



**Rama Judicial del Poder Publico  
Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del  
Atlántico**

**JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Barranquilla, veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)

<b>Radicado</b>	08001-3333-006-2018-00152-00
<b>Medio de control</b>	Acción de simple nulidad
<b>Demandante</b>	<b>CONSTRUCTORA MARASHA S.A.S</b>
<b>Demandado</b>	Municipio de Puerto Colombia –Plaza Campestre S.A.S
<b>Juez</b>	<b>LILIA YANETH ALVAREZ QUIRÓZ</b>

**1.- ANTECEDENTES**

La sociedad CONSTRUCTORA MARASHA S.A.S instauró demanda en ejercicio del medio de control de Nulidad, en contra del Municipio de Puerto Colombia, pretendiendo la nulidad de las resoluciones urbanísticas No. 219 de 25 de julio de 2016, 296 de 06 de septiembre de 2016, 390 de 31 de octubre de 2016, 086 de 18 de noviembre de 2016, 025 de 24 de enero de 2017, 070 de 06 de febrero de 2017, 070 de 01 de marzo de 2017 y 183 de 01 de junio de 2017.

La parte actora en escrito de 19 de septiembre de 2019 presentó solicitud de medida cautelar, consistente en la suspensión provisional de los actos administrativos acusados; solicitud admitida en auto dictado en audiencia de pruebas celebrada por esta Judicatura el día 10 de octubre del corriente y de la cual se corrió traslado por Secretaría mediante fijación en lista de 11 de octubre de 2019.

La sociedad vinculada Plaza Campestre S.A.S, a través de apoderado judicial, recorrió el traslado de la medida cautelar mediante escrito de 17 de octubre de 2019, esto es, dentro del término de traslado otorgado.

**2.- SOLICITUD DE SUSPENSIÓN PROVISIONAL**

La parte actora hizo consistir la medida de suspensión provisional de las resoluciones urbanísticas No. 219 de 25 de julio de 2016, 296 de 06 de septiembre de 2016, 390 de 31 de octubre de 2016, 086 de 18 de noviembre de 2016, 025 de 24 de enero de 2017, 070 de 06 de febrero de 2017, 070 de 01 de marzo de 2017 y 183 de 01 de junio de 2017, en que las mismas autorizan el uso comercial para un área de construcción de 51.918.50 MTS<sup>2</sup>, cuando solo está permitido el uso del suelo para tales efectos en una extensión máxima de 5000 MTS<sup>2</sup>, afirmando que conforme a los artículos 370, 371, 375 del PBOT y sus fichas reglamentarias No. 2-1 y 2-2 del Decreto 0283 de 2008 no se encuentran supeditadas al ordenamiento jurídico.

Expone la actora que, la norma local establece el límite para la actividad comercial en un área hasta de 5000 MTS<sup>2</sup>, en igual área de terreno y reconoce la vocación residencial, valor histórico y cultural, costumbres y seguridad del sector de Villa Campestre.

En ese sentido, plantea la parte actora que los actos cuya suspensión se persigue desconocen el derecho colectivo de seguridad y salubridad pública, en virtud del área de 51.918.50 MTS<sup>2</sup> otorgados para la construcción del Centro Comercial Plaza Campestre, se puede considerar la obra como un mega proyecto que representa un polo importante de generación de viajes, con afectación directa al caótico sistema de tránsito al interior de Villa

Campestre y Ciudad del Mar, por el sector de conurbación con Barranquilla, en la glorieta del corredor universitario con la avenida tajamares y su área de influencia, por lo que en su sentir la licencia de construcción no respetó lo dispuesto en el artículo 32 del POBT.

Advierte que conforme al artículo 2.2.6.1.2.1.12 del Estatuto Urbano Nacional establece la obligación de contar previamente a la expedición de la licencia urbanística en la modalidad de urbanismo, con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, que cumpla con todos los elementos axiológicos de acuerdo a las características históricas y especiales y las delimitaciones del territorio municipal.

