

Bogotá D.C., 20 de junio de 2019

Doctora
BALKIS HELENA WIEDEMAN GIRALDO
Inspectora 3 A Distrital de Policía (E)
Alcaldía Local de Santa Fe
Calle 21 No. 5 - 74
Teléfono 3821640 Ext 105 -107
Ciudad.

Radicado: SDP 1-2019-31069.

Alcaldía Local de Santa Fe: 20195340075341 del 8 de mayo de 2019

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Aplicación de solicitud de licencias de construcción a establecimientos de comercio

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se solicita orientación en relación con la adecuada interpretación y aplicación de lo determinado en el POT con relación a la validación del uso del suelo mediante la licencia de construcción, así como el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 87 del Nuevo Código Nacional de Policía

Al respecto, esta Dirección procede a dar respuesta en el marco de las competencias asignadas a esta Dirección por el literal e) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013¹

De conformidad con el artículo 333 del Decreto Distrital 190 de 2004², los usos del suelo y tratamientos son los elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana.

Según lo establece el artículo 334 del citado Decreto, las normas sobre intervención y usos del suelo se establecen de manera general en el Plan de Ordenamiento Territorial y se precisan en las fichas reglamentarias que se adoptan en los diferentes instrumentos de planeamiento.

¹ "Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones".

² "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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 5

En consecuencia, las normas urbanísticas aplicables a un determinado predio deberán analizarse de conformidad con las condiciones propias del mismo en función del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan, complementan y precisan.

El régimen general de usos permitidos, entre los que se incluyen los usos de comercio, se encuentran en el Capítulo 1 (Usos del suelo) del Subtítulo 5 del Título II del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Plano No. 25 de la Cartografía Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial y en los Cuadros Anexos Nos. 1, 2 y 3 del citado Decreto Distrital, sin perjuicio de los cuales se debe tener en cuenta que las condiciones de aplicación de dichos usos y sus restricciones dependerán de las fichas reglamentarias que se adopten en los instrumentos de planeamiento.

Es de anotar que el artículo 337 del Plan de Ordenamiento Territorial establece unas condiciones generales para la asignación de los usos al suelo urbano y señala que:

"(...) 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.

2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido, y las condiciones específicas que le otorga la ficha reglamentaria de cada sector normativo.

3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

Parágrafo 1º. (Modificado por el artículo 224 del Decreto 469 de 2003) Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos, con excepción del desarrollo de nuevos usos dotacionales, los cuales deberán acogerse para su implantación, a las disposiciones señaladas en el presente capítulo. (...)" (Sublíneas fuera de texto)

Es la licencia de construcción el acto administrativo mediante el cual se certifica la destinación del uso del suelo y todos aquellos aspectos técnicos requeridos para su desarrollo para un predio específico, conforme lo establece el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015³, que dispone: "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. (...)" (Sublíneas fuera de texto)

³ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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 2 de 5

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 establecimiento de comercio, así como el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el acto administrativo mediante la cual se aprobó.

Por su parte, de acuerdo con la definición contenida en el numeral 3 del artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el concepto de uso de suelo corresponde a un “(...) 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 petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. (...)”. (Sublíneas fuera de texto)

En consecuencia, el concepto de uso de suelo es un documento donde se informa el uso o usos al que se podría destinar un inmueble de acuerdo con las normas urbanísticas aplicables, por lo tanto, no otorga derechos de construcción ni genera obligaciones para el petitionario o propietario del inmueble. En otras palabras, el concepto de uso no reemplaza ni hace las veces de una licencia de construcción, ni legaliza o autoriza construcción alguna.

De otra parte, se debe indicar que de conformidad con el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”, se establecen los requisitos que se deben cumplir previamente a la iniciación de actividades económicas:

“Artículo 87. Requisitos para cumplir actividades económicas. Es obligatorio, para el ejercicio de cualquier actividad: comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que siendo privadas, trasciendan a lo público; que se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, cumplir previamente a la iniciación de la actividad económica los siguientes requisitos:

1. Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.
2. Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción donde se desarrolle la actividad.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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 5

3. La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de Policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional.
4. Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

(...)

Parágrafo 1º. Los anteriores requisitos podrán ser verificados por las autoridades de Policía en cualquier momento, para lo cual estas podrán ingresar por iniciativa propia a los lugares señalados, siempre que estén en desarrollo de sus actividades económicas.

Parágrafo 2º. Ninguna autoridad podrá exigir licencia, permiso o requisito adicional de funcionamiento, para el desarrollo de actividades económicas salvo lo previsto en la ley” (Sublíneas fuera de texto)

Así mismo, el numeral 12 del artículo 92 del Código Nacional de Policía y Convivencia establece que:

“Artículo 92. Comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica. Los siguientes comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad afectan la actividad económica y por lo tanto no deben realizarse:

(...)

12. Incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para la que fue construida la edificación. (...)”.

En consecuencia, esta Dirección interpreta que dentro de las condiciones para la apertura y funcionamiento de actividades económicas el interesado deberá dar cumplimiento a las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación, lo cual se acredita mediante la respectiva licencia de construcción aprobada por la autoridad competente, de lo contrario se estaría incurriendo en un “comportamiento contrario a la convivencia” relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica. Cabe señalar que esta norma no contempla ni menciona la expedición de conceptos de uso.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, aclarando que la consulta se absuelve en concordancia del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, el cual dispone: “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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 4 de 5

formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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 5 de 5