



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflowier
NIT: 892400038-2

RESOLUCION No.

001781

16 ABR 2021

"Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación"

El Gobernador (E) del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en uso de sus facultades legales, en especial las que le confiere la ley 388 de 1997, el Decreto 325 de 2003, Decreto 810 de 2003, el Decreto 564 de 2006, el Decreto 1469 de 2010, la ley 1437 de 2011, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que a través de memorial con **radicado 7708 de fecha 09 de Marzo de 2020**, la señora **LICET ADRIANA SALGADO VARGAS** con cedula de ciudadanía No. **1.123.628.346** de San Andrés, solicitó licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, en un predio de su propiedad ubicado en el sector **Jim Pound Segunda Sección**, identificado con matricula inmobiliaria No. **450 - 66** y referencia catastral No. **00-02-00-00-0012-0001-0-00-00-0000**.

En **Resolución No. 001697 de fecha 02 de junio de 2020**, la Secretaria de Planeación decidió negar la solicitada licencia de construcción.

Mediante **memorial de fecha 15 de junio de 2020**, la peticionaria impetra recurso de apelación.

DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

"(...)"

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, resulta pertinente señalar que realizada la revisión de la solicitud presentada y verificada la concordancia de la misma con las normas urbanísticas vigentes, se pudo constatar que el predio se ubica en la unidad de planificación insular **UPI -R9, denominada VIVIENDA NATIVA - ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRICOLA SOSTENIBLE - CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS**, en la cual se permiten como usos principales: agricultura, vivienda rural; usos secundarios: Ganadería, institucional, hotel (posada nativas), comercio, comercio - vivienda, avicultura, porcicultura; en áreas mínimas prediales de:

- Área mínima de lote corredor y área suburbana: 300 m2
- Área mínima de lote tratamiento 2 al interior de la zona: 1.500. m2
- Área mínima lote Hotel: 3.000 m2

Que el predio objeto de la licencia cuenta con un área de 704 m2 conforme a la descripción de área del certificado catastral aportado con la solicitud, y que

dicho predio se encuentra al interior de la zona, por lo tanto, no cumple con lo establecido en la normatividad urbanística vigente; razón por la cual no resulta procedente continuar con el estudio y trámite de la solicitud.

Que, si bien los términos para el trámite de licencia y demás actuaciones relacionadas con esta, se encuentran suspendidos con base a lo establecido en los Decretos Departamentales 141 y 148 de 2020; el artículo 3 del parágrafo 1º del Decreto Departamental 157 permite reanudar términos para aquellos trámites de licencia que se requieran.

Que teniendo en cuenta que el estudio de la solicitud objeto de la presente actuación arroja un resultado negativo, se estima procedente reanudar los términos para poner fin a la actuación y evacuar el volumen de los procesos.

Que realizados los estudios necesarios y encontrándose dentro del término legal de 45 días para la expedición de esta licencia".

MOTIVOS DE IMPUGNACION

"(...)

Que el lote de terreno tiene una extensión superficial de 810 metros cuadrados y 704 metros como equivocadamente, aparece en la resolución impugnada de lo que se colige que hay una errada interpretación impugnada de lo que se colige que hay una errada interpretación de la norma en relación al lote materia del proceso, teniendo en cuenta el número de metros cuadrados reales y el que aparece en la resolución y el uso que aparece en la solicitud de licencia de construcción.

Que la suscrita, dio cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos exigidos por la resolución 0462 de julio de 2011 artículos 1 al 5, que de los requisitos exigidos para otorgar la licencia de construcción en el sector JIN POUND, aparece un área mínima de lote corredor de 300 m2, área mínima de lote tratamiento 2 al interior de la zona 1500 metros.

Área mínima par hotel 3000 metros.

En el caso su examine se tiene que el lote de propiedad tiene una extensión superficial de 810 metros y la licencia que se solicita y cuya documentación se presentó es para licencia de vivienda familiar, no va hacer suficiente 810 metros en cuanto al tema agrícola es un compromiso de la persona o del suscrito con el ente departamental amén de que en la misma zona existen varias viviendas unifamiliares, de esto se desprende que los requisitos se cumplen de conformidad con la ley y la resolución 0462 de 2017 quiere decir, anterior que bajo estos argumentos no podía estas razones son suficientes, para que el señor Gobernador revoque la resolución recurrida".

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En el caso bajo estudio, el predio objeto de solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva, se ubica dentro de la UPI - R 9, denominada VIVIENDA

NATIVA – ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRICOLA SOSTENIBLE – CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS, como uso principal se encuentra la Agricultura y vivienda rural, los usos secundarios son la Ganadería, institucional, hotel (posadas nativas), comercio, comercio – vivienda, avicultura, porcicultura y como usos prohibidos señala todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

Para el a – quo, el predio objeto de licencia cuenta con un área de 704 m2 conforme a la descripción de área del certificado catastral aportado con la solicitud, y además dicho predio se encuentra al interior de la zona, por lo tanto, no cumple con lo establecido en la normatividad urbanística vigente; razón por la cual no resulta procedente continuar con el estudio y trámite de la solicitud.

