

Bogotá D.C., 01 de diciembre de 2014

S.J. 442 /2014

Doctor

CARLOS JULIO PACHECO ZAPATA

Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe

Calle 32 No 23-62 Sur

Tel 3660007

Ciudad.

Radicado: 1-2014- 52767

Asunto: Consulta Resolución No. 120 del 3 de febrero de 2014

Estimado doctor Pacheco:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, en la que manifiesta que en consideración a que el Decreto 364 de 2013 fue suspendido requiere que se le informe acerca de la vigencia de la decisión de “*habilitar la localización del uso restringido de comercio y servicios del predio con dirección Avenida Carrera 14 No, 45-97 Sur*”, así como de la autenticidad de la Resolución No. 120 del 3 de febrero de 2014.

Cabe señalar que la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Distrital 364 de 2013, se encuentra sujeta a la suspensión provisional de sus efectos, conforme con lo ordenado por la Sección Primera del Consejo de Estado en Auto del veintisiete (27) de marzo de dos mil catorce (2014), el cual dispuso:

“DECRÉTASE la suspensión provisional de los efectos del Decreto Distrital 364 de 26 de agosto de 2013, “Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003, y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.”.

Frente a la suspensión del Decreto Distrital 364 de 2013 – MEPOT, la Administración Distrital dio a conocer su posición mediante la Circular 071 de 2014, en la que señaló:

“(…)

- 1 *Respecto de la norma aplicable después de la suspensión provisional por parte del Consejo de Estado, se considera que la norma aplicable es el Decreto 190 de 2004.*

- 2 *En relación con los trámites radicados en debida forma con anterioridad a la suspensión del Decreto 364 de 2013, se considera que deberán concluir bajo dicha regulación teniendo en cuenta que las actuaciones se tramitaron con la norma vigente al momento de su inicio, y que estas actuaciones se encuentran protegidas por los principios de buena fe, confianza legítima y seguridad jurídica.*
(...)”

Igualmente, se precisó en la mencionada Circular 071 de 2014, en relación con los trámites que se adelanten ante las Curadurías Urbanas que: *“Esta posición se define sin perjuicio de la autonomía de los curadores y sus respectivas responsabilidades, competencias, prerrogativas y obligaciones asignadas por ley.”* (Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, frente a los actos administrativos referidos a los casos excepcionales de habilitación de uso restringido, cabe precisar sus efectos teniendo en cuenta que las normas sobre usos del suelo son de aplicación inmediata.

Sobre 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 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.(...)”
(Subrayas por fuera del texto original)

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 ese sentido, procede hacer la valoración frente a lo relacionado con la habilitación del uso restringido.

El artículo 282 del suspendido Decreto Distrital 364 de 2013 frente a la localización de usos restringidos, previo:

“Artículo 282.- Localización del uso restringido de comercio y servicios. Se permiten en las áreas

señaladas en el Mapa No. 28 "Usos y Áreas de Actividad" según su categoría. También se permiten al interior de Centros Comerciales con área construida superior a 7.000 m², siempre que los locales donde se desarrolle el uso restringido no tengan acceso directo desde el espacio público, y las áreas comunes al interior del centro comercial sean iguales o superiores al 35% del área total construida.

La localización de los usos relacionados con la prostitución sólo se permite en la zona señalada en el Mapa 28, en las áreas de actividad económica intensiva donde se permite la industria de alto impacto y en las vías de la malla vial arterial V-0 y V-1 de las áreas de actividad económica intensiva y de integración. Debe desarrollarse al interior de centros comerciales especializados en dichas actividades y con las características de áreas señaladas en el párrafo anterior. En estos centros se prohíbe el acceso a menores de edad, no deben presentar exhibiciones de la actividad al exterior y mínimo el 50% de los servicios comunales en áreas cubiertas exigidas para el equipamiento comunal privado deben destinarse a las actividades que presten servicios sociales de integración social e igualdad de oportunidades y salud para las personas que se dedican al trabajo sexual.

