



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO

RESOLUCION No 046  
20 ENE 2012

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EL RETIRO DE UNA ACTIVIDAD Y CIERRE DEFINITIVO E INMEDIATO DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**

**VISTOS:**

No observándose causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado, se procede a dictar resolución imponiendo medida de retiro de una actividad y cierre definitivo e Inmediato de un establecimiento de comercio.

**RESULTANDOS:**

Mediante Resolución 816 de Julio veintitrés (23) de dos mil diez (2010) se procede a decretar la nulidad de las diligencias a partir de la Resolución emitida el diez (10) de Julio de dos mil seis (2006), de la misma forma se Avoca el conocimiento de las diligencias y se procede a ordenar la evacuación de pruebas, Acto administrativo que fue debidamente notificado al Dr. **JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS**, Personero Municipal, y a la señora **ANI LUZ PAEZ HERRERA**, nueva Propietaria del Establecimiento.

Con Memorando 641 de Junio ocho (8) de dos mil once (2011) se solicita colaboración e información a la Gerencia de Planeación, obteniendo respuesta con memorando 407 radicado en esta área el veintisiete (27) de Julio del año en curso, y mediante el cual informan que la actividad desarrollada en la calle 5 No 9 – 32 no cuenta con uso de suelo, y que la misma, actividad de BAR no es viable en esta zona.

En visita practicada el once (11) de agosto de dos mil once (2011) se pudo verificar que la actividad desarrollada en el predio ubicado en la calle 5 No 9 – 32 es la de BAR, se allega registro fotográfico ( Ver Folios 71 y 72).

Escuchada en declaración descargos la señora **ANI LUZ PAEZ HERRERA**, informa que la actividad desarrolla es la de TIENDA con VENTA DE LICOR, y en el establecimiento existe una rockola, aclara que ella lo tiene hace cuatro (4) años, pero que el mismo funciona hace diecisiete (17), aclara que tiene toda la documentación y que solo le falta el uso de suelo que está en trámite.

Mediante oficio 2289 de agosto de dos mil once (2011) se eleva requerimiento para que acredite el cumplimiento de la documentación dentro del término de Ley.

Con memorando 989 de agosto veinticuatro (24) de dos mil once (2011), se solicita información a la Gerencia de Planeación, acerca de la viabilidad de conceder Plan de Mitigación y/o Periodo de Transición contemplado en el Art 182 del Acuerdo 021 de 2008, informando con memorando 582 allegado el catorce (14) de Septiembre de dos mil once (2011), que no se ha presentado documentación que permita acogerse a este Derecho.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO

A las diligencias se allega escrito presentado por los vecinos del sector calle 5 con carrera 9, colocando queja por el funcionamiento de establecimientos en esta zona, entre los cuales se encuentra el establecimiento ubicado en el No 9-32 y del cual mencionan: "Constante Peleas, Venden licor después de las 10 a puerta cerrada en el patio de la casa, música a alto volumen, gritos, bulla de la gente hasta la madrugada." (Ver folios 91 al 93)

Dentro de las diligencias igualmente obra copia del concepto de uso de suelo No 211 emitido el dos (02) de Diciembre de dos mil ocho (2008) para el inmueble ubicado en la calle 5 No 9 – 32 otorgando un uso **NEGADO** para la actividad de **BAR** en este predio, documento que aparece a nombre de la señora **MARIA HERRERA**, quien según declaración descargos rendida por la señora **ANI LUZ PAEZ HERRERA**, actual propietaria, la señora **MARIA HERRERA** es su señora madre y propietaria del inmueble.

**CONSIDERANDOS:**

En el marco del procedimiento aplicable para imponer sanciones a los establecimientos de comercio por incumplimiento a los requisitos contemplados en la Ley 232 de 1995, se tienen en cuenta igualmente la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, en concordancia con el Decreto 2150 de 1995, el Código Nacional de Policía (Decreto 1355 de 1970), el Decreto 1879 de 2008, Acuerdo Municipal 021 de 2008, y la Resolución 469 de 2008, normas que facultan a los alcaldes a conocer de las contravenciones comunes y entre ellas las relativas al funcionamiento de los establecimientos comerciales y ejercer los controles sobre los impactos y escándalo público y actuar para los casos de quejas o malestar de vecinos originados por el mal funcionamiento de establecimientos públicos.

Por lo anterior, es necesario en la presente providencia, en primera medida entrar a analizar si la actividad desarrollada por el establecimiento de comercio ubicado en la Calle 5 No 9 – 32 de propiedad de la señora **ANI LUZ PAEZ HERRERA**, cumple con lo establecido por la Ley 232 de 2005, su Decreto Reglamentario 1879 de 2008, y demás normas concordantes, y especialmente con el uso del suelo como requisito fundamental para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, y desarrollo de actividades comerciales en las zonas donde se encuentran ubicados, y así posteriormente, entrar a resolver lo que en derecho corresponda.