Aduce que, la aprobación del estudio de tránsito, según el mandato legal, debió acompañar la solicitud de la licencia urbanística, es decir, el 02 de agosto de 2016, fecha en la que se supone se solicitó la licencia, sin embargo, la fecha del estudio es la misma fecha de aprobación, mediante la Resolución No. 086 de 18 de noviembre de 2016, mientras que el acto administrativo que concede la licencia urbanística fue expedido el 31 de octubre de 2016, con lo que se prueba su nulidad.

Por último, ratifica el concepto de violación planteado en la demanda, recalcando la vulneración del Decreto Ley 1077 de 2015.

## **2.1.- TRASLADO DE LA MEDIDA CAUTELAR**

Por auto de 10 de octubre de 2019, se dispuso correr traslado por secretaría a la parte demandada de la medida cautelar, conforme al artículo 233 CPACA, diligencia surtida el día 17 de octubre de 2019, término que se encuentra vencido y que fue aprovechado por la vinculada Plaza Campestre S.A.S.

## **2.2.- PLAZA CAMPESTRE S.A.S.**

La sociedad Plaza Campestre S.A.S, mediante apoderado, recorrió el traslado de la medida cautelar a través de escrito fechado 17 de octubre de 2019, oponiéndose a la prosperidad de la medida de suspensión provisional de las resoluciones urbanísticas No. 219 de 25 de julio de 2016, 296 de 06 de septiembre de 2016, 390 de 31 de octubre de 2016, 086 de 18 de noviembre de 2016, 025 de 24 de enero de 2017, 070 de 06 de febrero de 2017, 070 de 01 de marzo de 2017 y 183 de 01 de junio de 2017.

Colige la sociedad demandada que, conforme al artículo 231 CPACA para que prospere una medida cautelar el operador judicial deberá evidenciar contradicción entre el acto acusado y las normas cuya violación se alega, o del acto con las pruebas, trayendo a colación pronunciamientos del Consejo de Estado sobre los requisitos que debe cumplir la solicitud de medida cautelar.

Aduce que, conforme al artículo 233 CPACA y al precedente jurisprudencial, cuatro son los requisitos que debe cumplir la medida, a saber, i) en la solicitud de la medida cautelar deberá probarse la violación de las normas en que el acto debía fundarse; ii) teniendo para ello el concepto de violación de disposiciones normativas expuesto en la demanda o en el escrito separado; iii) debiéndose indicar si la violación surge de la confrontación entre el acto demandado con normas superiores; iv) o del estudio de las pruebas allegadas.

Señala que, además de los requisitos señalados en el CPACA, el Juez debe verificar la concurrencia de requisitos sustanciales como la apariencia de buen derecho, daño por la mora y ponderación de los intereses en conflicto.

Expone que, los hechos nuevos aducidos por la parte actora no son ciertos, pues las obras de construcción no se encontraban suspendidas, dado que conforme a la presunción de legalidad y en el *privilege du préalable* de los actos ejecutoriados y en el principio de confianza legítima en las actuaciones de la administración que respaldan los actos que le otorgan licencia para adelantar su proyecto constructivo, continua con normalidad las actividades preparatorias (cierre, descapote, nivelación etc.) de las obras constructivas del Centro Comercial Plaza Campestre.

Sostiene que el Decreto 0283 de 2008 (POBT del Municipio de Puerto Colombia) es una norma de carácter local, por lo que es carga de la actor acompañar copia íntegra del texto normativo o señalar, en su defecto, el sitio en donde el respectivo ente territorial la tenga publicada, como lo ordena el artículo 167 de la Ley 1437 de 2011.

Plantea la sociedad que, en el presente caso no se persigue la suspensión provisional de los efectos de los actos administrativos demandados, razón por la que la parte demandante debía prestar caución de conformidad con el artículo 232 del CPACA.