De conformidad con lo señalado en el UPI – R 9, el área mínima de lote corredor y área suburbana corresponde a 300 M2 y área mínima de lote (trat 2.) es de 1.500 M2.

Habida cuenta lo anterior, acorde con la norma urbanística, para la expedición de la licencia de construcción, el predio requiere de 1.500 M2 como área mínima.

El predio posee un área mínima de 704 m2, es decir está por debajo del área mínima establecida en la ley, por lo que se entendería que no cumple con los presupuestos establecidos en la norma urbanística para obtener la licencia de construcción.

Ahora bien, en providencia de fecha 05 de octubre de 1981, consta que el predio objeto de solicitud de licencia de construcción fue objeto de subdivisión, pues en el aparece en el artículo Primero literal b) que se trata de un terreno ubicado en jurisdicción de San Andrés, en el sector denominado JIN POUND, decidido en dos secciones comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas. PRIMERA SECCIONA: Por el norte, linda con predio de los señores sucesores de FERNANDO JAY, en extensión de (57:00 metros); SUR, linda con predio de EVETH CHOW y AMELIA CORPUS, en extensión de (52:00 metros), por el ESTE, linda con predio de JAMES FIQUIARE en extensión de (19:00 metros); y por el OESTE, linda con la segunda sección en extensión de (19:00 metros). SEGUNDA SECCION: Por el NORTE, linda con predios de sucesores de FERNANDO JAY, en extensión de (25:00 metros); SUR, linda con predio de VASEL VANNER, en extensión de (21:60 metros); ESTE, colinda con la primera sección y predio de EVETH CHOW y mide ((34:60 metros); y por el OESTE, linda con predio de JAMES FIQUIARE en extensión de (35:40 metros).

Según aparece en certificado de registro de instrumentos públicos con matrícula número 450 – 66, cuya fecha de apertura corresponde al 19 de Julio de 1978, en donde se refleja la situación jurídica del inmueble hasta el 10 de Diciembre de 2019, el predio fue objeto de subdivisión, pues quedo establecido que la dirección del inmueble corresponde al sector JIM POND SEGUNDA SECCION, lo cual quiere decir que el predio objeto de solicitud de licencia de construcción viene de un predio que se fragmentó en dos secciones (Sector JIM POND PRIMERA SECCION y Sector JIM POND SEGUNDA SECCION).

A la recurrente le corresponde el inmueble ubicado en el sector de JIM POND SEGUNDA SECCIÓN, así consta en certificado de registro de instrumentos público con Número de Matrícula 450 – 66, con anotación No. 6 de fecha 4/12/2019, con radicación 2019-450-6-1272.

En tal sentido, resulta menester señalar que el artículo 6º parágrafo 5º del Decreto 1469 de 2010, establece que los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

Parágrafo 5º. "Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes".

De conformidad con lo dispuesto en la norma, los predios que fueron objeto de subdivisión antes de la entrada de la ley 810 de 2003, que cuenten con área mínima establecida en la norma urbanística pueden obtener la licencia de construcción.

En el presente caso se observa que el predio de propiedad de la señora LICET ADRIANA SALGADO VARGAS, para el año en que adquirió el predio ya se encontraba dividido en dos secciones, por consiguiente, en aplicación a lo dispuesto en la norma en mención, puede obtener la licencia de construcción, en aplicación del artículo 6º parágrafo 5º del Decreto 1469 de 2010.

Así las cosas, como bien lo señala la Secretaría de Planeación el área del predio es inferior a la mínima establecida, sin embargo dando aplicación a lo dispuesto en lo señalado en el artículo 6º parágrafo 5º del Decreto 1469 de 2010, en el que se establece un trato diferente o una excepción a la generalidad cuando se trata de predios que hayan sido subdivididos antes de la entrada en vigencia de la ley 810 de 2003, se concederá la solicitada licencia de construcción, habida cuenta que se encuentra comprobado en el proceso que aunque el área mínima del predio es inferior a la establecida tuvo subdivisión previa a la expedición de la ley en mención.

En merito a lo anterior, se,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la resolución No. 001697 de fecha 02 de junio de 2020, proferidas por la Secretaría de Planeación, por lo expuesto en parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: CONCÉDASE a la señora **LICET ADRIANA SALGADO VARGAS**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.123.628.346** la solicitada licencia de construcción.

TERCERO: Notifíquese a la señora **LICET ADRIANA SALGADO VARGAS** lo decidido.

CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en San Andrés Isla, a los _____

16 ABR 2021

ALEN LEONARDO JAY STEPHENS
Gobernador (e)

Proyectó: C. Hooker H.
Revisó: A. Arrieta .P.
Archivó: Raquel Avila.

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los _____ () días del mes de _____ de 20__ se notificó personalmente al señor (a) _____ identificado (a) con la cédula No. _____ expedida en _____, del contenido del **Acto administrativo** _____ No. _____ de fecha _____ () del mes de _____ del año 20__.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR