



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
**MEMORANDO**

**Para:** ASTRID BRACHO CARRILLO  
Directora de Servicio al Ciudadano

**De:** MIGUEL HENAO HENAO  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Fecha:** 10 de diciembre de 2.018

**Radicado:** 3-2018-18927

**Asunto:** Solicitud aclaración concepto uso del suelo.  
Dirección predio: Carrera 8 No. 81-22 Sur, CHIP: AAA0021ODZM

Apreciada Astrid:

Esta Dirección recibió el memorando del asunto donde se solicita "(...) aclaración del concepto del uso del suelo para la actividad comercial "Lavadero de Vehículos", para el predio ubicado en la Carrera 8 No. 81- 22 Sur Barrio Yomasa de la Localidad de Usme" con el fin de atender la petición de la inspectora 5B Distrital de Policía de Usme dentro de la "Actuación Administrativa 2017553870100994E" que cursa en ese Despacho, en tanto no es claro si en el citado predio se permite o no la actividad económica de Lavadero de Vehículos.

En tal virtud se solicitó apoyo a la Dirección de Norma Urbana mediante radicado 3-2018-20398 del 2 de octubre de 2018, de este modo, por memorando 3-2018-21155 se obtuvo el siguiente pronunciamiento, que por lo importante para el caso se transcribe como sigue:

"(...) le informamos que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta entidad, emitimos el presente concepto:

Las normas de uso de suelo son las contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios, conforme al direccionamiento emitido por la Secretaría General de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación mediante la circular 071 de 2014.

De conformidad con la directriz arriba mencionada, el sector donde se localiza el predio objeto de la consulta, cuenta con los siguientes parámetros normativos:

<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ N° 57 GRAN YOMASA</b>	
<b>TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN</b>	<b>MODALIDAD: URBANÍSTICA</b>
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL</b>	<b>ZONA: CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECTOR NORMATIVO:

5

SUBSECTOR DE USO:

ÚNICO

Reglamentación:

Decretos Distritales 080 de 2016, 079 de 2015, 120 de 2018 y 411 de 2004.

IMAGEN PARCIAL  
LOCALIZACIÓN PREDIO SINUPOT

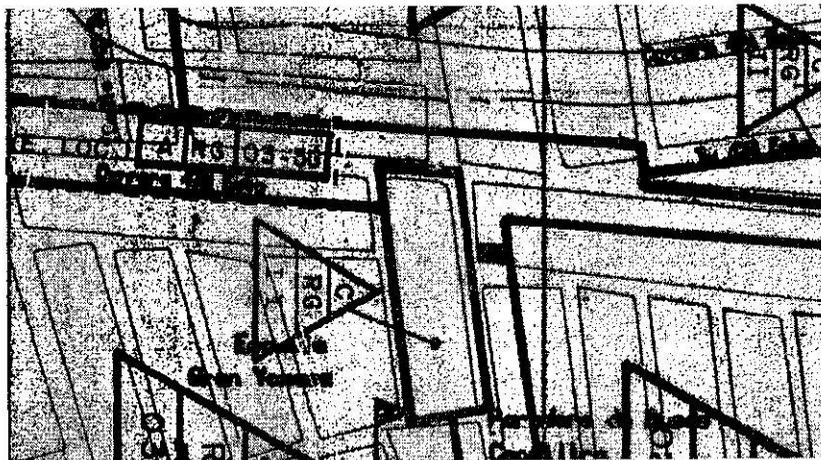


IMAGEN PARCIAL PLANCHA 2 DE 3  
UPZ NO. 57 GRAN YOMASA



Conforme a lo establecido en la Plancha No. 2 de 3 de la UPZ 57 – Gran Yomasa, “para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes”. De manera, que a continuación se procede a identificar la norma correspondiente.

Por un lado, en la cartografía del Acuerdo 6 de 1990, el predio cuenta con la zonificación A – RG – 03-3C (E. Loc): Tratamiento General de Actualización y área de actividad Residencial General 03, como se muestra a continuación:



Plancha No. 51 del Acuerdo 6 de 1990.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