### 3.- CONSIDERACIONES

El artículo 229 del CPACA. consagra la procedencia de medidas cautelares en los siguientes términos:

***“Artículo 229. Procedencia de medidas cautelares. En todos los procesos declarativos que se adelanten antes esta jurisdicción, antes de ser notificado el auto admisorio de la demanda o en cualquier estado del proceso, a petición de parte debidamente sustentada, podrá el juez o magistrado ponente decretar, en providencia motivada, las medidas cautelares que considere necesarias para proteger y garantizar, provisionalmente, el objeto del proceso y la efectividad de la sentencia, de acuerdo con lo regulado en el presente capítulo.***

**La decisión sobre la medida cautelar no implica prejuzgamiento.**

(...)” Negrillas y Subrayas del Despacho.

Por su parte, el artículo 231 ibídem, en relación a los requisitos para decretar la suspensión provisional de actos administrativos de los cuales se pretenda su nulidad, señala lo siguiente:

***“Artículo 231. Requisitos para decretar las medidas cautelares. Cuando se pretenda la nulidad de un acto administrativo la suspensión provisional de sus efectos procederá por violación de las disposiciones invocadas en la demanda o en la solicitud que se realice en escrito separado, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado y su confrontación con las normas superiores invocadas como violadas o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. Cuando adicionalmente se pretenda el restablecimiento del derecho y la indemnización de perjuicios deberá probarse al menos sumariamente la existencia de los mismos.***

(...)”

De la norma transcrita, se desprende que para la procedencia de dicha medida cautelar se deben cumplir los siguientes requisitos:

1º. Que sea solicitada por el demandante en la demanda o en solicitud que se realice en escrito separado, debidamente sustentada.

2°. Que exista una violación de las disposiciones invocadas, que surja del análisis del acto demandado y su confrontación con las normas superiores invocadas como violadas o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud.

3° Si se trata de un medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho debe probarse, de manera sumaria los perjuicios que se alegan como causados por los actores.

Ahora bien, cabe resaltar que si bien la nueva normatividad contempla la figura de la suspensión provisional, presenta una variación significativa en su regulación. Al respecto, el Consejo de estado en auto de 30 de junio de 2016, señaló lo siguiente:

*“El artículo 152.2 del CCA (Decreto 01 de 1984) exigía como condición inexorable para que procediera la medida de suspensión provisional, una “manifiesta infracción –del acto acusado con- una de las disposiciones invocadas como fundamento”.*

*Como lo destacó esta Corporación en un pronunciamiento anterior proferido en el marco de la nueva normatividad establecida en el CPACA (Ley 1437 de 2011), para la suspensión provisional se prescindió de la “manifiesta infracción” hasta allí vigente y se interpretó que, “la nueva normativa presenta una variación significativa en la regulación de esta figura, por cuanto la norma obliga al juez administrativo a realizar el análisis entre el acto y las normas invocadas como transgredidas y a estudiar las pruebas allegadas con la solicitud”<sup>1</sup>. Esta es una reforma sustancial, si se tiene en cuenta que ello habilita al juez a realizar un estudio no simplemente superficial de la solicitud de la medida sino que incluye la apreciación de las pruebas aportadas al efecto. **Todo esto, lógicamente, sin incurrir en una valoración de fondo más propia de la fase de juzgamiento que de este primer momento del proceso; ya que, conforme lo estatuido por el artículo 229 CPACA en su inciso 2°, “[l]a decisión sobre la medida cautelar no implica prejuzgamiento”<sup>2</sup>.***

(Negritas y Subrayas del Despacho.)

Aunado a esto, el Consejo de Estado ha establecido respecto de la solicitud de suspensión provisional que:

*“(…) la medida de suspensión de actuaciones administrativas solo se deberá acoger cuando se considere que no existe otra posibilidad de conjurar o superar la situación que dé lugar a su adopción y, en todo caso, en cuanto ello fuere posible el Juez o Magistrado Ponente indicará las condiciones o señalará las pautas que deba observar la parte demandada para que pueda reanudar el procedimiento o actuación sobre la cual recaiga la medida<sup>3</sup>.”*

Es necesario resaltar por parte del Despacho, que a la luz de los cambios establecidos en la ley 1437 de 2011, del estudio del material probatorio aportado y de la sustentación de la medida, el Juez deberá pronunciarse sobre la solicitud, decisión que “no implica prejuzgamiento” según lo establece el inciso 2° del artículo 229 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por tal motivo, es preciso que el operador judicial sea muy cauteloso y guarde moderación a fin que el decreto de esta medida cautelar no signifique tomar partido definitivo en el juzgamiento del acto ni prive a la autoridad pública que lo produjo o al demandado que

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, auto del 3 de diciembre de 2012, Rad. No. 11001-03-24-000-2012-00290-00. C.P.: Guillermo Vargas Ayala.

