



GOBERNACIÓN

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

1001284

RESOLUCIÓN NUMERO
(08 FEB 2022)

"Mediante la cual se resuelve el recurso de Apelación interpuesto en contra de la Resolución 003356 de 2021, expedida por la Secretaria de Planeación"

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, en ejercicio de las facultades de orden constitucional y legal, y, en especial, las contenidas en el Artículo 34 y ss. de la Ley 1437 de 2011, Ley 1564 de 2012, y demás normas concordantes sobre la materia, procede a resolver el recurso de Apelación interpuesto de manera subsidiaria mediante apoderado Doctor **JHON ALBERTO HUMPHRIES BERRIO** en contra de la Resolución 003356 del 24 de junio de 2021, por medio del cual se negó una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

ANTECEDENTES

Que el doctor **JHON ALBERTO HUMPHRIES BERRIO** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.123.623.262 de San Andrés Isla, actuando en calidad de apoderado de los señores:

MARTHOON STIWARD ESCOBAR, ERNESTA EFIGENIA MANUEL NARCISO, HAROLD ALTAMAR SANTOLLA, ANGELINA MARIA ALVARADO CORPAS, AMIRA DEL SOCORRO MILLER BELTRAN, MARIA ROGELIA BOLAÑOS SAAVEDRA, AMADOR ENRIQUE HOOKER SARA, OTILDA RAQUEL ALMEIDA IBARRA, ERIKA JUDITH ZAPATEIRO CAICEDO, MARIO PLATA PELUFFO, ALBER JEISON ROMERO ACOSTA, JESSICA MARIA HERNANDEZ PEREZ, DAYAN LUIS ESCORCIA MIRANDA, JORGE ELIECER MUÑOZ ZUÑIGA, HERNANDO AGUSTIN ALVAREZ REINERO, ELVIRA MARTINEZ FLOREZ, e IRINA PAOLA MANUEL CARCAMO, solicito ante la Secretaria de Planeación licencia de construcción en modalidad de obra nueva para diecisiete (17) unidades de vivienda tipo unifamiliar, sobre el predio identificado con referencia catastral No. 00-00-0014- 2269-000 y matricula inmobiliaria No. 450-2089.

Que mediante la Resolución No. 003356 del 24 de junio de 2021, la Secretaria de Planeación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, resolvió negar la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva elevada por el doctor **JHON ALBERTO HUMPHRIES BERRIO**.

Que el doctor **JHON ALBERTO HUMPHRIES BERRIO**, reconoce los alcances de la resolución No. 003356 de 24 de junio del 2021, por lo cual el día 12 de julio de 2021 interpone recurso de Reposición en subsidio de Apelación, argumentando en el *petitum* lo siguiente:

(...) "a) que la secretaria de planeación niega la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, bajo el argumento que el predio se ubica en un 60% en la UPI-R4, denominada reserva forestal; ahora bien, en la misma Resolución, se detallan los usos primarios y secundarios que se le pueden dar al predio en cuestión: en el caso concreto, se especifican claramente los usos permitidos, como también los usos secundarios y prohibidos; además, se expresa que el 40% restante, se ubica en la UPI-R3".

(...)

De lo cual, establece a modo de conclusión, que:

(...) "se colige que la solicitud fue negada de manera ilegal, teniendo como particularidad que, en el uso secundario de la UPI-R4 es posible construir una **POSADA NATIVA**, pero no una vivienda tipo familiar, lo cual es totalmente inocuo y contradictorio a las luces del derecho y las normas que regula el POT, y, si además tenemos en cuenta el turismo destructivo que lastimosamente está llegando a la Isla, creo con firmeza, que el tema de la vivienda familiar es menos nocivo para el ecosistema del Departamento insular".

(...)

Además, señala el recurrente a modo de consideración; si bien es cierto que la ley les da 45 días para resolver la petición, no es ético que la secretaria de planeación se tome la mayoría del tiempo permitido para dar respuesta a la solicitud, para terminar, negándola, sin permitir realizar las correcciones a que hubiera lugar.

Adicionalmente el recurrente establece las siguientes observaciones:

(...) "I. en la revisión de la forma que está inmersa en la Resolución No. 000124 del 15 de enero de 2.020, hacen alusión a una serie de documentos que presuntamente no se allegaron o no estaban diligenciados de forma correcta al momento de presentar la solicitud de licencia; así las cosas, entendería que en ese momento estaban pendientes por subsanar o corregir los documentos incompletos, si bien, son sumamente necesarios para que la solicitud este completa y acorde a los lineamientos de ley, no son causales de negación de la licencia."

(...)

"II. En la Resolución No. 000124 del 15 de enero de 2.020, se dijo que en el Plan de Ordenamiento Territorial los tratamientos de bordes de transición y manejo de borde, prohíben el desarrollo de vivienda; ello contradice el contenido del certificado de demarcación y uso del suelo, expedido por la secretaria el 1 de noviembre de 2017, en el que se estableció entre los usos secundarios de la UPI-R3, la VIVIENDA, entre otros."

