



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 2-2018-40414 No. Radicado Inicial: 1-2018-30000
No. Proceso: 1322445 Fecha: 2018-07-10 09:10
Tercero: GERMAN DAVID PIRACUM CAICEDO
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bogotá D.C., 10 de julio de 2018

Señor
GERMÁN DAVID PIRACUM CAICEDO

Ciudad

Radicado: 1-2018-30000

Asunto: Concepto de uso de suelo de la Licencia de Construcción con base en lo previsto por la Corte Constitucional en la sentencia C-192 de 2016.

Respetado señor Piracum,

En atención al radicado del asunto mediante el cual solicita se *“emita concepto de derechos adquiridos”*, haciendo referencia a tres predios en los que opera un establecimiento de comercio denominado “La Cantina Plaza México”, ubicados en la UPZ Santa Bárbara, y que hacen parte de la *“licencia de Construcción que se aprobó mediante la Resolución 6872 de 1978 por parte de la Oficina de Obras Públicas del Distrito”*, con la que asegura se aprobó construir el edificio Centro Comercial Santa Bárbara en el que se encuentran dichos bienes, en uno de los cuales se desarrollaba el uso de bar, uso que fue restringido con la expedición del Decreto Distrital 443 de 2011 *“Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, SANTA BÁRBARA, ubicada en la Localidad de Usaquén”*, considerando que el uso anterior debe ser respetado en virtud de la matrícula mercantil existente antes de la expedición de dicho Decreto.

Al respecto, sea lo primero mencionar que la Resolución 6872 del 13 de diciembre de 1978 expedida por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito no es una licencia de construcción, sino que se trata de la aprobación que otorgaba la autoridad competente en ese entonces, para que, en este caso, un edificio se acogiera al régimen de copropiedad estatuido en la Ley 182 de 1948 *“Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”*, norma derogada por la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”*, resolución que aprobó el reglamento de copropiedad y precisó entre otros aspectos los derechos y deberes de los copropietarios, identificó los bienes privados y los comunes así como las reglas para la administración, mantenimiento y reparación del edificio, sin indicar con precisión las actividades comerciales específicas que pudieran ser desarrolladas en las unidades privadas que lo conforman.

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

Con relación a la sentencia sobre la que fundamenta su petición, es preciso mencionar que la Corte Constitucional al efectuar el estudio de constitucionalidad sobre los artículos 23 y 24 parciales de la Ley 1617 de 2013 *“Por la cual se expide el Régimen para los Distritos Especiales.”*, Sentencia C-192 de 2016, sobre los apartes demandados *“en materia de usos de suelos”* y *“en materia de uso del suelo, salvo, aquellos que hubieren sido declarados como Unidades de Actuación Urbanística y hubiesen sido incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Distrital”* contenidos en los párrafos de los artículos enunciados, los declaró inexecutable al considerar que consagraban *“intangibilidad”* de derechos adquiridos con anterioridad a la Ley 1617 de 2013 frente a los cambios en el uso del suelo que pretendieran introducir los concejos distritales y municipales.

En este sentido se menciona que el artículo 58 de la Constitución Política consagra el derecho a la propiedad, asignándole una función social y ecológica que, al ser adquiridos de conformidad con la legislación vigente no deberían verse afectados por normas posteriores. No obstante, este derecho no es absoluto pudiendo las autoridades públicas restringirlo o limitarlo en ejercicio de sus funciones o competencias legalmente establecidas debiendo entonces el interés privado ceder al interés público o general.

Así mismo, la referida sentencia estudió la competencia para la reglamentación de los usos del suelo, la cual se encuentra en cabeza de los municipios o distritos en ejercicio de la autonomía territorial constitucionalmente reconocida, ejecutando la función de ordenamiento del territorio de su jurisdicción, teniendo como principios la prevalencia del interés general sobre el particular, la función social y ecológica de la propiedad y la distribución equitativa de las cargas y beneficios de acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

Esta Ley también dispone que el objeto del ordenamiento del territorio municipal y distrital es el de *“complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo”* entre otras actuaciones, mediante *“la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.”*¹,

Es así que, en ejercicio de la competencia mencionada, los municipios y distritos expiden el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen, y aun cuando estas puedan representar la restricción en el pleno ejercicio del derecho a la propiedad, deben ser cumplidas por los particulares considerando que están son de orden público y de inmediato cumplimiento.

Por lo anterior, aun cuando el particular asegura contar con una licencia de construcción que en su momento se expidió bajo la normativa vigente y aplicable al bien y que de acuerdo con la modalidad de la misma en el momento de su trámite y expedición autorizaba un uso determinado, no es posible para este despacho pronunciarse sobre si efectivamente se han

¹ Ley 388 de 1997. Artículo 6.

configurado derechos adquiridos a este respecto, esto por cuanto la mencionada licencia de construcción no se aporta desconociéndose su contenido, y el documento que acompaña la solicitud corresponde a una autorización emitida por la entonces Secretaria de Obras Públicas mediante la Resolución 6872 del 13 de diciembre de 1978, referida líneas arriba.

Valga destacar que, en relación con la autorización contenida en una licencia de construcción para desarrollar un uso determinado, la misma no puede entenderse como la configuración de un derecho adquirido con relación al uso del suelo, esto conforme a los lineamientos de la Corte cuyo planteamiento ha sostenido que si bien los cambios en los usos del suelo en un territorio deben obedecer a criterios normativos que así lo sustenten y contar con la debida motivación soportada en razones de interés general o público, el particular deberá acogerse al cambio aun cuando este implique que el uso que venía desarrollando deba suspenderse o trasladarse a un espacio en el que se encuentre autorizado su desarrollo.

En este sentido, se encuentra que para el caso concreto, según la localización del bien en la UPZ 16 – Santa Bárbara, los usos autorizados en el Decreto Distrital 443 de 2011 son los que pueden ser desarrollados de acuerdo con las disposiciones normativas allí establecidas.

Finalmente, es de aclarar que el obtener un registro mercantil como persona natural o jurídica dando cumplimiento de las obligaciones que se le impone a los comerciantes en el artículo 19 del Decreto Nacional 410 de 1971 *“Por el cual se expide el Código de Comercio”*, y que le permite ejercer como tal cualquier actividad denominada como mercantil en el territorio nacional, no implica una autorización para desarrollar usos del suelo en contravía de las disposiciones que sobre los mismos se hayan establecido en el municipio o distrito, en especial porque el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016 *“Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”*, dentro de los requisitos para adelantar actividades económicas contempla la de cumplir previamente al inicio de la actividad las normas las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad del bien en donde se desarrollará la actividad.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Erika Lucia Torres Roa – PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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