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, auto del 30 de junio de 2016, Rad. No. 11001-03-24-000-2015-00369-00 C.P.: Guillermo Vargas Ayala.

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, auto del 05 de febrero de 2016 Rad. No. 11001-03-24-000-2015-00522-00 C.P.: Guillermo Vargas Ayala.

ejercen su derecho de defensa y que para la decisión final se consideren sus argumentos y valoren sus medios de prueba.<sup>4</sup>

Así las cosas, aun cuando el juez se encuentra facultado para realizar un análisis de los argumentos expuestos por el demandante y cotejarlos con las normas que considera vulnerados, tal análisis no podrá ser profundo, es decir que implique el estudio de fondo sobre la legalidad de los actos acusados.

Ahora, al analizar la solicitud con el propósito de verificar el cumplimiento de los requisitos que la harían procedente, se tiene que:

- i) La medida cautelar fue solicitada por la demandante en escrito debidamente sustentado;
- ii) Ahora bien, en lo que respecta a la presunta vulneración de las disposiciones normativas alegadas por la parte demandante, el Despacho confrontará las mismas con los actos administrativos enjuiciados, así:

- El artículo 370 del Decreto 0283 de 2008, expedido por el Alcalde Municipal de Puerto Colombia, “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en el Acuerdo 010 de 2008, Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Estatuto de Normas Urbanísticas Específicas y el Estatuto de Normas Específicas del Componente Rural del Municipio de Puerto Colombia*”, regula lo concerniente a las categorías y clases de usos:

*“ARTÍCULO 370. CATEGORÍAS Y CLASES DE USOS. (Artículo 85° del Acuerdo 010 de 2008).*

**1. CATEGORÍAS:**

*De acuerdo con el modelo de ordenamiento y las características de cada zona se establecen cuatro (4) categorías con las que un uso puede aparecer, así:*

*Uso Principal: Es el señalado como uso predominante. Determina el carácter asignado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a las áreas, zonas o sectores normativos y pueden aparecer sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación.*

*Uso complementario: Son los indispensables o necesarios como soporte para el normal funcionamiento y permanencia de los usos principales. Contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales, toda vez que atienden demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.*

*Uso restringido: No son requeridos para el normal funcionamiento de los usos principales, pero bajo determinadas condiciones normativas pueden permitirse. Para su funcionamiento requieren concepto previo de la Secretaria de Desarrollo Territorial.*

*Uso prohibido: No son requeridos para el normal funcionamiento de los usos principales.*

**2. CLASES DE USOS URBANOS:**

*Según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se establecen las siguientes clases de usos urbanos permitidos:*

*Uso residencial.*

*Usos comerciales dentro de los cuales se encuentran los usos recreativos y turísticos.*

*Usos industriales.*

*Usos institucionales.*

*(...)*

**2.2 USO COMERCIAL:** *Corresponde a aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.*

*Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores normativos, se dividen en tres grupos así:*

---

<sup>4</sup> Consejo de Estado Sala de los Contencioso Administrativo. Sección Quinta. Proveído del 13 de septiembre de 2012. Radicado No. 11001-03-28-0002012-00042-00 C.P. Dra. Susana Buitrago Valencia.