En virtud de lo anterior la Ley 232 de 1995, en su artículo 2, establece que para el ejercicio del comercio, pese a que quedan abolidas las licencias de funcionamiento, es obligatorio para los establecimientos abiertos al público, reunir los siguientes requisitos legales a saber:

a) Cumplir con las normas referentes a uso de suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación. (Negrilla fuera de Texto)

b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO

- c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá el comprobante de pago expedido por la autoridad competente
- d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;
- e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o, quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento

Que el Decreto 1879 de 2008, sobre el tema, menciona:

*“Artículo 2°. Requisitos de cumplimiento exigibles a los establecimientos de comercio para su operación. Una vez abierto al público y durante su operación, el propietario del establecimiento de comercio -además de los, requisitos señalados en el artículo anterior deberá cumplir con:*

*a. Las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9a de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia.*

***b. Las normas expedidas por la autoridad competente del respectivo municipio, referentes a uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación”.***  
*Negrita fuera del texto.*

Es por ello que todos los establecimientos de comercio deben cumplir los anteriores requisitos para que puedan funcionar, siendo el primero que en el lugar donde se encuentre sea permitido el uso específico del suelo para desarrollar la actividad comercial del establecimiento. La determinación de si una actividad está permitida está dada por las normas que reglamentan el uso del suelo, y por ello es la administración quien directamente puede verificar dicha situación.

Lo anterior toda vez que la reglamentación de los usos del suelo busca orientar y regular las intervenciones en los predios del municipio para que se adecuen a la función de cada zona según el modelo de ordenamiento territorial y las condiciones de los inmuebles, siendo uno de sus objetivos proteger las zonas residenciales de la invasión de actividades comerciales y de servicios<sup>1</sup>.

Por eso, las actividades comerciales desarrolladas deben adecuarse a los usos establecidos en el mismo, y en especial a los definidos por el Artículo 60 y 61 del Acuerdo 021 de 2008. Por ello, para desarrollar un uso comercial Tipo I Comercio y Servicios de Cobertura Local, Tipo II Comercio y Servicios de Cobertura Municipal o Zonal, y/o tipo III, comercio y servicios de cobertura regional, es necesario que la actividad este permitida en el sector y que la estructura del inmueble sea apta para ello. De acuerdo con lo conceptuado por la Gerencia de Planeación en el predio ubicado en la Calle 5 No 9 – 32 desarrolla actividad de **BAR** uso que no es compatible en esta zona, así mismo aclara que la actividad no podrá acogerse a lo contemplado en el Art 182 del Acuerdo 021 de 2008

<sup>1</sup> Fines del Plan de Ordenamiento Territorial de Cajica.



**ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA**  
**GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO**

Teniendo en cuenta establecido en el Art. 65 del Acuerdo 021 de 2008, en el cual menciona: **CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS:** Todo establecimiento que no cumpla con el respectivo uso conforme con la presente norma estará contraviniendo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, procediéndose al cierre del establecimiento por parte de la Gerencia de Desarrollo Administrativo o quien haga sus veces. " Por lo anterior en el presente caso se deberá entonces entrar a imponer la sanción que corresponda.

Teniendo en cuenta el procedimiento contemplado en la Ley 232 de 1995, la cual dispone que para efectos de verificar el estricto cumplimiento de los requisitos de funcionamiento se debe adelantar de la siguiente manera:

*"ARTICULO 4°. 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 2° 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, continúa sin observar las disposiciones contenidas en la presente Ley, o cuando el cumplimiento del requisito sea imposible".*

Sin embargo cuando se ha determinado que la actividad comercial desarrollada no es permitida en el sector, la Administración Municipal considera que, de acuerdo con la jurisprudencia del Consejo de Estado, se debe proceder al cierre definitivo del establecimiento sin cumplir los pasos señalados en los numerales 1, 2 y 3 pues estos solo son aplicables cuando la actividad está permitida, y existe la posibilidad cierta de obtener la documentación correspondiente.

Así las cosas, cuando se encuentra determinado que la actividad desarrollada por un establecimiento de comercio no cumple con los requisitos de uso del suelo por no ser permitida su actividad, una vez otorgada la oportunidad al investigado para que exprese sus opiniones y aporte las pruebas que considere, se debe proceder a decretar el cierre definitivo del establecimiento por ser el requisito de imposible cumplimiento en aplicación al Art. 4 numeral 4 de la mencionada Ley.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO

Posición de la cual el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera<sup>2</sup>, en sentencia del veintisiete (27) de junio de dos mil dos (2002), Magistrado Ponente Doctor Camilo Arciniegas Andrade, señaló:

