



**GOBERNACIÓN**

Departamento Archipiélago de San Andrés,

Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Desplomada

NIT: 892400038-2

**RESOLUCION NÚMERO**

**- 0.0 6 2 2 7 -**

**( 1 8 DIC 2015 )**

*“Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Apelación”*

*La Gobernadora 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, el Decreto 106 de 2004, Decreto 363 de 2007, el Decreto 564 de 2006 y el Decreto 1469 de 2010.*

**CONSIDERANDO:**

Que a través de memorial de fecha 10 de marzo de 2015, el señor **JAKA VIDRIH**, en representación de **COLPASION SAS con NIT 9004457161**, solicitó licencia en la modalidad de obra nueva para la construcción de un hotel en bloques de dos pisos en un lote de su propiedad con numero catastral: 00-00-0010-0291-000 y matricula inmobiliaria: 450-2447, sector denominado CLAY -MOUNT y/o HARMONY HALL HILL, reconocido mediante escritura pública No. 1258 del 04-12-2014.

En **Resolución No. 002160 de fecha 14 de Mayo de 2015**, la Secretaria de Planeación del Departamento Archipiélago, resolvió negarle la solicitud de licencia de construcción.

Que dentro del término legal el peticionario, mediante memorial de fecha 30 de Julio de 2015, presento recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del proveído.

Mediante **Resolución No. 004494 de fecha 08 de Septiembre de 2015**, el a - quo decidió confirmar íntegramente lo resuelto en el recurrido acto administrativo.

En memorando 526 de fecha 22 de Octubre de 2015, la Secretaria de Planeación remitió a este despacho recurso de apelación para surtir su trámite.

**DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

El a - quo resolvió negar lo solicitado considerando lo siguiente: “ (...)

*“Que con el fin de tramitar la respectiva licencia de construcción, presentó los siguientes documentos: Formulario único nacional Escritura Pública, presupuesto de obra, demarcación y usos del suelo, certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos, planos estructurales, certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos, planos estructurales, certificado de disponibilidad de servicios por parte de la empresa Sopesa, Certificado de No disponibilidad de servicios por parte de la empresa Proactiva, el certificado catastral y planos varios (arquitectónicos, cortes y fachadas).*

*Que efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto se pudo constatar que el predio objeto de solicitud se encuentra en la UPI -R9 denominado **VIVIENDA NATIVA - ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRICOLA SOSTENIBLE - CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS**, en la cual se requiere un área mínima predial de 300M2 para los usos de **HOTEL (POSADA NATIVA)**.*

*(...)*

*Que el lote objeto de solicitud de licencia cuenta con un área de 54073M2 según Igac, se encuentra sobre el corredor de la vía HARMONY HALL HILL, se extiende al interior de la zona y pertenece al área de tratamiento No. 2 Forestal Productora.*

*Que teniendo en cuenta la UPI - R9 en que se encuentran los inmuebles anteriormente distinguidos con los folios de matrículas: 450 - 4013, 450-7567, 450-4014, 450-5420, 450-<sup>4</sup>*

-12070-

1913

5421, 450-2001, 450-2002, 450-3302, 450-8324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés isla; y que fueran englobados y hoy día identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-24474; bien inmueble ubicado en esta ínsula en el sector denominado Harmony Hall Hill, encontramos que los usos permitidos en dicha UPI, se relacionan de la siguiente manera:

Uso Principal:	Agricultura, vivienda rural
Usos Secundarios:	Ganadería, institucional, hotel (posadas nativas), comercio, comercio vivienda, avicultura, porcicultura.
Usos Prohibidos	Todos los no especificados en los usos principales y secundarios

Que a la luz de lo allí dispuesto, este despacho considera que el sitio en mención es dable o viable construir **Posada Nativa**.

Que conforme al POT encontramos que define posada nativa como: "Son casas de valor patrimonial o perteneciente a la población isleña que sirven como alojamiento turístico representativo y tradicional de la isla"

Que además de lo expuesto, es menester señalar que el tratamiento urbanístico específico para el área donde se ubica el predio, es en parte forestal productor y en parte consolidación, y visto el proyecto conforme al reporte técnico aportado no refleja actividades que vayan acorde a dichos tratamientos.