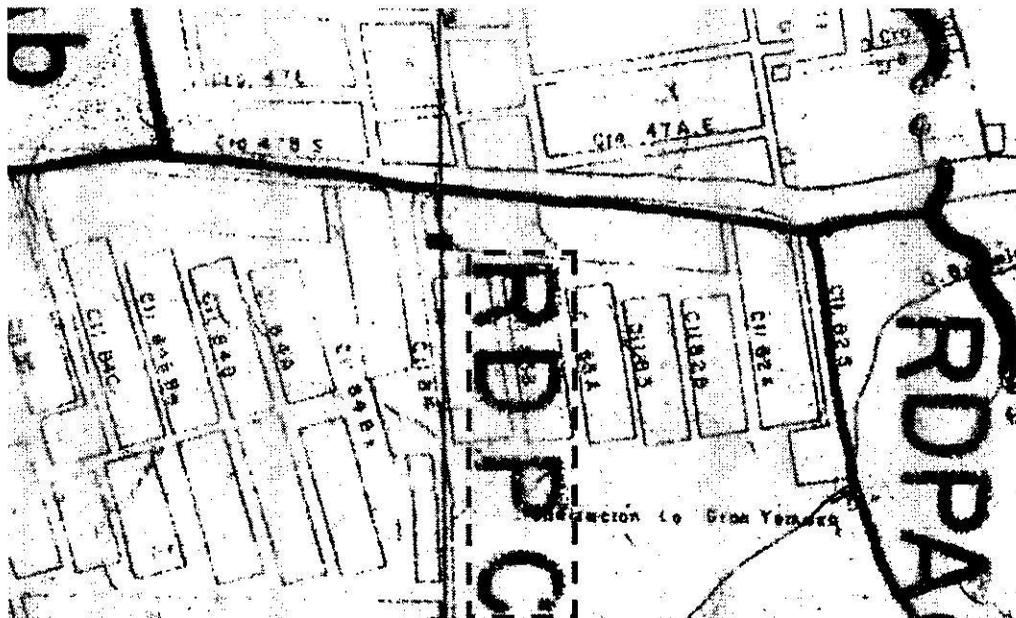
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En el Acuerdo 7 de 1979, el predio objeto de la consulta está regido bajo los parámetros RDPC: área de actividad Residencial (AAR) y tratamiento de Desarrollo Progresivo N. Mínima – Conservación, así:



Plancha No. 20 del Acuerdo 7 de 1979.

Adicionalmente, la Resolución 119 del 30 de diciembre de 1981 "Por la cual se aprueba y se dan normas de Desarrollo Progresivo para el proyecto General de la Urbanización GRAN YOMASA II SECTOR (Usme) se concede licencia por un plazo determinado para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable", y en el literal A del artículo 4º establece que el predio de su consulta cuenta con la zonificación "RDPC (RDPA)", es decir, Área de Actividad Residencial, Desarrollo Progresivo N. Mínima – Conservación (Desarrollo Progresivo Etapa Mejorada), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 7 de 1979.

Así mismo, según lo establecido en el literal B del artículo 4º de dicha Resolución, los usos permitidos en el predio de la consulta son los siguientes:

**Artículo 4º.** Establecer como reglamentación interna de la urbanización GRAN YOMASA II SECTOR (Usme) las normas que a continuación se enumeran:

(...)

B. Usos:

**1. Principales:**

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b) Zonas verdes y comunales en el sitio indicado en el plano US60/4-2.

**2. Compatibles y Complementarios:**

- a. Multifamiliar.
- b. Comercial Grupo 1.
- c. Institucional Grupos 1-2.
- d. Recreativos Grupos 1-2.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

### 3. Usos Restringidos:

- a. Industrial Artesanal.
- b. Industrial Artesanal Grupo 1.

Los usos Comercial, Institucional e Industrial de que habla el presente artículo, se regirán por las normas establecidas en el Acuerdo 7 de 1979 y en los Decretos Reglamentarios correspondientes. (...)"

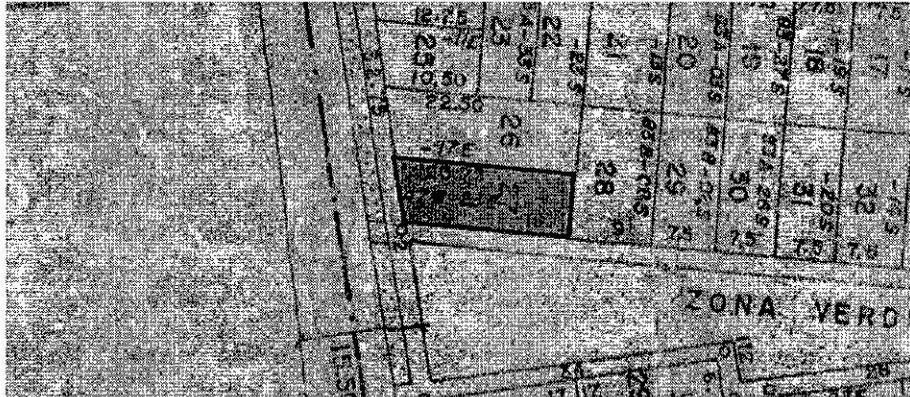


Imagen parcial plano US60/4-2 de la Urbanización Gran Yomasa II Sector.