**2.2.1 COMERCIO GRUPO 1:** *Corresponde a la venta de bienes y servicios de primera necesidad y de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector.*

*Se consideran aptos para el desarrollo de comercio grupo 1 los siguientes tipos de edificaciones:*

*Locales en edificaciones con uso de vivienda.  
Locales en manzanas o centros comerciales.  
Locales en edificaciones con uso industrial.  
Locales en edificaciones con uso institucional.  
Locales en edificaciones destinadas a oficinas.  
Edificaciones especializadas.*

**2.2.1.1 Condiciones de funcionamiento:**

*Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.*

*Excepcionalmente y previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Territorial, para usos como cafeterías, heladerías y fuentes de soda, se podrá utilizar temporalmente la zona de antejardín, siempre y cuando no se generen impactos al espacio público inmediato al establecimiento que afecten la circulación peatonal y vehicular.*

*No requiere zona de cargue y descargue.*

*En tratamientos diferentes a Desarrollo, no requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos, o instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso.*

*Debe desarrollarse en áreas no mayores a 100 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.*

*En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el respectivo Plan Parcial, se consideran dentro de las actividades comerciales del grupo 1, las manzanas comerciales con área útil no mayor a 2000 M2 y área construida de igual dimensión, siempre y cuando los establecimientos allí ubicados estén destinados a actividades del grupo 1.*

**2.2.1.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS:** *(Comercio de primera necesidad y consumodoméstico).*

*Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos:*

**A. Venta de Bienes.**

*a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor, tales como: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores y bebidas, estos últimos sin consumo y tiendas de barrio.*

*b. Venta de artículos varios de consumo domestico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y confiterías.*

**B. Venta de Servicios:**

*a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salas de belleza, agencias de lavandería, tintorerías, floristerías, remontadoras de calzado, fotocopias, marqueterías y vidrierías.*

*b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares.*

*c. Elaboración casera de galletas, pastelería, repostería, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.*

d. Alquiler de videos, servicios de Internet y comunicación que no requieran de instalaciones especiales.

e. Juegos electrónicos de pequeño formato, venta de chance y lotería.

**2.2.2 COMERCIO GRUPO 2:** *Corresponde a los usos o establecimientos destinados a la venta de bienes y servicios que satisfacen necesidades de consumo especializado de los residentes del municipio. No generan contaminación del aire y del agua, pero producen algún impacto sobre el espacio público y determinadas actividades impacto social negativo, especialmente en zonas residenciales.*

*Se consideran aptas para el desarrollo de comercio grupo 2 los siguientes tipos de edificaciones:*

*Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente diseñadas para otros usos.*

*Locales ubicados en edificaciones de multifamiliares, edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.*

*Locales en edificaciones con uso de vivienda.*

*Locales en edificaciones con uso industrial*

*Locales en edificaciones con uso institucional.*

*Locales en edificaciones destinadas a oficinas.*

*Edificaciones especializadas.*

**2.2.2.1 Condiciones de funcionamiento:**

*Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.*

*Requieren de edificaciones que cumplan, en algunos casos con las cuotas de estacionamientos, instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso y manejo adecuado del espacio público.*

*Cuando sea necesario, de acuerdo con el tipo de uso, deberán prever zona de cargue y descargue al interior del predio.*

*Debe desarrollarse en áreas no mayores a 2000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso.*

*En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el proceso de desarrollo por urbanización, se consideran dentro de los usos comerciales del grupo 2, las manzanas comerciales que se desarrollen en área útil no mayor a 5000 M2 y área construida de igual dimensión, siempre y cuando los establecimientos allí ubicados estén destinados a actividades de los grupos 1 y 2.*

*Los usos comerciales del grupo 2 se dividen en dos subgrupos así:*

**2.2.2.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 2A.** *(Comercio de menor impacto). Incluye las actividades pertenecientes al comercio del grupo 1, que se desarrollen en áreas mayores a las establecidas para dicho grupo y además las siguientes actividades:*

**A. Venta de Bienes:**

a. *Venta de alimentos y bebidas en supermercados y/o supertiendas.*

b. *Venta de textiles tales como: almacenes de prendas de vestir, telas, paños, encajes, hilos, botones, cortinas, alfombras y accesorios.*

c. *Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaqueta, maletas y maletines.*

d. *Venta muebles de madera y metálicos.*

e. *Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos y de cristalería.*

f. *Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y producción y venta de artesanías.*

g. *Venta de joyas, relojerías, ópticas, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades y tiendas de arte.*

h. *Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y equipos profesionales.*

i. *Venta de artículos de la industria fonográfica.*

- j. Venta de artículos deportivos.*
- K. Venta de artículos para oficina.*
- l. Ventas de plantas y mascotas.*
- j. Venta de artículos de ferretería, cacharrería y juguetería.*

