



CIRCULAR
20/09/01

**LINEAMIENTOS DE ORIENTACIÓN PARA LA EXPEDICION DE LOS
CONCEPTOS DE USO DE QUE TRATA LA LEY 232 DE 1995**

1. SUPRESION DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO.

A partir de la vigencia del Decreto 2150 del 5 de diciembre de 1995 se **SUPRIMIERON** las licencias de funcionamiento para todos los establecimientos de tipo industrial, comercial o de otra naturaleza, abiertos o no al público (artículo 46). En este mismo Decreto se establece que dichos establecimientos deberán cumplir con las normas referentes a uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedidas por la entidad competente del respectivo municipio (artículo 47, numeral 1).

Es importante aclarar que el acatamiento de dichas normas se refiere a dar cabal aplicación a los diferentes acuerdos, decretos, resoluciones y demás actos administrativos que regulan la materia, expedidos a nivel municipal, sin que se requieran conceptos de uso o certificaciones sobre la observancia de normas urbanísticas.

Para efectos de controlar el cumplimiento de los requisitos que señala el mencionado Decreto 2150 de 1995, el artículo 48 del mismo dispone que en cualquier momento las autoridades policivas harán las verificaciones del caso.

Por tanto, es claro que ninguna autoridad puede exigir la presentación de conceptos de normas referentes a usos del suelo y ubicación del establecimiento como condición para permitir su funcionamiento. Únicamente la norma exige al propietario o administrador del negocio que dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de aquél comunique tal hecho a la Oficina de Planeación del Distrito o municipio correspondiente.

2. EXPEDICION DE CONCEPTOS DE USO DE LOS QUE TRATA LA LEY 232 DE 1995.

La mencionada Ley ratifica en su artículo primero que ninguna autoridad podrá exigir licencia o permiso de funcionamiento para la apertura de los establecimientos comerciales definidos en el artículo 515 del Código de Comercio o para continuar su actividad, ni podrá requerir el cumplimiento de requisitos que no estén expresamente ordenados por el legislador.



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

En el artículo segundo de la mencionada Ley, se establece que es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos: Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario y destinación expedidas por la autoridad competente del respectivo municipio (literal a)). En este aspecto es importante anotar que al encontrarse ya expedidas las normas a las que deben sujetarse los interesados en el funcionamiento de un establecimiento comercial, es atribución de la autoridad municipal o distrital competente (en Bogotá, los Alcaldes Locales, de conformidad con el artículo 103 –inciso tercero- de la Ley 388 de 1997 y el artículo 86-numeral 6º - del Decreto Ley 1421 de 1993), verificar dicho cumplimiento.

Establece igualmente el literal a) del citado artículo que ***“... las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas (alude al concepto de las normas) a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva.”*** (Paréntesis fuera de texto).

Es importante anotar que el concepto al que se refiere la norma anterior no es un requisito para que un establecimiento pueda funcionar, sino que constituye una información sobre las normas vigentes relacionadas con el uso del suelo, que puede o no pedir el titular de tal establecimiento.

Dicho concepto, además, no viabiliza el uso en un inmueble determinado, puesto que sólo ilustra al particular con relación a las disposiciones que rigen el sector en donde se ubica el predio, pero no se pronuncia sobre la idoneidad de la edificación para soportar el uso que se pretende desarrollar. Esa idoneidad solo la acredita la correspondiente licencia de construcción o adecuación.

En otras palabras, el concepto citado no constituye un requisito ordenado por el legislador para realizar un uso, en la medida en que la norma determina que este se puede solicitar de manera voluntaria por el interesado en el mismo y, por tanto, no se puede exigir por autoridad alguna a fin de permitir el funcionamiento de establecimientos comerciales.

3. LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA DESARROLLAR UN USO Y/O CAMBIO DE DESTINACIÓN DE USO DE UN INMUEBLE.

La Ley 388 de 1997 estableció en su artículo 103 que se considera infracción urbanística la localización de **establecimientos comerciales**, industriales y de servicios **en contravención con las normas de usos del suelo**, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, **sin la respectiva licencia** (Esto se ratifica en el



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

artículo 84 del Decreto 1052/98). Si se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 5 del Decreto Reglamentario 1052 de 1998, se requiere la obtención previa de una licencia de construcción para adelantar una obra nueva, o la ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como para la urbanización y parcelación de terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, antes de la iniciación de dichas obra o intervenciones.

Dentro de las modalidades de licencias establecidas en el artículo 4 del mencionado Decreto Reglamentario 1052, se encuentran las de ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Para mayor claridad, las definiciones de las modalidades de licencias de construcción se encuentran en el Acuerdo 6 de 1990, artículos 531 a 540.

El Decreto 619 de 2000 (PLAN DE ORDENAMIENTO DE BOGOTA D.C.), establece en su ARTÍCULO 326:

" Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

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..." (Sublineas fuera del texto).

Teniendo en cuenta las normas descritas, **SE REQUIERE DE LA OBTENCION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para desarrollar un uso, cualquiera que este sea, en un inmueble, incluidos los usos comerciales, ya que aquella es el único acto que acredita el cumplimiento de las normas urbanísticas y la idoneidad de la construcción para el desenvolvimiento de la actividad, puesto que se requiere de una infraestructura urbana y arquitectónica, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que sirvan de soporte físico al mencionado uso.

4. LOS ALCALDES LOCALES, O CUALESQUIERA OTRAS AUTORIDADES, NO ESTAN FACULTADOS PARA EXIGIR CONCEPTOS DE USO.

Por lo anteriormente expuesto, el concepto de uso contemplado en el artículo 2º –literal a)- de la Ley 232 de 1995 no puede ser solicitado por los Alcaldes Locales a los particulares o al D.A.P.D. como requisito para que pueda funcionar un establecimiento comercial, porque no existe norma alguna que autorice a tales funcionarios para exigirlo.



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

El Alcalde Local que requiera dicho concepto, viola flagrantemente los artículos 46 y 47 del Decreto Extraordinario 2150 de 1995 y los artículos 1 y 2 de la Ley 232 de 1995. Por consiguiente, podría hacerse acreedor a sanciones de tipo disciplinario, e incluso penales.

Tampoco los particulares deben pedir el concepto de uso al D.A.P.D. para acreditar que una actividad puede realizarse en un establecimiento determinado, merced a que, como atrás se anotó, el único documento que demuestra la permisibilidad de un uso en un inmueble es la correspondiente licencia de construcción.

*Original firmado por
María Carolina Barco de Botero*

MARIA CAROLINA BARCO DE BOTERO
Directora D.A.P.D.