



34

RESOLUCIÓN N° 0438 de 2015
(Expediente No. 162 – 2014)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION CONTRA LA
RESOLUCION N° 1573-2014"

El Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en uso de sus facultades legales y especialmente las contenidas en los Artículos 209 de la C.P., Ley 388 de 1997; Ley 810 de 2003, Decretos Distritales N° 0868 y 0890 del 2008, y

CONSIDERANDO

- 1- Que el artículo 2º de la Ley 388 de 1997, consagra que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios: 1. La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- 2- Que el decreto 0868 de 2008, establece en el artículo setenta y cinco (75) numeral quinto (5) que la secretaría de Control Urbano y Espacio Público, es la competente para adelantar el procedimiento establecido en el artículo 4º de la Ley 232 de 1995 contra los establecimientos comerciales que no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2º de la misma normatividad.
- 3- Que el artículo 4 de la Ley 232 de 1995 dispone que *"El alcalde, quien haga sus veces, o el funcionario que reciba la delegación, siguiendo el procedimiento señalado en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, actuará con quien no cumpla los requisitos previstos en el artículo 2º de esta Ley, de la siguiente manera: 1. Requerirlo por escrito para que en un término de 30 días calendario cumpla con los requisitos que hagan falta. 2. Imponerle multas sucesivas hasta por la suma de 5 salarios mínimos mensuales por cada día de incumplimiento y hasta por el término de 30 días calendarios. 3. Ordenar la suspensión de las actividades comerciales desarrolladas en el establecimiento, por un término hasta de 2 meses, para que cumpla con los requisitos de la ley. 4. Ordenar el cierre definitivo del establecimiento de comercio, si transcurridos 2 meses de haber sido sancionado con las medidas de suspensión"*.

HECHOS PROCESALES RELEVANTES

Que en atención a Derecho de Petición bajo el radicado No. 80588 de fecha 29/07/13, se realizó visita de inspección ocular, por el área técnica de Control Urbano al inmueble ubicado en la Carrera 16 N° 36B – 07 Esquina de esta ciudad, la cual generó el Informe Técnico N° 1307-2013, donde se encontró: *"Al momento de visita se observa un establecimiento donde funciona un lavadero de carro denominado SUPER CAR WASH PUNTO 36. El inmueble donde funciona el lavadero se encuentra inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos con el No. 040-172048 y con la Referencia Catastral No. 010501850014000. Revisada la norma sobre los usos del suelo se pudo comprobar que la actividad de lavadero de carro (CIIU 502001) correspondiente al Comercio GRUPO 3, no está permitida"*.

1. Acto seguido, este Despacho profirió Resolución N° 1573 de fecha 05 de Septiembre de 2014, ordenó cerrar definitivamente las actividades comerciales



desarrolladas por el Establecimiento de Comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36, ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina, de esta ciudad, por desarrollar una actividad que lavado de carro, clasificadas dentro de las actividades CIU; 502001, Grupo 3 NO ESTÁ PERMITIDA EN LA PIEZA SUR ORIENTAL POLÍGONO 11 R-3, en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 003 de 2007. (Anterior Plan de Ordenamiento Territorial POT). Que revisado el Plano U19, Piezas urbanas, Mapa U15 polígono normativo del Nuevo Plan de ordenamiento territorial Decreto 0212 de 2014, informa que el inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina, se localiza en un polígono residencial tipo 2, y que las actividades desarrolladas por el Establecimiento de Comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36 se enmarcan dentro de la clasificación general de Comercio de Servicios, grupo 9, Mantenimiento y Reparación de Vehículos, subgrupo mantenimiento y reparación de vehículos automotores que incluye lavado, encerada y montaje, de acuerdo con el cuadro de clasificación de usos POT y el anexo 2 clasificación de usos, donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36, incumpliendo de esta manera las normas de uso del suelo; por tanto los requisitos establecidos en el artículo 2º de la Ley 232 de 1995, se torna de imposible cumplimiento y la sanción que legalmente corresponde es la de **cierre definitivo**. Que en consecuencia y actuado de conformidad al numeral 4º artículo 4º ibídem, ordena el cierre definitivo de actividades comerciales desarrolladas en el inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina, toda vez que la actividad desarrollada por el Establecimiento de Comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36, no está permitida en el sector por lo que el requisito de USO DEL SUELO para ejercer dicha actividad es de IMPOSIBLE CUMPLIMIENTO conforme a las normas del Nuevo POT (Acuerdo 0212 de 2014). Notificando al establecimiento SUPER CAR WASH PUNTO 36, de esta decisión a través de aviso, el día 05 de noviembre de 2014, como consta en la guía de entrega No. YG061772079CO de la Empresa Servicios Postales Nacionales.