**B. Venta de Servicios:**

- a. Servicios financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, casas de cambio, bolsas de valores y cajeros automáticos.*
- b. Servicios turísticos y hoteleros: hoteles, apartahoteles, hostales y hosterías, hasta 25 habitaciones con servicios básicos y residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.*
- c. Servicios culturales: salas de cine, salas de concierto, cinematecas, teatros, auditorios, galerías, clubes sociales, salas de presentación de videos y conciertos y exposiciones de arte.*
- d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria, distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal.*
- e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones, artículos de uso doméstico y artículos eléctricos.*
- f. Reparación y mantenimiento de instalaciones y equipos de oficina.*
- g. Estudios de televisión, programadoras de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de empresas de comunicaciones.*
- h. Servicios alimentarios: restaurantes, comidas rápidas y casas de banquetes.*
- i. Servicios de parqueadero: estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneos y estacionamientos en superficie.*
- j. Oficinas especializadas: de finca raíz, arrendamientos, correos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad y bolsas de agencia empleo.*
- k. Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios fotográficos, laboratorios de revelado, consultorios médicos, odontológicos y estéticos, centros de estética, modelaje, consultorios veterinarios, laboratorios médicos y odontológicos, venta de telefonía celular y accesorios y centros de copiado.*

**2.2.2.3 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 2B. (Comercio de mayor impacto).**

**A. Venta de Bienes:**

- a. Venta de maquinaria liviana y herramientas en general.*
- b. Exhibición y puntos de venta de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos eléctricos, de ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración de uso domestico, depósitos de madera y otros materiales de construcción.*
- c. Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares.*
- d. Exhibición y venta de vehículos.*

**B. Venta de Servicios:**

- a. Servicios con consumo de bebidas alcohólicas y horario nocturno: Tabernas, bares y discotecas.*
- b. Salas de diversión y juegos: Salas de baile, juegos de salón, billares, juegos electrónicos de habilidad y destreza, casinos y boleras.*
- c. Servicios automotores: estaciones de servicio de llenado y completo, servitecas, lavaderos de carros y talleres de reparación automotriz.*
- d. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.*
- e. Talleres de ornamentación marmolerías, servicios de maquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera, tipografías y litografías.*
- f. Servicios personales: salas de masaje, baños turcos, jacuzzi y gimnasios.*

**2.2.3 COMERCIO GRUPO 3:** *Corresponde a los usos o establecimientos destinados a las venta de bienes y servicios, que satisfacen necesidades de consumo especializado a gran escala generado por la demanda de los residentes del área metropolitana, o aquellas actividades que por razón de su impacto, tamaño o inconveniencia de funcionamiento requieren de localización especial.*

*Deben estar debidamente aislados de las zonas residenciales. No generan contaminación del aire y del agua, pero producen algún impacto sobre el espacio público y determinadas actividades, especialmente en zonas residenciales, algún impacto social negativo.*

*Se consideran aptos para el desarrollo de comercio grupo 3 los siguientes tipos de edificaciones:*

*Centros o complejos comerciales, hoteleros y empresariales.*

*Edificaciones especializadas.*

*Adecuaciones totales de edificaciones originalmente diseñadas para otros usos.*

#### **2.2.3.1 Condiciones de funcionamiento:**

*Las actividades comerciales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardín, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de copropiedad o propiedad horizontal.*

*Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos, instalaciones especiales para el normal funcionamiento del uso y manejo adecuado del espacio público.*

*Cuando sea necesario, de acuerdo con el tipo de uso, deberán prever zona de cargue y descargue al interior del predio.*

*En algunos casos, cuentan con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.*