Que además de todo lo antes anotado se observa que en el proyecto presentado tampoco se cuenta con la certificación favorable de parte de la empresa PROACTIVA AGUAS DEL DEPARTAMENTO para la prestación del servicio de alcantarillado sanitario; por lo cual aun en el hipotético evento de que fuera viable la ejecución del proyecto, habría sido necesario que presentaran la aprobación de los planos hidrosanitarios, lo cual tampoco obra dentro del expediente.

Que además de todo lo antes anotado se observa que en el proyecto presentado tampoco se cuenta con la certificación favorable por parte de la empresa PROACTIVA AGUAS DEL DEPARTAMENTO para la prestación del servicio de alcantarillado sanitario; por lo cual aun en el hipotético evento de que fuera viable la ejecución del proyecto, habría sido necesario que presentaran la aprobación de los planos hidrosanitarios, lo cual tampoco obra dentro del expediente.

Que el peticionario esgrime a su favor la aplicación del principio de neutralidad, empero cabe señalar que en el caso específico que aquí ocupa nuestra atención, habrá de tenerse en cuenta que el hotel CARIBE CAMPO de propiedad de INVERSIONES CAMPO ISLEÑO S.A., opera en dicho sitio desde mucho antes del nacimiento del POT actualmente vigente; sin embargo el artículo 100 de la ley 388 de 1997 establece:

(...)

Ahora bien, en el asunto aquí analizado no es viable la aplicación del principio de neutralidad, por cuanto para ello el usos del suelo tendría que ser permitido, lo cual como se ha dicho precedentemente no ocurre; haciéndose entonces imposible dar aplicación al principio referido y conforme a la solicitud del peticionario".

**MOTIVOS DE INCONFORMIDAD**

Dentro del término legal la solicitante soportó su inconformidad manifestando lo siguiente:

"A este respecto me permito anotar que el error conceptual que contiene la Resolución, parte del presupuesto de considerar que solo es dable o viable la construcción de posadas nativas, por la expresión "hotel (Posada Nativa)", y es pertinente manifestar que es erróneo pensar que

“posada nativa” es una aclaración o una extensión de la expresión hotel, o pretender que hotel es equivalente a posada nativa.

En consecuencia, mal hace la administración al llegar a la decisión de creer que la expresión “hotel (posada nativa)” es un equivalente, cuando de manera clara el mismo Plan de Ordenamiento Territorial hace una clara distinción entre estas dos expresiones.

Ahora bien, en el artículo 70 del Decreto 363 de 2007 en la parte alusiva a la UPI – R9, se observa que hay unas dimensiones especiales, como lo son: el área mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de ocupación máximo, índice de construcción máximo, aislamientos y altura máxima en relación al uso secundario permitido en esa UPI con respecto a la expresión de Hotel.

La zona denominada Harmony Hall Hill posee características suburbanas, y de acuerdo a la licencia solicitada se observa que ésta cumple con los requisitos y restricciones en relación con el uso secundario del suelo, considerando con ello, la aplicación del principio de neutralidad contemplado en el numeral 2 del artículo 100 de la ley 388 de 1997.

Es pertinente hacer ver a ese despacho que según el Plan de Ordenamiento Territorial POT, no sólo existe la distinción entre “hotel (posada nativa)” con relación a la UPI – R9, sino también el concepto de hostel posada nativa, como uso secundario permitido del suelo dentro de la UPI – 10, de lo cual se infiere entonces que es permitido tanto el hotel en la UPI – R9 como el hostel en la UPI-R10, ya que de no ser viable la edificación de éstas (hotel-hostal) en referidas UPIS, el POT sólo se limitaría al uso del concepto “Posada Nativa” como uso único permitido, tal como lo hace en la UPI – R4 y en la UPI- R 12.

Así que, si lo pretendido por el Plan de Ordenamiento Territoriales la conservación del valor patrimonial o que las edificaciones ubicadas en referidas UPIS conserve un valor tradicional representativo de la isla, es menester indicar que de acuerdo con los planos arquitectónicos se evidencia que las fachadas conservan las características de las posadas nativas.

Ahora bien, en relación a lo manifestado por ese despacho respecto a la aprobación de los planos hidrosanitarios, se solicita dar aplicación del artículo 80 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia, se solicita al momento de la decisión tener en cuenta el oficio 151512 del 25 de mayo de 2015 mediante el cual la empresa PROACTIVA Aguas del Archipiélago aprobó el diseño hidrosanitario del Hotel, el cual se anexa.”