2. Que el señor JOSÉ LUIS MARTÍNEZ VILLAFAÑE, actuando en nombre propio en calidad de propietario del Establecimiento de Comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36, presentó escrito con Radicado N° 142843 de fecha 13/11/2014, donde manifiesta :

“LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VIOLA EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO Y EL PRINCIPIO DE CONAFIANZA LEGÍTIMA.

Que en el caso de disposiciones de USO DEL SUELO, la administración pública está compelida a salvaguardar el principio de confianza legítima como derecho fundamental, junto con el debido proceso, que busca proteger al administrado frente a cambios bruscos e imprevistos efectuados por las autoridades.

Que es improcedente ordenar el cierre del establecimiento, cuando por el establecimiento estaba cobijado por una presunción de legalidad, según concepto de uso de suelo expedidos por la Secretaría de Planeación Distrital, el cual habilitaba el ejercicio de la actividad comercial de lavado y lustrado de vehículos, Acuerdo Distrital 003 de 2007 Plan de Ordenamiento Territorial, por lo que no es procedente ordenar el cierre del establecimiento.



Que el establecimiento está cobijado y puede tramitar el reconocimiento del uso del suelo atípico, por lo que solicitaremos ante la Secretaría de Planeación Distrital de Barranquilla, los documentos necesarios para demostrar que reúne los requisitos establecidos en el artículo 155 del anterior POT de Barranquilla Acuerdo Distrital 003 de 2007, ya el anterior POT de Barranquilla permitía dicha actividad en el inmueble ubicado en la carrera 16 No. 36B – 07 de esta ciudad.

Que los derechos adquiridos no pueden ser limitados por motivos de utilidad pública o interés social, no es menos cierto que en el caso de disposiciones de USO DEL SUELO, la administración pública está compelida a salvaguardar el principio de confianza legítima como derecho fundamental, junto con el debido proceso, que busca proteger al administrado frente a cambios bruscos e imprevistos efectuados por las autoridades.

Así a la negativa de esta solicitud, procederemos a trasladarnos a un lugar ajustado al actual POT, donde podemos ejercer nuestra actividad comercial sin violar norma alguna sobre usos del suelo.

LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VIOLA EL DERECHO A LA IGUALDAD Y AL TRABAJO.

Que el derecho al trabajo es un derecho fundamental establecido en la Constitución Política, por lo que el derecho de adecuar la actividad a la norma urbanística de uso del suelo actual aprobado en el sector según el POT, es subsanar tal contravención adecuándose a una actividad permitida y ajustada a la legalidad.

Que en la zona donde se encuentra el establecimiento es una zona netamente comercial, que su mandante no ha tenido conocimiento que ninguno de los otros establecimientos que allí funcionan se les haya visitado y iniciado proceso por uso del suelo. O sea que hay violación al derecho a la igualdad artículo 13 de la C.N., es decir que hay un trato discriminatorio, diferencial, y de persecución con mi negocio.

