SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-21542 **No. Radicado Inicial:** 1-2022-112697
No. Proceso: 2046166 **Fecha**: 2023-03-06 12:08
Tercero: LEONARDO DE JESUS DUQUE GUARIN
Dep. Radicadora: Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Respuesta **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 30 de enero de 2023

Señor
LEONARDO DE JESÚS DUQUE GUARÍN
Dir.: Carrera 10 No. 10 – 01 Local 203
Ciudad

Radicado: 1-2022-112697
Asunto: Respuesta solicitud de uso del suelo.
Predio: Calle 24 No. 26-41 / CHIP No. AAA0073ARNX

Cordial saludo:

En respuesta al radicado de la referencia en el cual se solicita concepto de uso del suelo para la actividad correspondiente a "*actividad comercial de supermercado, rancho, licores para llevar, víveres, artículos de primera necesidad"* en el predio localizado en la Calle 24 No. 26 – 41, con Matrícula Inmobiliaria No. 050C-1401553 y registrado con el Código Homologado de Identificación Predial – CHIP No. AAA0073ARNX, esta Subdirección, en el marco de su competencia, precisa lo siguiente:

1. Mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., derogando los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004.

   Los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021 fueron objeto de suspensión provisional a partir del 16 de junio del año en curso, conforme a lo ordenado por la Juzgado Quinto Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá D.C., Sección Primera. No obstante, mediante Auto del 22 de agosto de 2022 de la Sección Primera – Subsección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca se ordenó revocar el auto antes mencionado, con lo cual el Decreto Distrital 555 de 2021 recobró su fuerza ejecutoria y vinculante a partir del 1 de septiembre de 2022.

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.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Así las cosas, el presente concepto se emite atendiendo las normas del Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellas que lo reglamenten.

2. Luego de verificar en la cartografía integrante del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT), se tiene lo siguiente en relación con el predio consultado:

    - **Unidad de Planeamiento Local – UPL**: 22. Centro Histórico.
    - **Barrio:** Samper Mendoza.
    - **Tratamiento Urbanístico:** Renovación urbana.
    - **Área de Actividad:** Área de Actividad Estructurante Receptora de VIS.

3. Respecto de los usos del suelo, se tiene que el predio revisado se encuentra en un Área de Actividad Estructurante (AAE)[1] según el Plano No. CU-5.2 *"Áreas de actividad y usos del suelo"* del Decreto Distrital 555 de 2021.

    Por otra parte, los usos del suelo tienen condición de principales, complementarios o restringidos según el área de actividad correspondiente, y su regulación se concreta en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. De acuerdo con lo anterior, los usos del suelo están sujetos al cumplimiento de las acciones de mitigación de aquellos impactos tanto urbanísticos como ambientales que les sean aplicables, de acuerdo con la concertación realizada con las autoridades ambientales.

    Al respecto, se aclara que el numeral 8.6 del Libro II "Componente Urbano" del Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 555 de 2021 fija en su Tabla No. 46. "*Guía indicativa de comparación de usos del suelo urbano en el escenario del Decreto Distrital 190 de 2004 con la propuesta POT 2021*" que los usos correspondientes a "*artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y ferreterías*", pertenecen al grupo de "*Comercio y servicios*" bajo la clasificación de "*Comercio y servicios básicos*".

[1] Las AAE aplican a «[…] *zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos* […]» según el artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021 —actual POT—.

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.*

Precisado lo anterior, en cuanto a la clasificación de los usos comerciales y de servicios, el Artículo No. 234 ibidem desarrolla lo siguiente:

> "[…] ***1. Comercios y servicios básicos:*** *Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (1/3) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.* […]"

Precisado lo anterior, respecto de la actividad específica de "*actividad comercial de supermercado, rancho, licores para llevar, víveres, artículos de primera necesidad*", independiente del área destinada a su desarrollo, pertenece al grupo de "*Comercio y servicios*" bajo la clasificación de "*Comercio y servicios básicos*" —correspondiente a aquellos establecimientos en los cuales su actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela—.

Así entonces, respecto de los usos del suelo pertenecientes a la subcategoría correspondiente a "*Comercio y servicios básicos*" en Áreas de Actividad Estructurante, el Artículo No. 243 ibidem, fija las condiciones específicas para la localización e implementación de estos, así:

> "*Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes. Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:*

[…]

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD***								
		PROXIMIDAD			***ESTRUCTURANTE***			*GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS*		
		Área construida en el uso en m2 por predio								
		TIPO 1 Menor a 500	*TIPO 2 Entre 500 y 4.000*	*TIPO 3 Mayor a 4.000*	***TIPO 1 Menor a 500***	***TIPO 2 Entre 500 y 4.000***	***TIPO 3 Mayor a 4.000***	*TIPO 1 Menor a 500*	*TIPO 2 Entre 500 y 4.000*	*TIPO 3 Mayor a 4.000*
C	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

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.*

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD											
		PROXIMIDAD			ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS				
		Área construida en el uso en m2 por predio											
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
O M L	Comercios y servicios básicos	C 3, 15, 20	C 4, 15, 20 MU1 MU3		C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3		C		C MU1 MU3		C MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
**: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

CONDICIONES:	
[…]	[…]

[…]
Parágrafo 2. *Los proyectos con mezcla de usos deben acoger las disposiciones de área, condiciones de localización y acciones de mitigación correspondiente a cada uno.*
[…]
Parágrafo 5. *Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda.*
[…]".

Así entonces, el uso correspondiente a "*actividad comercial de supermercado, rancho, licores para llevar, víveres, artículos de primera necesidad*" **se considera viable de**

implantarse en el predio consultado bajo la verificación del cumplimiento de las acciones de mitigación que le sean aplicables según los metros cuadrados destinados al desarrollo de esta actividad.

Por otra parte, es importante anotar que, el parágrafo del Artículo No. 242 del Decreto 555 de 2021 indica que "[…] *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 urbanística*".

Respecto del presente concepto, es pertinente anotar que este no otorga derechos ni obligaciones al peticionario[2], aspectos que solamente se adquieren al momento del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística por parte de alguna Curaduría Urbana[3], trámite en el cual el respectivo Curador Urbano debe verificar la concordancia de los proyectos de construcción con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

En tal sentido, se emite conforme a lo establecido en el Artículo No. 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), sustituido por el Artículo No. 1 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que "[…] *los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*".

Finalmente, se informa que la totalidad de los contenidos del Decreto Distrital 555 de 2021 —actual POT— y sus respectivos anexos pueden ser consultados en la página institucional de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) a través de la siguiente dirección electrónica: *http://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021*

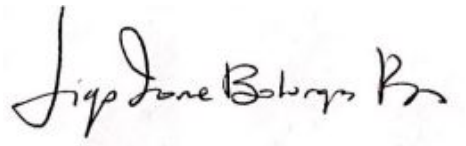
Atentamente,

[2] Según las definiciones desarrolladas en el artículo 2.2.6.1.3.1. «Otras actuaciones» del Decreto Nacional 1077 de 2015 —modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017—.
[3] El artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 —modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017— fija que «[…] *El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción* […] *y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo* […] *siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma*».

***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.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-21542 **No. Radicado Inicial:** 1-2022-112697
No. Proceso: 2046166 **Fecha**: 2023-03-06 12:08
Tercero: LEONARDO DE JESUS DUQUE GUARIN
Dep. Radicadora: Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Respuesta **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Lidis Ivonne Bohorquez Rojas
Subdirección de Consolidación

Proyectó: Ángela María García Díaz – Contratista

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 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 Nº69B-80 ext. 9014-9018

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.