Sin embargo, el numeral 1° del artículo 4° del Decreto Distrital 735 del 22 de noviembre de 1993 establece que "se excluyen del tratamiento general de actualización los siguientes inmuebles, pese a estar señalados como tales en los planos oficiales de zonificación y tratamiento: 1° Predios que forman parte de urbanizaciones o desarrollos con proyecto general o plano de localización aprobado durante la vigencia del Acuerdo 7 de 1979 o con base en normas del mismo, siempre y cuando se hubieren urbanizado o cuenten con licencia de urbanización vigente. A estos predios se les aplica el tratamiento especial de conservación urbanística, en su categoría de continuidad de norma, sin perjuicio de lo establecido en el decreto que reglamenta dicho tratamiento sobre tránsito opcional de la continuidad de norma al tratamiento de actualización (...)"

Teniendo en cuenta lo anterior y dado que la urbanización fue aprobada durante la vigencia del Acuerdo 7 de 1979, el predio de su consulta se rige bajo los parámetros del Tratamiento Especial de Conservación Urbanística, respecto al cual, el Decreto Distrital 736 del 22 de noviembre de 1993 "por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de Conservación Urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones", establece las normas específicas para la conservación urbanística categoría continuidad de norma (CN), específicamente para las urbanizaciones sometidas al tratamiento de Desarrollo del Acuerdo 7 de 1979, como se cita a continuación:

#### **"CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍA CONTINUIDAD DE NORMA (CN)**

(...)

#### **SUBCAPÍTULO 2. URBANIZACIONES SOMETIDAS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL ACUERDO 7 DE 1979 COMO RDN, AMDN, RDDR, RDPA.**

**Artículo 87°. Aplicabilidad de las normas específicas originales.** Las urbanizaciones o desarrollos a que se refiere el presente subcapítulo, así como aquellas que estuvieron



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

sometidos al tratamiento de rehabilitación en las diferentes áreas de actividad del Acuerdo 7 de 1979, pero que realizaron su proceso de desarrollo para urbanización, continuarán su desarrollo conforme a las normas establecidas en el presente capítulo y a las normas específicas originales de cada desarrollo o urbanización, contenidas en la respectiva resolución reglamentaria.

**Artículo 88°. Usos.** Se permiten los usos de la norma específica original establecidos en la Resolución reglamentaria de cada desarrollo o urbanización, con las siguientes precisiones: (...)

**Parágrafo.** Cuando la norma específica original de cada desarrollo contemple los tipos y grupos de uso comerciales establecidos en el Acuerdo 7 de 1979 y sus decretos reglamentarios, se establecen las siguientes equivalencias:

- Comercio tipo A grupo 1 equivale a comercio de cobertura local I-A y I-B.
- Comercio tipo A grupo 2A equivale a comercio de cobertura zonal II-A.
- Comercio tipo A grupo 2B equivale a comercio de cobertura zonal II-B.
- Comercio tipo A grupos 3 y 4 equivale a comercio de cobertura metropolitana III-C.
- Comercio tipo B equivale a centros comerciales."

En consecuencia, en el Decreto Distrital 325 del 29 de mayo de 1992 "por medio del cual se dictan disposiciones generales sobre los usos urbanos, las condiciones de su funcionamiento en los establecimientos, la clasificación de las actividades según los distintos grupos y clases de usos", que en el artículo 16 establece lo siguiente:

**"Artículo 16°. Listado de Actividades de los Establecimientos.** Se dividen en razón de su menor o mayor impacto en zonal Clase IIA y zonal Clase IIB. Pertenecen a estos grupos las siguientes actividades.

(...)

CLASE IIB (Comercio Zonal de Mayor Impacto).

- Venta de Bienes. (...)
- Venta de Servicios.

(...)

b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo, servitecas, talleres de reparación automotriz. (...)" (subrayado fuera de texto)

En síntesis, la actividad de LAVADERO DE VEHÍCULOS, que corresponde a comercio Clase IIB según el Decreto Distrital 325 de 1992, clasificada por el Decreto Distrital 736 de 1993 como COMERCIO TIPO A GRUPO 2B, **NO SE PERMITE** en el predio de su consulta, puesto que no está incluido entre los usos permitidos establecidos en la Resolución 119 de 1981.