Que debe aclararse que la confianza o la buena fe de los administrados no se protegen garantizando la estabilidad de los actos u omisiones ilegales o inconstitucionales sino a través de medidas que faciliten el ejercicio del derecho al trabajo.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

El recurso de Reposición contra la Resolución No. 1573 de fecha 05 de Septiembre de 2014, por medio del cual se cierra definitivamente las actividades comerciales del establecimiento de comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36, es procedente en virtud que la Resolución fue notificada el día 05 de Noviembre de 2014 y el recurso fue presentado el día trece (13) de Noviembre de 2014, dentro del término legal establecido en el Código Contencioso Administrativo.

PRETENSION DEL RECURRENTE

El recurrente pretende revocar la Resolución No. 1573 de fecha 05 de Septiembre de 2014, expedida por la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.



SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

En resumen, el recurrente JOSÉ LUIS MARTÍNEZ VILLAFANE, actuando en nombre propio como propietario del establecimiento SUPER CAR WASH PUNTO 36, sustenta el recurso de reposición de la siguiente manera:

Que en el caso de disposiciones de USO DEL SUELO, la administración pública está compelida a salvaguardar el principio de confianza legítima como derecho fundamental, junto con el debido proceso, que busca proteger al administrado frente a cambios bruscos e imprevistos efectuados por las autoridades.

Que es improcedente ordenar el cierre del establecimiento, cuando por el establecimiento estaba cobijado por una presunción de legalidad, según concepto de uso de suelo expedidos por la Secretaría de Planeación Distrital,(...) Acuerdo Distrital 003 de 2007 Plan de Ordenamiento Territorial.

LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VIOLA EL DERECHO A LA IGUALDAD Y AL TRABAJO. Que el derecho al trabajo es un derecho fundamental establecido en la Constitución Política,

Que en la zona donde se encuentra el establecimiento es una zona netamente comercial, que su mandante no ha tenido conocimiento que ninguno de los otros establecimientos que allí funcionan se les haya visitado y iniciado proceso por uso del suelo. O sea que hay violación al derecho a la igualdad artículo 13 de la C.N.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En lo referente al recurso de reposición considera el Despacho lo siguiente:

CONSIDERACIONES CONTRAVENCIÓN USO DEL SUELO:

Considera el Despacho que el Nuevo POT de Barranquilla (Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014) contiene un modelo de ordenamiento que busca a largo plazo una ciudad competitiva e integrada a la economía global, articulada en una visión de ciudad-región y ciudad-global, una ciudad verde, ambientalmente sostenible y adaptada al cambio climático, equitativa e incluyente, bien administrada, bien conectada y eficiente, una ciudad abierta al río, y con memoria, que propende por un modelo de ordenamiento racional y la optimización de una estructura y trama compacta, en un desarrollo continuo y denso, eficiente, más sostenible y ambientalmente más equilibrado, integrado con su entorno, **y apoyado en la organización desconcentrada de las actividades productivas**, los espacios públicos y la oferta de servicios urbanos. (POLÍTICA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, Numeral 4, Artículo 10, Decreto 0212 de 2014).

Conforme a lo anterior el Nuevo POT de Barranquilla (Decreto 0212 de 2014) adopta un modelo de ordenamiento compuesto por ocho (8) Piezas urbanas, con unas áreas de actividad, grupos y subgrupos de uso, regulados en el componente urbano del POT y en los anexos denominados Cuadro Normativo de Usos Urbanos POT – 2012. De acuerdo a lo anterior, revisada la actividad comercial del establecimiento SUPER CAR WASH PUNTO 36, en el inmueble ubicado en la Carrera 16 N° 36B – 07 Esquina de esta ciudad, referida a mantenimiento y reparación de vehículos automotores, esta última se enmarca



38

dentro de la clasificación general de Comercio de Servicios, grupo 9, claramente prohibida en el Polígono Residencial Tipo 2, donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36 de acuerdo a lo constatado en la Tabla Normativa de Usos Urbanos POT 2012.. Actividad no permitida en el Polígono Residencial Tipo 2, donde se encuentra ubicado el establecimiento comercial. **Contraviniendo el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014), Plano U19, Piezas Urbanas, Mapa U15, Art. 2 y 4 de la Ley 232 de 1995.**

