



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5 Anexos: No

No. Radicación: 2-2015-11937 No. Radicado Inicial: 1-2015-10162

No. Proceso: 955563 Fecha: 2015-03-18 23:02

Tercero: Jose Garzon Diaz

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Bogotá D.C., 18 de marzo de 2015

Señor

JOSÉ GARZÓN DIAZ

Carrera 6 No. 26 B-85 Piso 13
Tel: 2432910
Ciudad.

Radicado: 1-2015-10162 - 3-2015-03447

Asunto: Derecho de petición

Respetado señor Garzón:

Esta Dirección recibió la petición del asunto, en la que se solicita se de respuesta a las siguientes preguntas:

1. ¿Existe alguna normatividad que defina el concepto de “predios comerciales” y sus diferentes tipos?
2. ¿La Secretaría Distrital de Planeación podría conceptuar si un predio específico es de tipo comercial y su clase?
3. Una Curaduría Urbana podría conceptuar si un predio específico es de tipo comercial y su clase?”

Al respecto, se considera pertinente precisar los siguientes aspectos:

Consultada la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, con relación a las inquietudes que se plantean en la solicitud de la referencia, mediante radicación 3-2015-03447 del 13 de marzo del presente año, se informa lo siguiente:

“ (...) el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) define los usos del suelo permitidos en la capital los cuales son precisados en las fichas normativas de cada una de la Unidades de Planeamiento Zonal de la ciudad u otros instrumentos de planeación. Teniendo en cuenta lo anterior, en relación al uso de comercio el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), establece las condiciones

Carrera 30 N. 25 - 90
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
HUMANA**

Página 1 de 5

generales de localización y escala entendida esta como la gradación de la magnitud, impacto, utilización e influencia de los usos respecto del territorio distrital y se clasifican en escala vecinal A, Vecinal B, Zonal, Urbana y Metropolitana de acuerdo a lo establecido en los cuadros anexos No.1 y 2 del citado decreto.

Por otra parte, respecto a los conceptos emitidos por la entidad relacionados con los usos del suelo, se informa que la Secretaría Distrital de Planeación conceptúa en relación a los usos permitidos en un determinado predio de acuerdo a lo establecido por las normas vigentes y que corresponden a normas de carácter general que no generan derechos ya que el documento idóneo para establecer los usos específicos permitidos en un predio es la licencia de construcción mediante la cual se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas las obligaciones normativas generales y específicas”.

En efecto, en el Decreto Distrital 190 de 2004¹ -Plan de Ordenamiento Territorial se establecen las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos.

Para asegurar el desarrollo de la normatividad general, el artículo 334 del mencionado Decreto establece el procedimiento para la expedición de norma urbanística específica, señalando etapas de las cuales la última etapa (numeral 2) corresponde a la precisión de la norma urbanística en determinados sectores del suelo de la ciudad, a través de diversos instrumentos, dentro de los cuales se encuentran las fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ). La citada disposición señala:

“Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos.

(...)

2. La norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Zonales, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica, según lo dispuesto en el Título III de la presente revisión, de la siguiente manera:

a. Fichas reglamentarias: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), elaborará fichas reglamentarias para cada sector normativo así:

1) Conservación (modalidades: sectores e inmuebles de interés cultural).

¹Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.”

2) Consolidación (modalidades: urbanística, con densificación moderada y con cambio de patrón).

(...)

b. La ficha reglamentaria contendrá como mínimo, los siguientes aspectos:

1) Regulación de la intensidad y mezcla de usos.

2) Condiciones físicas de edificabilidad.

3) Elementos relacionados con el espacio público

(...)

Con base en los procedimientos descritos en el presente artículo, los decretos que adopten las fichas reglamentarias, podrán precisar y ajustar, en el marco de cada UPZ, las condiciones específicas de aplicación y cobertura del régimen de usos y tratamientos previstos a nivel general en el POT”(Sublíneas fuera de texto).

Cabe señalar que, en materia urbanística *Usos* “es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar”²

En el marco de lo expuesto, se procede a dar respuesta a sus preguntas en los siguientes términos:

Pregunta 1. En el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios no se define el concepto de “predios comerciales”. Como se señaló anteriormente la norma urbanística específica se precisa a través de diversos instrumentos, dentro de los cuales se encuentran las fichas reglamentarias, en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ). La citada ficha debe contener, entre otros aspectos la regulación de la intensidad y mezcla de usos específicos permitidos, los que se limitan o prohíben, atendiendo las condiciones particulares de cada sector normativo.

Conforme lo establece el artículo 339 del Decreto Distrital 190 de 2004 “Clasificación general de usos”, éstos se clasifican según lo establecido en los siguientes cuadros:

“1. Cuadro anexo N° 1, “ Cuadro indicativo de usos permitidos según Área de Actividad”, mediante el cual se clasifican los usos permitidos como principales, complementarios y restringidos, al interior de las zonas definidas para cada área de actividad. Este cuadro incluye el cuadro anexo N° 1-A Cuadro indicativo de usos permitidos en el área de actividad central.

2. Cuadro anexo N° 2, " Clasificación de usos del suelo ", mediante el cual se establece el listado general de clasificación de usos específicos, en las diferentes escalas o coberturas metropolitana, urbana, zonal vecinal”.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004³ y los cuadros anexos citados, los usos según su cobertura se clasifican en escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal.

Preguntas 2 y 3. Al respecto, el Decreto 1469 de 2010⁴, artículo 51, señala:

“(...) Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

(...)

3. Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”(subrayado fuera del texto)

De otra parte, cabe señalar con relación a la naturaleza de las normas sobre uso del suelo, el Consejo de Estado en la Sentencia del veintiséis (26) de noviembre de dos mil cuatro (2004) dentro del proceso No. 00136 Consejero Ponente Rafael Enrique Ostau de Lafont Pianeta, explicó que son de orden público y de aplicación inmediata, en los siguientes términos:

“(...) Sobre el particular, esta Sección ha sostenido que el otorgamiento de una licencia de funcionamiento no constituye un derecho adquirido a continuar con el establecimiento de comercio, pues las normas sobre el uso del suelo son cambiantes, de modo que, por ejemplo, lo que hoy es una zona exclusivamente residencial mañana puede no serlo, o viceversa. También ha sostenido que dado que las normas sobre uso del suelo son de

³ Artículo 337 del Decreto Distrital 190 de 2004

⁴ “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”

orden público y de efecto general inmediato, no es posible a sus destinatarios aducir derechos adquiridos para obviar su aplicación, y que cuando las autoridades de policía exigen su observancia cumplen con el deber de vigilar que se dé aplicación a la normativa sobre usos del suelo.(...)"

Por lo anterior, y en los términos de la jurisprudencia del Consejo de Estado las normas de uso de suelo por ser de orden público y de aplicación inmediata no generan derechos adquiridos.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, aclarando que la consulta se absuelve en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), aplicable de conformidad con el concepto 11001030600020150000200 (2243) del 28 de enero de 2015, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Honorable Consejo de Estado.

Cordialmente,

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
P.E. Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos

