



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Bogotá D.C. 23 JUN. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
23/6/2011 15:28:43 FOLIOS:4 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-70551
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:GABRIEL MANCIPE

Señor
GABRIEL MANCIPE
mancipe85@hotmail.com
Teléfono:3168664070

ASUNTO: Radicación 4120-E1-70551
Consulta sobre certificado de usos del suelo para funcionamiento de establecimientos de comercio

Respetado señor Mancipe:

En atención a la consulta de la referencia por medio de la cual plantea una presunta interpretación errónea sobre la no obligatoriedad de la expedición del certificado sobre los usos del suelo para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, me permito dar respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar, es importante resaltar que según lo establecido en el Decreto - Ley 216 de 2003¹, "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral."; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

Ahora bien, manifiesta en su consulta que existe un concepto, sin especificar la entidad a la que se refiere, en el "(...) indican que el certificado del uso del suelo no es un requisito para el funcionamiento de un establecimiento de comercio, de acuerdo a lo consagrado en el párrafo del artículo 2 del Decreto 1879 de 2008. Sin embargo dicho párrafo indica NO pueden exigirse conceptos, certificados o constancias distintos a los contemplados en la Ley 232 de 1995, la cual en el literal a) del art. 2 consagra que Si se debe expedir concepto sobre el cumplimiento de las normas, entre otras, las del uso del suelo".

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."





Al respecto, me permito indicarle que la Ley 232 de 1995² eliminó el permiso o licencia de funcionamiento para la apertura de los establecimientos de comercio, así como la exigencia de cualquier requisito que no esté expresamente ordenado por el legislador, en concordancia con lo establecido en el artículo 27³ de la Ley 962 de 2005.

En ese sentido, es importante precisar que los requisitos previstos en la Ley 232 de 1995 para el ejercicio de los establecimientos de comercio abiertos al público, son los que se enlistan en el artículo 2 de la Ley 232 de 1995, dentro de los cuales, para el caso que nos ocupa, se resaltan: "a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva; (...)".(subrayado fuera del texto), y "e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento."

En consecuencia, es claro que la ley prevé como una posibilidad de las personas interesadas en la apertura de un establecimiento de comercio solicitar la expedición de un concepto sobre las normas referentes al uso del suelo, intensidad aditiva, horario, ubicación y destinación.

Lo anterior, sin perjuicio de que las autoridades policivas, en cualquier tiempo verifiquen el estricto cumplimiento de los requisitos de operación y funcionamiento de los establecimientos de comercio, para lo cual el alcalde o su delegado, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo, deberá imponer las sanciones de que el artículo 4⁴ de la Ley 232 de 1995.

² "Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos"

³ "ARTÍCULO 27. REQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. Las autoridades y servidores públicos correspondientes se sujetarán únicamente, a lo dispuesto en la Ley 232 de 1995, por la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, en cuanto a los requisitos exigibles para la apertura y funcionamiento de los establecimientos de comercio.

No podrá condicionarse el cumplimiento de los requisitos legales a la expedición de conceptos, certificados o constancias que no se encuentran expresamente enumerados en la citada ley.

La ubicación de los tipos de establecimientos será determinada dentro del POT, expedido por los respectivos concejos municipales, teniendo en cuenta que en ningún caso podrán desarrollarse actividades cuyo objeto sea ilícito de conformidad con las leyes."

⁴ "ARTÍCULO 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.



Ahora bien, el Decreto 1879 de 2008 establece que los requisitos documentales exigibles a los establecimientos de comercio para su apertura y operación, por parte de las autoridades distritales y municipales al momento de realizar visitas de control, son los siguientes:

"(...)

"a. Matrícula mercantil vigente expedida por la Cámara de Comercio respectiva.

"b. Comprobante de pago expedido por la autoridad legalmente competente, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias, solamente cuando en el establecimiento se ejecuten públicamente obras musicales causantes de pago por derechos de autor.

"c. Registro Nacional de Turismo, tratándose de prestadores de servicios turísticos a que se Refiere el artículo 13 de la Ley 1101 de 2006."

Así mismo se exige a los propietarios de establecimientos de comercio una vez abiertos al público y durante su operación el cumplimiento, entre otras, de las normas referentes a los usos del suelo, esto es las contenidas en el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, las cuales deben ser verificadas por la administración municipal o distrital, en concordancia con lo dispuesto en la ley 232 de 1995.

Al respecto, vale la pena traer a colación la sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca que al respecto en sentencia de agosto 30 de 2007⁵ manifestó lo siguiente:

"(...)

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 posible."

⁵ Tribunal Administrativo de Cundinamarca. Sección Segunda Subsección "B". 30 de agosto de 2007. M.P. César Palomino Cortés. EXP. 2007-0339 Demandante: Efraín Forero Molina. Demandado: Bogotá D.C.- Alcaldía Mayor.





Así las cosas, el ordenamiento jurídico no exige la licencia de construcción para la apertura y funcionamiento de los establecimientos de comercio abiertos al público, pero no por ello ha de entenderse como carta blanca para soslayar la reglamentación sobre uso del suelo, contribuir con el desarrollo urbanístico desordenado de la ciudad, su consecuencial uso desordenado del suelo y dejar de lado los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, pues el control del uso del suelo para esos casos se suple con el concepto de planeación o la autoridad que haga sus veces, el que entonces se torna más riguroso.

Finalmente, pese al carácter taxativo de las normas analizadas, también observa la Sala que las autoridades cuentan con facultades de control sobre el suelo y facultades sancionadora en materia urbanística, atribuciones que deben desplegar ab initio, y de esa manera procurar la realización de los valores, principios, derechos, y fines del Estado, y los asociados por mandato constitucional tienen el deber de apoyar a las autoridades democráticas legítimamente constituidas y así de consuno cumplir la Constitución Política y la ley."

En conclusión y con fundamento en los argumentos expuestos, si bien para la operación y funcionamiento de los establecimientos de comercio no es obligatorio que se expida por parte de la autoridad competente un certificado sobre los usos del suelo, corresponde a las autoridades municipales o distritales verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen, en ese sentido imponer las sanciones por infracciones urbanísticas.

Este concepto se expide con fundamento en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica María Muñoz B.
Fecha: 22 de junio de 2011