En las demás zonas de la ciudad la localización de los usos restringidos de comercio y servicios no se permite, hasta tanto la Secretaría Distrital de Planeación, previa solicitud del o los propietarios, habilite su localización siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a. Que no esté relacionado con la prostitución.

b. Que el o los predios donde se pretende desarrollar el uso restringido de comercio y servicios se localice en una manzana en:

i. En Área de Actividad Económica Intensiva

ii. Frente a las vías de la malla vial arterial con secciones transversales V-0, V-1 y V-2 en área de actividad integración

iii. En áreas de actividad de integración por fuera del ámbito de revitalización del centro ampliado.

c. Que el frente del o los predios no sobrepasen el 10% del perímetro de la manzana donde se pretende habilitar el uso.

d. Que en la manzana objeto de la solicitud y en las manzanas colindantes donde se pretenda habilitar el uso, no exista concepto previo vigente de la Secretaría Distrital de Planeación en el que se habilite el uso o licencia urbanística para uso restringido expedido con base en las normas del presente Plan o que colinde con manzanas donde se permite el uso según Mapa N° 28 "Usos y Áreas de Actividad".

Una vez habilitado el uso, el propietario del o los predios cuenta con un (1) año para obtener la correspondiente licencia de construcción ante los curadores urbanos. Cumplido el plazo anterior sin que se haya obtenido la correspondiente licencia, quedará deshabilitado el uso en la manzana, sin perjuicio de que se pueda volver a solicitar su habilitación.

La Secretaría Distrital de Planeación remitirá el concepto de habilitación del uso a las Curadurías Urbanas y a la correspondiente Alcaldía Local.”(Sublíneas y negrilla fuera de texto).

En el marco del Decreto Distrital 364 de 2013 por ser en su momento la norma urbanística vigente y aplicable en el Distrito Capital, se expidió la Resolución 0120 del 03 de febrero de 2014 “*Por la cual se decide la solicitud para habilitar la localización de un uso restringido de Comercio y Servicios en el predio con dirección Avenida Carrera 14 No. 45-97 Sur, con matrícula inmobiliaria: 50S-959174, con CHIP: AAA0013HLRU; LOTE 01 de la manzana catastral 0022054, en la Localidad RAFAEL URIBE URIBE en Bogotá D.C.*”, de la cual se remite copia con sello en el que se indica que es fiel copia del documento que se conserva en el Archivo de Manzanas y Urbanismos de esta Secretaría.

En la mencionada Resolución se habilitó la localización de un uso restringido del suelo, bajo la condición de realizar dentro del año siguiente, el trámite para la expedición de la licencia de construcción ante el respectivo curador urbano. Pero a partir de la suspensión del Decreto Distrital 364 de 2013, ha de entenderse que dicha habilitación de uso en el evento de no haberse radicado y obtenido la respectiva licencia de construcción, debe estarse a las disposiciones vigentes sobre usos del suelo, esto es el Decreto Distrital 190 de 2004, según los lineamientos de la Circular 071 de 2014.

Al efecto, valga citar que la Dirección de Trámites Administrativos de la SDP, mediante radicado No. 2- 2014-47837 conceptuó que la habilitación de usos restringidos es una mera expectativa que se consolida con la obtención de la respectiva licencia construcción, en los siguientes términos:

“(…) De esta manera podemos concluir que el trámite administrativo de habilitación de uso adelantado ante esta secretaría es independiente del trámite que debe adelantarse ante el curador urbano, y en todo caso no otorga ningún derecho para desarrollar el respetivo uso, por lo que hasta que no se expida la licencia de construcción lo que tiene el peticionario es una mera expectativa.(…)”

En ese orden de ideas, las resoluciones sobre habilitación de usos de suelo restringido concedieron un plazo de un año, contado a partir de la ejecutoria de las mismas para tramitar la respectiva licencia de construcción. No obstante, con la suspensión del Decreto Distrital 364 de 2013 entraron en vigencia las normas sobre usos del suelo previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004; por tanto, en el evento de no haberse obtenido la respectiva licencia, condición del acto administrativo sobre habilitación de uso restringido, cualquier uso que se pretenda desarrollar deberá ajustarse a la norma urbanística vigente, en la medida que como lo señala la citada jurisprudencia del Consejo de Estado, los usos de suelo son cambiantes y en ningún momento constituyen derechos adquiridos.

Para finalizar, es de señalar que frente a los efectos de la suspensión provisional de los actos administrativos, a la autoridad judicial le corresponde modularlos, es así que el Consejo de Estado refiriéndose a este aspecto en Sentencia del 23 de Enero de 2008, señaló:

“La figura de modulación de efectos de los fallos se ha venido implementando como la alternativa o facultad dada al fallador para decidir cuál es el efecto que mejor protege los derechos constitucionales.”

La presente respuesta se emite sobre situaciones generales en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Cordialmente,



Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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

Se anexa copia: Resolución 0120 del 03 de febrero de 2014 en dos (02) folios.