

Bogotá, D. C., 20 de marzo de 2018

Señores
PABLO ENRIQUE VALERO BOHORQUEZ
FLOR ESTER GÓNGORA PULIDO

Ciudad

Radicado: 1-2018-11535.
Asunto: Respuesta a derecho de petición.

Cordial Saludo:

En atención al radicado del asunto en el cual solicitan se les certifique “(...) si el contrato de arrendamiento de fecha agosto 1 de 2003 autenticado por la Notaría 26 de Bogotá el día 8 de agosto de 2003 sirve como documento idóneo para que una Curaduría Urbana pueda expedir la Licencia de Construcción autorizando el desarrollo de dicho Uso”, ello teniendo en cuenta que “La condición No. 14 de la UPZ 26 Ferias, sector normativo 7- Subsector Uso Único para poder desarrollar (sic) el Uso de Bar Discoteca, este uso debía existir antes de la expedición de la UPZ 26 (DECRETO 438 DE DICIEMBRE 7 DE 2005)”, esta Dirección se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Las funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos se encuentran listadas en el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013, entre las que no se encuentra la de emitir certificados como el solicitado en orden a obtener la expedición de una licencia de construcción autorizando el desarrollo del uso “Bar Discoteca” en el predio ubicado en la AK 70 No. 64H-22, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-00163783.

Los usos del suelo están dados por el Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos urbanísticos que lo desarrollan y complementan, y su razón de ser y finalidad están descritas en el artículo 332: “La norma urbanística para usos y tratamientos orienta y regula las intervenciones pública y privada en todos los predios de la ciudad, de conformidad con la función de cada zona en el modelo de ordenamiento territorial y sus condiciones físicas, con el fin de: 1. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos con los sistemas generales de la ciudad para optimizar su funcionamiento y desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad. (...)” –Subrayado no textual-.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 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**

Página 1 de 3

En ese orden de ideas, el Decreto Distrital 190 de 2004 define el “Uso” como “la *destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.*” y establece entre las condiciones de asignación de usos del suelo urbano que “1. 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. (...)” –artículos 336 y 337-.

Es a su vez la licencia de construcción el instrumento que certifica la destinación de uso del suelo y todos aquellos aspectos técnicos requeridos para su desarrollo, conforme reza el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015: “*Licencia de construcción y sus modalidades. 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. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)*” –Subrayado fuera del texto-.

Bajo ese entendido, si bien el uso permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial para la Dirección AK 70 No. 64H-22 se enmarca en la categoría de servicios de alto impacto -servicios de diversión y esparcimiento de escala urbana, según el concepto de uso del suelo con radicado No. 2-2017-61159 del 7 de noviembre de 2017 emanado de la Dirección de Servicio al Ciudadano de la Secretaría Distrital de Planeación, el mismo está supeditado a las condiciones Nos. 11 “*Cumpliendo con las normas del Código de Policía*” y 14 “*Se permiten únicamente los existentes*”, la asignación del uso del suelo la otorga la norma urbanística para usos y tratamientos del suelo previamente señalada y es a través de la licencia de construcción que se certifica el uso del inmueble. En este punto cabe destacar que la construcción en terrenos aptos para este fin sin licencia o la variación de las condiciones autorizadas por esta sin el lleno de los requisitos legales se constituyen en conductas infractoras del régimen policivo y por ende susceptibles de las sanciones y medidas correctivas consagradas por la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia-.

Paralelo a lo anterior es importante indicar que al tenor de lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la licencia de construcción como modalidad de licencia urbanística otorga derechos de desarrollo y construcción en los términos allí señalados, razón por la cual el tiempo transcurrido de uso de un inmueble al margen de la respectiva licencia no confiere derechos en beneficio del propietario, poseedor o tenedor distintos a los que establece la correspondiente norma de uso del suelo y la autorización para su desarrollo contenida en la licencia.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Luz Adriana Bravo Saíz- PE- DACJ.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 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**

Página 3 de 3