Con respecto a los argumentos jurídicos de hecho y de derecho formulados por el recurrente, este despacho considera que no le asiste razón al recurrente cuando expresa que "Que en el caso de disposiciones de USO DEL SUELO, la administración pública está compelida a salvaguardar el principio de confianza legítima como derecho fundamental, junto con el debido proceso, que busca proteger al administrado frente a cambios bruscos e imprevistos efectuados por las autoridades., teniendo en cuenta que el principio de confianza legítima que predica el recurrente a favor suyo no se aplica en el procedimiento que nos ocupa de la Ley 232 de 1995, siendo errático el recurrente al referirse a un principio que sólo es aplicado a los ocupantes del espacio público cuando logran demostrar una tolerancia de parte de parte de la administración por un lapso considerable de tiempo. Situación muy diferente al caso que nos ocupa, referido al incumplimiento de las normas urbanística, específicamente el Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que determina con claridad y precisión que la actividad comercial de mantenimiento y reparación de vehículos automotores se encuentra prohibida en el polígono residencial tipo 2, donde se encuentra ubicado el Establecimiento de comercio SUPER CAR WASH PUNTO 36

Del mismo modo, tampoco se le concede razón al recurrente al argumentar que: "Que es improcedente ordenar el cierre del establecimiento, cuando por el establecimiento estaba cobijado por una presunción de legalidad, según concepto de uso de suelo expedidos por la Secretaría de Planeación Distrital,(...) Acuerdo Distrital 003 de 2007 Plan de Ordenamiento Territorial.", teniendo en cuenta que el recurrente con escrito del recurso allega un documento copia de un presunto concepto de uso de suelo identificado con el número 0000025406 de fecha 12/04/2013, del cual esta secretaría observa que presenta inconsistencia en su contenido, toda vez que consultado el Anterior Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 0003 de 2007, se establece que las únicas actividades permitidas serían COMERCIO TIPO 1, SERVICIOS MERCANTILES 1, INSTITUCIONAL 1, RECREACIONALES 1E, INDUSTRIA 5, con algunas restricciones a algunas de ellas. Razón por la cual, se deduce queda claro que la norma no permite la realización de la actividad de lavadero de carros (CIIU 502001), referida a COMERCIO 3.

De acuerdo a lo anterior, queda claro que el documento de uso de suelo aportado con el escrito del recurso NO OFRECE CREDIBILIDAD, conclusión que se saca al consultar lo preceptuado en la norma urbanística Acuerdo 0003 de 2007, y este despacho lo rechaza por contener una falsedad en su contenido.

Es procedente precisar que la actividad comercial de lavadero de carros (CIIU 502001), estaba prohibida en el anterior Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 003 de 2007, y que actualmente también esta proscrita en el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 del 2014, que la define como mantenimiento y reparación de vehículos automotores grupo 9, que incluye lavado, encerado y montaje. Por lo cual, el argumento del recurrente no puede estar más alejado de la verdad, y contrario a lo que afirma en su



9
3

recurso su actividad comercial nunca se ha permitido ni antes, ni con posterioridad al Decreto 0212 de 2014.

Con respecto a lo afirmado en el recurso de que "LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VIOLA EL DERECHO A LA IGUALDAD Y AL TRABAJO. Que el derecho al trabajo es un derecho fundamental establecido en la Constitución Política, que ninguno de los otros establecimientos que allí funcionan se les haya visitado se les ha iniciado proceso por uso del suelo", esta dependencia sostiene que no hay vulneración a derechos constitucionales como lo afirma el recurrente al referirse al derecho a la igualdad y al trabajo, teniendo en cuenta que todos los comerciantes tienen la obligación de cumplir con los requisitos mínimos para ejercer el comercio y que dentro de estos requisitos mínimos se encuentra el del uso del suelo, si bien es cierto, en nuestro país se promueve la libertad de empresa, no puede el ejercicio de estos derechos convertirse pretextos para el incumplimiento de las normas que regulan su actividad comercial o económica, entre ellas la Ley 232 de 1995. Le es dable al recurrente continuar su actividad comercial en un sector donde sí se permita el desarrollo de la misma conforme al nuevo Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014.