Manifiesta el apoderado en una tercera observación, que en el acto recurrido parte del lote se encuentra en pendiente abrupta y que por dicha condición es considerada reserva forestal, sin tener sustento jurídico de tal afirmación.

Adicionalmente el recurrente en el punto C de su petición establece:

(...) "c) en la revisión del proyecto hacen referencia en repetidas ocasiones al artículo 324 del Decreto 325 del 2.003, el cual hace alusión a las viviendas de interés social en el suelo rural que, de acuerdo a la definición del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, tienen como objetivo mejorar las condiciones habitacionales de las familias rurales de escasos recursos económicos."

(...) "lo que solicito en materia urbanística, fue el otorgamiento licencia en modalidad de obra nueva para la construcción de viviendas unifamiliares, totalmente alejado de lo que reza el artículo 324 del Decreto 325 de 2.003."

CONSIDERACIONES

Con base en los hechos antes mencionados, los cuales fue fueron resumidos brevemente por este despacho como estudio del *petitum* que se estipulo en el recurso, procederá a pronunciarse sobre los puntos de inconformidad establecidos por el recurrente.

En lo concerniente al PUNTO A, es menester hacer mención de lo establecido en el Decreto 363 de 2007, por medio del cual se complementan y ajustan las Unidades de Planificación Insular contenidas en el Decreto 325 de 2003, en su parte considerativa establece, "*Que las Unidades de Planificación Insular Urbana establecen las normas urbanísticas y de usos del suelo de la zona urbana, su localización, tratamiento y modelo de ocupación. Que las Unidades de Planificación Insular Rural, ASOCIADAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, establecen su localización, tratamiento, modelo de ocupación y usos del suelo de la zona rural.*" Subrayado fuera de texto. Así las cosas, se precisa que la normatividad de la referencia con respecto a la Unidad de Planificación Insular Rural Asociadas a la Protección del Medio Ambiente depreca en su artículo 32. Establecer como RESIDENCIAL ESPECIAL, JARDÍN DE BORDE TRANSICION URBANO - RURAL la UPI- R3. Y consecuentemente en su artículo 33; definir como RESERVA FORESTAL la UPI-R4.

Que la Unidad de Planificación Insular R-4 determinada como uso principal RESERVA FORESTAL, como usos secundarios los siguientes: agricultura, equipamientos recreativos, porcicultura, vivienda (rural), avicultura, posada nativa y prohibiendo todos los no especificados en usos principales y secundarios. En el estudio del caso concreto los usos no relacionados en la UPI-R4 no son permitidos, y que la construcción de vivienda tipo unifamiliar no se encuentra dentro de los usos permitidos. Además, se observa que el predio sobre el cual se realiza la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se ubica en aproximadamente un 60% en la UPI-R4, y el 40% restante se extiende sobre la UPI-R3. Con base en lo preceptuado en el artículo 349 en su literal B del Decreto Departamental 325 de 2003, establece como objetivo mantener las zonas del territorio insular menos afectadas por la urbanización como reserva forestal. Impedir el crecimiento y expansión de corredores suburbanos hacia la zona de reserva forestal y de riesgo por remoción generando bordes de transición para uso agrícola o forestal productor.

Así las cosas, es menester hacer mención que dentro del estudio realizado de la resolución 003356 de 2021 el *a-quo*, determina que dadas las características especiales sobre las cuales se encuentra ubicado el predio objeto de solicitud de licencia, por lo ya mencionado en los parágrafos anteriores, una vez descontados las áreas de tratamiento y las afectaciones ambientales dadas por la reserva forestal, solo es viable el desarrollo en 630 m² del predio y lo que se pretende edificar son 691.73 m², lo que sobrepasa el área urbanísticamente aprovechable. Además, el *a-quo* establece que para el área de la referencia solo es permitido el desarrollo de vivienda (rural) sobre el área del corredor urbano, tal como lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial en la definición de usos secundarios permitidos dentro de la UPI-R4, a lo anterior evidenciamos que según las especificaciones y características del proyecto el cual el recurrente elevó ante la Secretaria de Planeación Departamental no se adecua a las establecidas en el artículo 324 del decreto 325 de 2003.

Adicionalmente el recurrente aduce en el PUNTO B, que la secretaria de Planeación hizo alusión a la falta de documentación allegada al momento de elevar la solicitud de licencia y que los mismos no son causales de negación de la licencia. En el estudio realizado se puede observar que la Resolución No. 003356 de 24 de junio de 2021, si bien hace mención que la solicitud, "*fue acompañada con parte de la documentación señalada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7, modificado por el artículo 6 de Decreto 1203 de 2017, adicionado por el artículo 2 del Decreto nacional 583 del 2017 como también los establecidos mediante Resolución No.0462 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*" no aduce como causal de negación de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en la **Revisión del Proyecto** que falte documentación o que no se encuentren diligenciados documentos en forma correcta, y en el caso *sub judice* dichas observaciones

y correcciones deprecadas en el artículo 8 del decreto 1203 de 2017 no fueron necesarias, por lo que en este punto no le asiste razón al recurrente.