*“La Sala también ha considerado que el procedimiento secuencial y gradual que contempla el artículo 4º de la Ley 232 de 1995 (requerimiento, multa, suspensión de actividades y cierre definitivo) **únicamente es aplicable a los casos en que sea jurídicamente factible que el interesado cumpla los requisitos para cuya observancia la autoridad policiva impone la medida** ante la cual se ha mostrado renuente. **No así cuando el requisito es de imposible cumplimiento**, como ocurrió en el presente caso, en que la autoridad policiva ordenó el cierre del establecimiento ante la imposibilidad de que su actividad se conformara a los usos del suelo permitidos. Así, en sentencia de 22 de noviembre de 2002 (C.P. Dr. Manuel Urueta Ayola) que se reitera, la Sala precisó: «... La gradualidad que reclama la actora y que efectivamente establece la norma transcrita es relativa en la medida en que la parte final del precepto consagra una situación en la cual no es aplicable al autorizar que se ordene el cierre definitivo de manera inmediata, esto es, prescindiendo de las medidas anteriores, como sucede cuando el cumplimiento del requisito no es posible. lo cual, por lo demás, responde a principios de claridad y eficiencia de las actuaciones administrativas...” Siendo evidente que el actor se encontraba ante un requisito que no le era posible cumplir para poder funcionar en el lugar de ubicación de su establecimiento de comercio, por tratarse de «un área con polígono de zonificación ARG-02 donde solo está permitido el uso residencial» fuerza es también concluir que era del caso aplicar la parte final del artículo 4º, numeral 4º, de la Ley 232 de 1995 y que la autoridad competente debía ordenar el cierre definitivo del establecimiento de comercio”. (Negrillas fuera del texto.)”*

Es decir que la actividad comercial desarrollada en el establecimiento de comercio objeto del proceso, no puede funcionar en ese lugar por no encontrarse dentro de las actividades permitidas por las normas de uso de suelo que rigen en el sector, siendo por lo tanto el requisito de imposible cumplimiento para el investigado. Esto impone a la Administración Municipal la obligación de aplicar los correctivos necesarios, en ejercicio de sus funciones para el cumplimiento de las disposiciones de orden urbanístico de orden nacional, regional y local.

Al respecto igualmente la Corte Constitucional ha sostenido:

*“La violación del ordenamiento urbanístico debe ser investigada y sancionada por las autoridades policivas, en quienes se radican competencias dirigidas al logro de condiciones adecuadas para el ejercicio de los derechos y libertades públicas. De este modo, si las autoridades de policía fallan en el cumplimiento de sus funciones, esto repercute de manera perjudicial en los derechos de los administrados, quienes resultan expuestos a riesgos que, en algunas ocasiones, pueden llegar a vulnerar sus derechos fundamentales. En particular, la inacción, omisión o actuación ilegal de las autoridades policivas, en relación con el cumplimiento de normas de índole urbanística, puede colocar a quienes infringen tales normas en una situación de supremacía social a partir de la cual vulneran los derechos de sus conciudadanos, quienes se ven injustamente forzados a tolerar tales comportamientos”<sup>3</sup> (negrillas fuera del texto).*

<sup>2</sup> En el mismo sentido pueden consultarse las sentencias del 27 de febrero y 22 de noviembre de 2000 de la misma sección.

<sup>3</sup> Sentencia T 598-1998, Octubre 20 de 1998, Magistrado Ponente Eduardo Cifuentes Muñoz.

“PROGRESO CON RESPONSABILIDAD SOCIAL”

Calle 2a. No. 4-07 teléfonos 0918795356 fax Ext. 118

www.cajica.com.co E-mail: alcaldia@cajica.com.co



*ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
GERENCIA DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO*

Así las cosas y siendo imposible que la actividad de **BAR** desarrollada por el establecimiento ubicado en la Calle 5 No 9 – 32, pueda cumplir con los requisitos de funcionamiento por no ser permitida la actividad en el sector, se procederá a ordenar el retiro de la actividad y su cierre inmediato y definitivo del establecimiento.

Por lo anteriormente expuesto la Gerencia de Desarrollo Administrativo de la Alcaldía Municipal de Cajicá,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Ordénese el **RETIRO INMEDIATO** de la actividad de **BAR** del inmueble ubicado en la calle 5 No 9 – 32, por lo tanto el **CIERRE DEFINITIVO** del establecimiento denominado **BAR DOÑA MARIA**, de propiedad de la señora **ANI LUZ PAEZ HERRERA**.

**SEGUNDO:** Cítese al propietario del Inmueble donde funciona el establecimiento, a fin de ser informado del presente acto administrativo, y para requerirlo que a partir de la fecha no puede permitir el desarrollo de actividades tipo III en este predio.

**TERCERO:** Oficiése a la Estación de Policía para imponer los sellos respectivos, una vez se encuentra debidamente ejecutoriado y en firme el presente acto administrativo, así mismo se sirva ejercer el control respectivo para el mantenimiento de la medida impuesta.

**CUARTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante el mismo funcionario que la expidió, en el acto de notificación, o por escrito dentro de los cinco (5) días siguientes a la misma. Art. 47 del C.C.A.

**NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE**

**RICARDO ALBERTO SANCHEZ RODRIGUEZ  
GERENTE DEL DESARROLLO ADMINISTRATIVO**

Proyecto y digito: Dra. Pilar Cuervo.  
Reviso y Aprobó: Dr. Ricardo Sánchez.