*Debe desarrollarse en áreas mayores a 2000 M2 de área construida o de ocupación, incluidos los anexos necesarios para el normal funcionamiento del uso. Se excluyen de esta condición las actividades correspondientes al subgrupo 3B.*

*En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo y previo el proceso de desarrollo por urbanización, se consideran dentro de los usos comerciales del grupo 3, las manzanas comerciales, centros o complejos comerciales que se desarrollen en área útil mayor a 5000 M2 y área construida mayor a dicha dimensión.*

*Los usos comerciales del grupo 3 se dividen en dos subgrupos así:*

**2.2.3.2 LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS SUBGRUPO 3A. (Según su magnitud)**  
**Incluye las actividades de los establecimientos de comercio grupo 1 y 2 cuando se desarrollen en áreas mayores a las establecidas para el grupo 2 y además las siguientes actividades.**

#### **A. Venta de bienes:**

**a. Complejos y centros comerciales, almacenes por departamentos e hipermercados.**

#### **B. Venta de servicios:**

**a. Servicios turísticos y hoteleros: hoteles, apartahoteles, hostales y hosterías, con más de 25 habitaciones.**

**b. Establecimientos especializados: Centros de convenciones.**

**c. Casas matrices de: bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros y cooperativas.**

**d. Bodegas para servicios de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento y celaduría.**

**e. Servicios especializados de transporte de mercancía.**

**f. Eventos temporales y espectáculos en predios privados: circos, parques de atracciones y ferias temporales.**

(...)

De la norma en cita se colige que, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia, contempla tres grupos de uso comercial, en el comercio del Grupo 1 se encuentran las manzanas o centros comerciales con área útil no mayor a 2000 M2 y área construida de igual dimensión; en el comercio del Grupo 2 se incluyen las manzanas comerciales con área útil no mayor a 5000 M2 y área construida de igual dimensión, el cual se subdivide en los subgrupos 2A y 2B; el comercio del Grupo 3 señala aquellas actividad de venta de bienes y servicios a gran escala, aisladas de zonas residenciales, dentro de los

que se incluyan las manzanas comerciales, centros o complejos comerciales que se desarrollen en área útil mayor a 5000 M2 y área construida mayor a dicha dimensión.

En ese sentido, al contrastar los términos en que fueron concedidas las licencias urbanísticas contenidas en las Resoluciones No. 219 de 25 de julio de 2016, 296 de 06 de septiembre de 2016, 390 de 31 de octubre de 2016, 086 de 18 de noviembre de 2016, 025 de 24 de enero de 2017, 070 de 06 de febrero de 2017, 070 de 01 de marzo de 2017 y 183 de 01 de junio de 2017, se extrae de su parte motiva que las mismas tienen como finalidad permitir la construcción del Centro Comercial PLAZA CAMPESTRE, en dos etapas en un área de construcción de 51.918.50 M2, de los cuales 26.658.80 M2 serán destinados a uso comercial correspondiente a la Etapa I del proyecto y 12.264.22 M2 corresponderán a uso residencial, correspondiente a la Etapa II.

De esa manera, el uso comercial se encuadra dentro de los presupuestos señalados en el Comercio Grupo 3 del Decreto 0283 del 2008 (PBTO de Puerto Colombia), ello en el entendido que las licencias urbanísticas sometidas a control judicial amparan la construcción del proyecto en mención en un área útil y de construcción superior a los 5000 M2 y no dentro del Comercio Grupo 2 como lo señala la parte actora.

Ahora, si bien el mismo numeral 2.2.3 citado en líneas precedentes consagra la condición que los usos o establecimientos destinados a las venta de bienes y servicios, que satisfacen necesidades de consumo especializado a gran escala, como los Centros Comerciales que se encuadran dentro del Comercio Grupo 3, como es del caso, deben estar aislados de zonas residenciales, no es menos cierto que dicha disposición no señala en forma expresa que el predio sobre el cual se adelanta el proyecto de PLAZA CAMPESTRE sea de uso comercial limitado o se ciña a los supuestos del Comercio Grupo 2 y mucho menos establece criterios objetivos con los cuales el Despacho pudiera llegar a determinar a ciencia cierta la distancia que debe existir entre el predio ubicado en la Carrea 30 No. 2c-118 del Municipio de Puerto Colombia y las zonas residenciales cuya presunta afectación se predica.

