



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2023-55730 No. Radicado Inicial: 1-2023-37954  
No. Proceso: 2187608 Fecha: 2023-05-29 12:19  
Tercero: FERNANDO ALBERTO QUINTERO VARGAS  
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 29 de mayo de 2023

**Radicado:** 1-2023-37954

**Asunto:** Uso del suelo en establecimiento de comercio.

Respetado Señor Quintero,

Mediante el oficio del asunto recibimos su solicitud en la cual consulta lo siguiente:

**“1. QUE IMPLICACIONES LEGALES TIENE EL HACER IMPLANTACION DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO SIN CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS DE USO DE SUELO**

**2. QUE LEYES Y DECRETOS SOLICITAN EL USO DE SUELO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO, ADEMAS DE LAS ANTERIORES MENCIONADAS**

**3. SOLICITA LE CONFIRMEN SI LO ANTERIOR NOMBRADO SE ENCUENTRA VIGENTE O NO, YA QUE CONFIRMANDO CON LA PERSONERIA DE BOGOTA A DIA DE HOY 02/05/2023 INDICAN QUE NO SE ENCUENTRA VIGENTE.”**

En primer lugar, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, cabe advertir que el presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Frente a sus inquietudes, se debe precisar que la Ley 232 de 1995 fue derogada por el artículo 242 de la Ley 1801<sup>2</sup> de 2016, así:

1 Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

2 “Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.”

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**“Artículo 242. Derogatorias.** *El presente Código deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Decreto-ley 1355 de 1970, la Ley 1356 de 2009 excepto los artículos 4° y del 218A al 218L; el Decreto número 522 de 1971; **la Ley 232 de 1995**; el artículo 108 de la Ley 388 de 1997; los artículos 1° y 2° de la Ley 810 de 2003; artículo 12 numeral 2, artículo 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35 y 36 del Decreto número 2876 de 1984; artículo 26 y último inciso o párrafo del artículo 10 de la Ley 679 de 2001, en razón a que se aplicará el proceso verbal abreviado establecido en el presente Código; artículos 5°, 6°, 7° y 12 de la Ley 1259 de 2008; Ley 746 de julio 19 de 2002; artículo 24, 29 e inciso final del artículo 31 de la Ley 1335 de 2009; y los artículos 12 y 13 de la Ley 140 de 1994.”*

Por lo cual, debido a su derogatoria, la Ley 232 de 1995 no resulta aplicable para el funcionamiento de los establecimientos comerciales.

Ahora bien, el instrumento mediante el cual se establecen los usos para los cuales se puede destinar una edificación, es el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 7 y el numeral 3 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997:

**“ARTÍCULO 7.- Competencias en materia de ordenamiento territorial.** *De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:*

(...)

**4.** *Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.*

(...)

**ARTÍCULO 8.- Acción urbanística.** *La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:*

(...)

**3.** *Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.* (Énfasis fuera del texto).

**EVITE ENGAÑOS:** *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Adicionalmente, cabe señalar que de conformidad con el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido en el plan de ordenamiento territorial, se entenderá prohibido:

*“Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.”* (Énfasis fuera del texto).

De otra parte, cabe señalar que el numeral 12 del artículo 92 de la Ley 1801 de 2016, fija como comportamiento que afecta la actividad económica el siguiente:

**“Artículo 92. Comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica.** Los siguientes comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad afectan la actividad económica y por lo tanto no deben realizarse:

(...)

12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación.

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 12	Multa General tipo 4; <u>Suspensión definitiva de actividad.</u> ”

(Subraya fuera del texto original).

Así las cosas, cuando en una edificación se desarrolla una actividad económica que está prohibida por las normas que reglamentan el uso del suelo, se podrá imponer la medida correctiva de multa y suspensión definitiva de la actividad.

Igualmente, en cuanto al incumplimiento de las normas sobre uso del suelo previstas en el plan de ordenamiento territorial, la Ley 1801 de 2016 en su artículo 135 dispuso:

**“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística.** Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.” (Énfasis fuera del texto).

En consecuencia, frente a los comportamientos contrarios a la integridad urbanística previstos en los numerales 9, 10 y 11, la mencionada normativa reitera que se procederá a imponer la medida correctiva de “*Multa especial por infracción urbanística*” y “*Suspensión definitiva de la actividad*”.

Finalmente, sobre la medida correctiva de suspensión definitiva de la actividad, el artículo 197 de la misma Ley, señaló:

**“Artículo 197. Suspensión definitiva de actividad.** Es el cese definitivo de una actividad económica, formal o informal, con o sin ánimo de lucro, o que siendo privada ofrezca servicios al público a la que está dedicada una persona natural o jurídica; comprende la suspensión definitiva de la autorización o permiso dado a la persona o al establecimiento respectivo, para el desarrollo de la actividad.

**Parágrafo.** La medida se mantendrá, aun en los casos de cambio de nomenclatura, razón social o de responsable de la actividad o cuando se traslada la actividad a lugar distinto en la misma edificación o en inmueble colindante. Si se prueba que el cambio de razón social, de responsable o de lugar es para evadir la medida correctiva, se impondrá además la máxima multa.”

Por lo tanto, quien destine un inmueble o edificación a un uso distinto al previsto en la licencia urbanística o al plan de ordenamiento territorial, incurrirá en un comportamiento que afecta la actividad económica y es contrario a la integridad urbanística, quedando sujeto a la medida correctiva de multa y suspensión definitiva de la actividad.

Cordial saludo,



**Deisi Lorena Pardo Pena**  
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Javier Cabrera – Abogado contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.