

Bogotá, D. C., 28 de abril de 2023

Radicado: 1-2023-34215

Asunto: Uso del suelo en una edificación.

Respetada señora Ramírez,

Mediante el oficio del asunto recibimos su solicitud en la cual consulta lo siguiente:

“QUE OCURRE SI SEGUN LAS ESCRITURAS PUBLICAS UNA PROPIEDAD ESTA ESTABLECIDA PARA USO UNICAMENTE DE VIVIENDA Y PROPIETARIO HACE USO COMERCIAL DEL MISMO (HACE ACTIVIDADES DE LUCRO) QUE NORMATIVA ESTA INCURRIENDO Y QUE MULTAS TRAE TENIENDO EN CUENTA QUE LA EDIFICACION NO ESTA APTA PARA ESO.”

En primer lugar, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, cabe advertir que el presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Frente a su inquietud, se debe precisar que el instrumento mediante el cual se establecen los usos para los cuales se puede destinar una edificación no es la escritura pública, sino el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 7 y el numeral 3 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997:

“ARTÍCULO 7.- Competencias en materia de ordenamiento territorial. De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:
(...)

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

(...)

ARTÍCULO 8.- Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.” (Énfasis fuera del texto).

Adicionalmente, cabe señalar que de conformidad con el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido en el plan de ordenamiento Territorial, se entenderá prohibido:

“Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.” (Énfasis fuera del texto).

Ahora bien, en cuanto al incumplimiento de las normas sobre uso del suelo previstas en el plan de ordenamiento territorial, la Ley 1801 de 2016 en su artículo 135 dispuso lo siguiente:

“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

11. Contravenir los usos específicos del suelo. (Énfasis fuera del texto).

En este sentido, frente a los comportamientos contrarios a la integridad urbanística previstos en los numerales 9, 10 y 11, la mencionada normativa establece como medida correctiva la “Multa especial por infracción urbanística” y la “Suspensión definitiva de la actividad”.

Por lo tanto, quien destine un inmueble a un uso distinto al previsto en la licencia urbanística respectiva o al plan de ordenamiento territorial, incurrirá en un comportamiento contrario a la integridad urbanística y, estará sujeto a una multa especial y a la suspensión definitiva de la actividad.

Cordial saludo,



Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Javier Cabrera – Abogada contratista de la 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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.