Igualmente, de las fotografías y pruebas documentales que acompañan la solicitud de medida cautelar de suspensión provisional de los actos administrativos demandados, así como la demanda, no se logra colegir la vulneración de las normas constitucionales y las disposiciones legales esbozadas, que den lugar a su decreto.

Por otro lado, la parte actora sustentó igualmente la medida cautelar en el presunto incumplimiento de los artículos 2.2.6.1.2.2.1, 2.2.6.1.2.1.1, 2.2.6.1.2.1.7, 2.2.6.1.2.1.8, 2.2.6.1.2.1.10 y 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto Ley 1077 de 2015, que señalan los requisitos, documentos y procedimientos que se deben adelantar ante la autoridad territorial competente para lograr la expedición de las licencias urbanísticas para la construcción de edificaciones de gran impacto, señalando específicamente que las resoluciones acusadas como ilegales se expidieron sin que la constructora allegara el estudio de impacto sobre la movilidad y el entorno del centro comercial.

Sobre el particular, debe decirse que el estudio de este cargo se encuentra indefectiblemente relacionado con el análisis de fondo de la Litis y dependerá del estudio de los medios de prueba que las partes alleguen al proceso, de manera que se torna igualmente improcedente el decreto de la medida cautelar en esta etapa procesal.

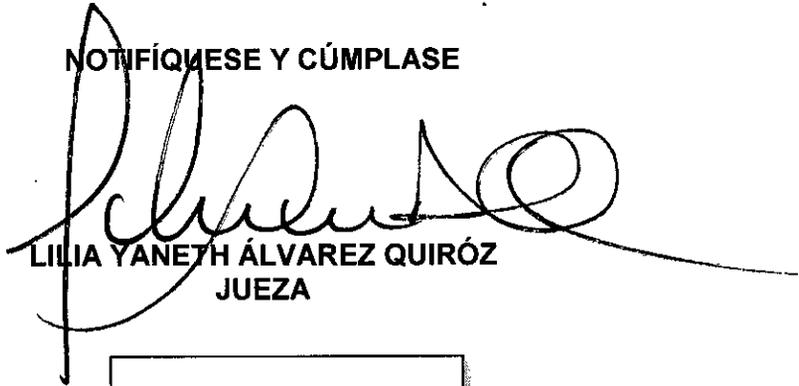
En conclusión, considera esta Agencia Judicial que, de la confrontación de las normas constitucionales y legales hecha por la parte actora, así como del análisis de los cargos de violación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia y *prima facie*, no se desprende una vulneración tajante de los preceptos normativos argüidos, toda vez que, como se ha sostenido la discusión debe centrarse en un examen sumario sin entrar a estudiar cuestiones sustanciales atadas al fondo del asunto.

Por lo anteriormente expuesto, se

**RESUELVE:**

**ÚNICO: DENIÉGASE** la suspensión provisional de las Resoluciones No. 219 de 25 de julio de 2016, 296 de 06 de septiembre de 2016, 390 de 31 de octubre de 2016, 086 de 18 de noviembre de 2016, 025 de 24 de enero de 2017, 070 de 06 de febrero de 2017, 070 de 01 de marzo de 2017 y 183 de 01 de junio de 2017.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



LILIA YANETH ÁLVAREZ QUIRÓZ  
JUEZA

PIACO

NOTIFICACION POR ESTADO LA  
ANTERIOR PROVIDENCIA SE  
NOTIFICA POR ESTADO  
ELECTRONICO No. 00 DE HOY  
26-01/17 A LAS 8:00 A.M

---

GERMAN BUSTOS GONZALES  
SECRETARIO

SE DEJA CONSTANCIA QUE SE  
LE DIO CUMPLIMIENTO AL  
ARTÍCULO 201 DEL CPACA