En consecuencia no cabe duda que, en el inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina, al momento de la visita de inspección ocular se encontró el desarrollo de la actividad de mantenimiento y reparación de vehículos automotores, que incluye lavado, encerada y montaje, y que revisada la norma sobre los usos del suelo (DECRETO 212 del 28 de febrero de 2014) se pudo comprobar que la actividad de mantenimiento y reparación de vehículos automotores, se encuentra clasificada como Comercio de Servicios, Grupo 9, que de acuerdo con el cuadro de clasificación de usos POT y el anexo No. 2, clasificación de usos, NO SON PERMITIDAS en el inmueble objeto del presente proceso.

Que en sentencia C-492 de 2002 la Corte señaló que tales requisitos "constituyen las condiciones mínimas de seguridad, tranquilidad, salubridad y moralidad públicas que son exigibles a estos establecimientos. De manera tal que lo previsto en la Ley 232 de 1995, es el marco de legalidad dentro de la cual la *función* y la *actividad* de policía pueden ejercerse. En la sentencia C-1008/08 la Corte estudió una demanda a los numerales 1 y 2 del artículo 4º de la Ley 232 de 1995, ley que regula el funcionamiento de los establecimientos de comercio. El artículo 4º asigna a funcionarios administrativos la potestad de requerir, imponer multas u ordenar la suspensión de actividades a quienes no cumplen con las normas para mantener abierto un establecimiento de comercio. Así, correspondió a la Corte, analizar si tales normas desconocían el artículo 333 de la Constitución Política que según el ciudadano actor exige requisitos previos al legislador en materia de límites a la libertad de empresa, y no exigencias posteriores. El artículo 4º mencionado señala que el alcalde o quien haga sus veces, siguiendo el procedimiento prescrito en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, actuará con quien no cumpla los requisitos previstos en el artículo 2º de ésta Ley, de la siguiente manera: 1. Requerirlo por escrito para que en un término de 30 días calendario cumpla con los requisitos que hagan falta. 2. Imponerle multas sucesivas hasta por la suma de 5 salarios mínimos mensuales por cada día de incumplimiento y hasta por el término de 30 días calendarios. 3. Ordenar la suspensión de las actividades comerciales desarrolladas en el establecimiento, por un término hasta de 2 meses, para que cumpla con los requisitos de la ley". 4. ordenando finalmente el cierre definitivo del establecimiento, si habiéndose sancionado con medida de suspensión, aún no observa el cumplimiento de las disposiciones de ley, **o cuando el cumplimiento del requisito sea "imposible"**. La



medida más drástica será entonces el cierre del establecimiento de comercio. (Lo que esta en negrita es nuestro).

Por todo lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modifíquese el artículo primero de la Resolución No. 1573 de fecha 05 de Septiembre de 2014, el cual quedará así:

Ordenar el cierre definitivo de las actividades comerciales de Mantenimiento y reparación de vehículos automotores que incluye lavado, encerada y montaje, del inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina de esta ciudad, por las consideraciones anteriormente expuesta.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confírmese las demás disposiciones contenidas en la parte resolutive de la Resolución No. 1573 de fecha 05 de Septiembre de 2014.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido del presente acto administrativo al Señor JOSE LUIS MARTÍNEZ VILLAFANE, en calidad de propietario del Establecimiento de Comercio SUPER LAVADERO CARS WAS PUNTO 36, ubicado en la Carrera 16 No. 36B – 07 Esquina de esta ciudad, de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

03 JUN. 2015

Dado en Barranquilla,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIANA MARIA AMAYA GIL
Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.

Reviso: Carolina Consuegra
Proyectó: M. Escorcía