



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO **006103**

27 JUL 2018)

“Por medio de la cual se niega una licencia de construcción en la modalidad de demolición y obra nueva”

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN en uso de las facultades que le confiere el Código Contencioso Administrativo, la Ley 388 de 1.997, el Decreto 325 de 2003, el Decreto 106 de 2004, el Decreto 363 de 2007, el Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1203 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1203 de 2017, el arquitecto **DAVID PETERSON FORERO** en calidad de arquitecto proyectista y el señor **JESUS ENRIQUE GALLARDO MANTILLA**, identificado con cedula de ciudadanía 15.242.700 en calidad de representante legal de **GALLARDO VASQUEZ CIA S. EN CS** Nit. 830047455100, elevaron ante la secretaria de Planeación solicitud de licencia de construcción en la modalidad de demolición y obra nueva para la construcción proyecto “Nuevo Hotel Dorado”, sobre el predio identificado mediante escritura pública No.1150 del 15 de octubre de 2013 expedida por la Notaria única del circulo de san Andrés, distinguido con número catastral No. 01-00-0003-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 450-24188.

Que el proyecto se radico bajo el N°15241 de fecha 22/05/2018, y la solicitud sometida a consideración de esta Secretaria de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) es: “Licencia de construcción de demolición y obra nueva”.

Que la petición fue acompañada por la documentación señalada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7, modificado por el artículo 6 del 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.

Que hecha 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-U18 denominada CONSOLIDACION URBANISTICA PUNTA HANSA, la cual permite el hotelero en predios de 2.000 m2 con una altura máxima de 6 pisos.

Que la Constitución de 1991 apunta a un modelo de desarrollo sostenible en la que la actividad productiva debe guiarse por la sociedad, la economía, la protección de la diversidad e integridad del ambiente, la conservación de las áreas de especial importancia ecológica y los principios de precaución y prevención ambiental, entre otros.

Que mediante la Ley 164 de 1994, “Por medio de la cual se aprueba la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático” Colombia acoge 27 principios rectores dentro de los cuales se encuentra el principio de precaución.

Que el principio de prevención se materializa en mecanismos jurídicos tales como la evaluación del impacto ambiental o el trámite y expedición de autorizaciones previas, cuyo presupuesto es la posibilidad de conocer con antelación el daño ambiental y de obrar, de conformidad con ese conocimiento anticipado, a favor del medio ambiente; en tanto que el principios de precaución se aplica en los casos en que ese previo conocimiento no está presente, pues tratándose de éste, el riesgo o la magnitud del daño producido o que puede sobrevenir no son conocidos con anticipación, porque no hay manera de establecer, a mediano o largo plazo, los efectos de una acción, lo cual tiene su causa en los límites del conocimiento científico que no permiten adquirir la certeza acerca de las precisas consecuencias de alguna situación o actividad, aunque se sepa que los efectos son nocivos.

Como se observa bajo estas disposiciones, el Principio de Precaución ordena que en caso de "duda razonable", sobre la posibilidad de que determinada actividad pueda causar un daño grave o irreversible al medio ambiente, debe procederse a suspender, aplazar, limitar, condicionar o impedir la ejecución de la respectiva actividad, según se considere sea la medida eficaz para el respectivo caso, hasta adquirir seguridad plena sobre la existencia o no de dicho peligro.

Concordante a lo anterior la sentencia C-703/10, realiza la valoración del principio de precaución, en los siguientes términos.

(...)

"La Constitución de 1991 ha sido catalogada como una Constitución ecológica en razón del lugar tan trascendental que la protección del medio ambiente ocupa en el texto superior y, por consiguiente, en el ordenamiento jurídico fundado en él, siendo así que en su articulado se prevé el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y el deber del Estado de proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines, siendo el Estado el encargado del planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución; y de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados. En estas condiciones, el medio ambiente es un bien jurídico que es a la vez un derecho de las personas, un servicio público y, ante todo, un principio que permea la totalidad del ordenamiento

Los principios que guían el derecho ambiental son los de prevención y precaución, que persiguen, como propósito último, el dotar a las respectivas autoridades de instrumentos para actuar ante la afectación, el daño, el riesgo o el peligro que enfrenta el medio ambiente, que lo comprometen gravemente, al igual que a los derechos con él relacionados. Así, tratándose de daños o de riesgos, en los que es posible conocer las consecuencias derivadas del desarrollo de determinado proyecto, obra o actividad, de modo que la autoridad competente pueda adoptar decisiones antes de que el riesgo o el daño se produzcan, con el fin de reducir sus repercusiones o de evitarlas, opera el principio de prevención que se materializa en mecanismos jurídicos tales como la evaluación del impacto ambiental o el trámite y expedición de autorizaciones previas, cuyo presupuesto es la posibilidad de conocer con antelación el daño ambiental y de obrar, de conformidad con ese conocimiento anticipado, a favor del medio ambiente; en tanto que el principios de precaución o tutela se aplica en los casos en que ese previo conocimiento no está presente, pues tratándose de éste, el riesgo o la magnitud del daño producido o que puede sobrevenir no son conocidos con anticipación, porque no hay manera de establecer, a mediano o largo plazo, los efectos de una acción, lo cual tiene su causa en los límites del conocimiento científico que no permiten adquirir la certeza acerca de las precisas consecuencias de alguna situación o actividad, aunque se sepa que los efectos son nocivos."