Finalmente, es importante informarle que solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia (artículo 337 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT)."

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Una vez analizado el apoyo técnico realizado por la Dirección de Norma Urbana respecto a la norma aplicable al predio objeto de consulta, es claro que la actividad de "Lavadero de

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

*Vehículos* que corresponde a CLASE IIB COMERCIO ZONAL DE MAYOR Impacto según el Decreto Distrital 325 de 1992, clasificada por el Decreto Distrital 736 de 1993 como COMERCIO TIPO A GRUPO 2B, no se permite en el predio de su consulta, puesto que no está incluido entre los usos permitidos establecidos en la Resolución 119 de 1981.

No obstante lo anterior, para el predio se expidió la Licencia de Construcción No. LC-15-2-1546 del 29 de septiembre de 2015 de la Curaduría Urbana No. 2, con fecha de ejecutoria 19 de octubre de 2015, la cual aprobó para el predio el uso de Comercio Zonal IIB dentro del cual se encuentra el uso *"Lavadero de Vehículos"*.

Al respecto, es importante señalar que dentro de las funciones atribuidas a la Secretaría Distrital de Planeación por el Acuerdo 257 de 2006 *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones"* y el Decreto Distrital 016 de 2013 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"* no se encuentra la de certificar la aplicación de las normas urbanísticas ni pronunciarse sobre la legalidad de licencias urbanísticas expedidas por los curadores urbanos con jurisdicción en el Distrito Capital.

En los términos de los artículos 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas, en este orden de ideas ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

*Sin embargo, es necesario traer a colación el artículo 337 del Decreto Distrital 190 de 2004- POT que establece: **Condiciones generales para la asignación de usos urbanos** (artículo 326 del Decreto 619 de 2000). La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:*

- 1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia. (...)" (Subrayado fuera de texto).*

Por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, define las licencias urbanísticas como *"(...) el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)"*

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Así mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, la licencia de construcción *“Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)”*. (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, la expedición de la licencia de construcción implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, siempre y cuando se haya dado cumplimiento con todas las obligaciones establecidas en la misma. Por lo tanto, se debe verificar el contenido de la licencia de construcción con la actividad que se desarrolle en el inmueble, así como el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el acto administrativo mediante la cual se aprobó. De manera que, si el uso con base en el cual fue otorgada la licencia cambia sin los requisitos legales se incurre en infracción policiva susceptible de las sanciones y medidas correctivas consagradas por la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia.

Por otro lado, el artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011 respecto de la presunción de legalidad de los actos administrativos dispuso *“Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.”*

Claro lo anterior, en la medida en que la Licencia de Construcción número LC 15-2-1546 del 29 septiembre de 2015 expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá no fue objeto de revocatoria ni ha sido suspendida o anulada por un juez de la República, ésta tiene presunción de legalidad en los términos del artículo 88 de la Ley 1437 de 2011- CPACA por lo tanto, se considera legal y sería el acto administrativo aplicable al predio objeto de consulta; lo anterior siempre y cuando la edificación se haya construido dentro del término y bajo los parámetros autorizados en la misma.

Finalmente, en cuanto a su solicitud de establecer *“(…) si en casos similares se debe o no dar aplicación al artículo 4 numeral 1 del Decreto Distrital 735 de 1993”*, esta Dirección considera que dadas las condiciones particulares de cada caso, los mismos deberán ser estudiados de manera independiente con el fin de adelantar un análisis técnico y jurídico según corresponda, para así determinar la aplicación de la citada norma o en su defecto establecer cuál es la aplicable a los mismos.

Habida cuenta que, el presente concepto se emite con sujeción al alcance de los conceptos determinado en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 por el cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye el título II de la Ley 1437 de 2011, y en armonía con las funciones del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013 establecidas



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

para esta Dirección, corresponderá al inspector de policía urbano en ejercicio de su función de control urbano verificar los requisitos de las disposiciones distritales para la actividad "LAVADERO DE VEHÍCULOS" ubicado en el predio con nomenclatura Carrera 8 No. 81-22 Sur en el sentido y alcance aquí analizado para la aplicación del numeral 1 del artículo 4 del Decreto Distrital 735 de 1993 y la licencia de construcción respectiva en materia de uso del suelo.

Cordialmente,

**MIGUEL HENAO HENAO**

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina R.- P.E.- Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. *DM*

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**