Adicionalmente el peticionario manifiesta que en la resolución objeto de recursos, establece que parte del lote se encuentra en pendiente abrupta y que por tal motivo es considerada reserva forestal, sin mencionar sustento jurídico de tal aserto. Por lo que una vez realizado el análisis pertinente es dable determinar que dicho sustento jurídico tiene lugar primeramente en el artículo 33 del Decreto 325 de 2003 en el que lo establece de la siguiente manera:

(...) "**Área de Reserva Forestal.** Son áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora para la conservación de los acuíferos existentes y de la mitigación de riesgos y la preservación del paisaje. Son áreas de reserva forestal:

a. **Los suelos que posean pendientes superiores al 70%.**" (...) *negrilla fuera de texto.*

En ese sentido, en el párrafo 2 del mismo artículo determina que la categoría de Reserva Forestal se acogerá al siguiente régimen de usos:

- a. Usos principales Forestal Protector: Conservación de flora y fauna
- b. Usos Secundarios: Recreacionales, Turísticos de baja intensidad, Rehabilitación ambiental e investigación.
- c. Usos Condicionados: Forestal Protector-Productor, Productor, **Vivienda Rural.**

consecuentemente el artículo 33 del decreto 363 de 2007 dispone: Definir como RESERVA FORESTAL la UPI-R4. *Subrayado fuera de texto.*

Como último punto presentado por el recurrente, manifestó que en la Resolución 003356 del 24 de junio de 2021 se hizo constante énfasis en el artículo 324 del Decreto 325 de 2003, el cual hace alusión a las viviendas de interés social en suelo rural. A modo de conclusión, este establece que el artículo de la referencia no guarda relación con su solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de viviendas unifamiliares. Así las cosas, y según lo establecido en la resolución objeto de impugnación, es claro que la mención del punto C del artículo 324 del Decreto 325 del 2003, se fundamenta en que esta norma establece lo siguiente:

(...)

"C. Características de la vivienda rural: Vivienda aislada

1. Localizada fuera del casco urbano de la isla (North End).
2. Ubicadas en terrenos productivos para el uso agropecuario y turístico
3. Volumetría conservando la tipología de la arquitectura tradicional o vernácula
4. Construcciones en materiales tradicionales; la estructura de soporte puede ser en concreto o madera; los pisos o placas de entepiso en madera, los muros internos serán en madera con elementos en mampostería que no superen el 20% del área construida.
5. Altura máxima de dos pisos con altillo (aprovechamiento de cubierta)
6. El manejo de la cubierta será de dos o más aguas soportadas en madera.
7. Las ventanas serán batientes o guillotina en madera
8. Las fachadas y muros perimetrales serán en madera
9. Área mínima predial de 300 mts²
10. Área de construcción entre 40 y 80 mts²
11. Este programa está dirigido a las personas de los estratos 1, 2 y 3.
12. Para el mejoramiento de estas viviendas se deberá tener en cuenta un promedio del 50% del área construida."

En ese orden de ideas, la cita del literal ibídem se hace necesaria teniendo en cuenta que ahí se señalan las características del tipo de vivienda (Rural), la cual es la permitida por el Plan de Ordenamiento Territorial Departamental en la UPI-R4 específicamente como usos secundarios, lugar donde se encuentra ubicado parte del predio del proyecto del que se presenta la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Con base en todo lo antes mencionado, para este despacho no es posible proceder con la expedición de la licencia solicitada por el recurrente y se mantendrá integralmente la postura adoptada por la Secretaría de Planeación.

En mérito de la anterior se,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. CONFIRMAR la Resolución No. 003356 del 24 de junio de 2021, proferida por la Secretaria de Planeación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, conforme a la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO. NOTIFIQUESE el presente acto administrativo al doctor **JHON ALBERTO HUMPHRIES BERRIO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.123.623.262, en su calidad de apoderado de los recurrentes.

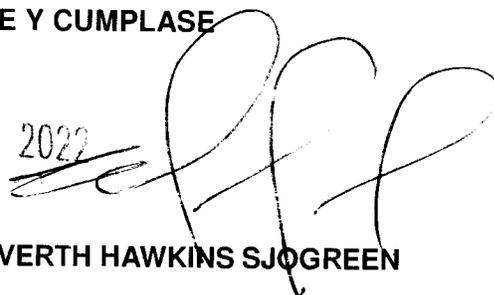
PARAGRAFO. Si no se pudiera hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso en los términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en San Andrés Isla, a los

08 FEB 2022



GOBERNADOR

EVERTH HAWKINS SJOGREEN