(...)

"Si bien el principio de precaución hace parte del ordenamiento positivo, con rango legal, a partir de la expedición de la Ley 99 de 1993, la Corte ha considerado que se encuentra constitucionalizado, pues se desprende de la internacionalización de las relaciones ecológicas y de los deberes de protección y prevención contenidos en Carta, constitucionalización que deriva del deber impuesto a las autoridades de evitar daños y riesgos a la vida, a la salud y al medio ambiente.

La Corte ya ha puesto de presente que una teórica discusión jurídica en materia ambiental, sobre cuáles derechos prevalecen, la resuelve la propia Constitución al reconocer la primacía del interés general, al limitar varios derechos en función de la protección debida al medio ambiente, los recursos naturales o la ecología, y al asignarles al Estado funciones de prevención y control del deterioro ambiental y a los particulares el deber de proteger los recursos culturales y naturales de país y velar por la conservación de un ambiente sano."

Que el artículo 2 de la ley 388 de 1997, hace referencia a los principios del Ordenamiento del territorio así:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Que la función pública del urbanismo, como lo indica el artículo 3 de la misma ley es:

"El ordenamiento del territorio que constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales".

Que en el caso *sub examine*, dentro de la documentación aportada, se presenta oficio N° 500-28-171186 de fecha 18 de julio de 2017, expedido por la empresa de PROACTIVA Aguas del Archipiélago, donde si bien se avala la vinculación a los servicios de acueducto y alcantarillado no existe una **disponibilidad inmediata-real** para el servicio de alcantarillado, ya que establece, que el punto autorizado para la conexión se encuentra en la av. Newball en el pozo identificado con el número 1-179 y que el peticionario tendrá que construir su acometida.

Que si bien es cierto, los servicios públicos en los sectores urbanos se entienden cubiertos, no es menos cierto que para el caso que nos ocupa es un hecho notorio, los rebosamientos continuos en el pozo (manhale) donde actualmente hace la descarga el actual hotel Dorado (objeto de licencia), que al aumentar la altura en el módulo objeto de demolición, aumentaría de igual manera las descargas de vertimientos de aguas negras, que podrían generar una emergencia por contaminación ambiental.

Que sobre la zona específica se han presentado requerimientos por parte de la Procuraduría Ambiental, a los cuales la Administración Departamental ha adelantado acciones concretas, sin embargo la problemática no cesa. Tanto es así, que la empresa PROACTIVA en dicho certificado deja claro que *"...se pudo constatar que, a priori salvo imprevisto técnico oculto, la empresa avala la vinculación a los servicios de Acueducto y alcantarillado sanitario."*, emitiendo duda a la garantía del servicio, en el punto al cual debe conectarse, a más de ello le indica al peticionario que la construcción de la misma deberá ser ejecutada por parte del particular.

Que el artículo 58 de la Carta Magna, establece que *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Las normas de contenido policivo, como las del ordenamiento urbano y uso del suelo, se expiden consultando el interés social.

No obstante, la Corte ha precisado que *"lo anterior no quiere decir que tales actos queden sujetos al arbitrio y capricho de los funcionarios o autoridades pertinentes, ni que sus beneficiarios estén privados de las garantías procesales y de la protección de los derechos patrimoniales que eventualmente resulten lesionados cuando deban ceder ante el interés común, sino que su vigencia o eficacia queda dependiendo de las circunstancias fácticas y jurídicas propias de la materia de cada momento."* En este punto, se torna necesario manifestar que hasta tanto no se construya la acometida que está en cabeza de peticionario tal y como lo establece PROACTIVA, lo cual se debe hacer bajo las especificaciones técnicas y la supervisión de dicha entidad, esta dependencia se abstiene de otorgar la licencia solicitada.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Negar la solicitud de licencia de construcción en modalidad de demolición y obra nueva elevada por los señores **DAVID PETERSON FORERO** en calidad de arquitecto proyectista y el señor **JESUS ENRIQUE GALLARDO MANTILLA**, representante legal de **GALLARDO VASQUEZ CIA S. EN CS** sobre el predio identificado con numero catastral 01-00-0003-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 450-24188, teniendo como base lo descrito en la parte considerativa de este acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO. Contra la presente Resolución proceden los recursos de Reposición ante el mismo funcionario que la expidió y de apelación ante el Gobernador del Departamento Archipiélago. De los mismos se hará uso por escrito, dentro de los cinco (10) días siguientes la notificación del presente acto administrativo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en San Andrés Isla, a los **27 JUL 2018**

CLAUDIA CIFUENTES ROBLES
Secretaría de Planeación

Proyecto: V. Suarez
Revisó: A. Aragón
Archivo: A. Brackman

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los veintisiete (27) días del mes de Julio de 2018 se notificó personalmente al señor (a) David Peterson Forero identificado (a) con la cédula No. 18-010-660 expedida en San Andrés Isla, del contenido del Acto administrativo Resolución No. 006103 de fecha veintisiete (27) del mes de Julio del año 2018


EL NOTIFICADO


EL NOTIFICADOR