#### **DOCUMENTOS ALLEGADOS**

- Formulario único nacional escritura pública.
- Presupuesto de obra.
- Demarcación y usos del suelo.
- Certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos.
- Planos estructurales.
- Certificado de disponibilidad de servicios por parte de Sopesa.
- Certificado de no disponibilidad de servicios por parte de Proactiva.
- Certificado catastral y planos varios (arquitectónicos, cortes y fachadas).
- Planos Eléctricos.
- Planos de Instalaciones hidráulicas.
- Plano planta general instalaciones sanitarias y aguas lluvias.
- Planos de instalaciones sanitarias.
- Oficio 151512 del 25 de mayo de 2015 con la aprobación por parte de la empresa PROACTIVA. ✓

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

#### De la Notificación

Sea lo primero advertir que no obstante aparecer en la diligencia de notificación personal constancia de notificación del día 14 de mayo del 2015, observa el despacho que la Secretaría de Planeación, apenas el día 19 de mayo de 2015, libró la citación para los efectos correspondientes. Así la cosas al realizar una análisis a fondo, se denota que no fue posible que el administrado realizara la notificación a tal fecha, por lo tanto se considera que el recurso fue interpuesto en su debida oportunidad y le corresponde al despacho pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el recurrente.

### PRONUNCIAMIENTO DE FONDO

#### 1. Hotel –Posadas Nativas

El Secretario de Planeación resolvió negar la solicitud de licencia objeto de este estudio, al considerar que la construcción de un hotel en el sector, UPI-R9, viola el Plan de Ordenamiento Territorial, toda vez que de acuerdo con éste, entre los usos secundarios solo se permite ganadería, institucional, "hotel (posadas nativas)".

Al respecto, es preciso que el despacho se remita a lo dispuesto por el artículo 220 de Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 325 de 2003), que establece las siguientes definiciones, entre otras, al referirse a la clasificación de los establecimientos hoteleros o de hospedaje:

"(...)

- a. **Hotel.** Se clasifican como tales los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad.
- d. **Posadas Nativas.** Son casas de valor patrimonial o perteneciente a la Población isleña que sirven como alojamiento turístico representativo y tradicional de la isla.

(...)."

Como se observa, la norma hace una clara distinción entre el concepto de hotel y el concepto de Posadas Nativas. En relación con éste último, el Decreto No. 0423 de 2015, que reglamenta el tema, incorpora la misma definición del Plan de Ordenamiento Territorial, y consagra los requisitos que deben cumplir aquellas viviendas de propiedad de población isleña, que sirven como alojamiento turístico. El concepto de hotel es diferente al concepto de posadas nativas.

Al realizar una revisión más a fondo del referido Decreto 325, no se observan parámetros de construcción de posadas nativas, ni áreas o índices de ocupación para ellas, por la sencilla razón que se aplican a éstas, las especificaciones previstas para viviendas familiares (casas), tal y como se desprende de la definición contenida en el literal d, del artículo 220 del P.O.T. Es más, no existen áreas específicas para la construcción de posadas nativas; en cualquier área apta para la construcción de viviendas, se permite el establecimiento de posadas nativas, al ser casas de valor patrimonial o pertenecientes a la población isleña que sirven de alojamiento turístico.

Del análisis de la ficha técnica, Decreto 363 de 2007, UPI-R9, claramente se desprende, sin lugar a interpretaciones, las áreas para el uso principal y secundario, y de manera separada, las áreas para "HOTEL", no desarrollando áreas para "posadas nativas". La razón quedó plasmada en idea anterior. ✓

- 006227 -

“Continuación Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_”

Es así, que en todas las UPIS, al referirse a las áreas para construcción de viviendas en área rural, se establece:

**“UPI-R 1 NORTH CLIFF**

Uso principal: Protección

Usos secundarios: Equipamientos sociales, viviendas recreativos y turísticas

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote:** 2000M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 30.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.2 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.40

Aislamientos: frente: 4.00 m min.

Lateral: 3.0 a cada lado min.

Posterior: 4.00 m min.

Voladizos: 1.50 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos”

**“UPI- R2 RESIDENCIAL DE RENOVACION, JARDÍN DE BORDE URBANO JONES ROAD.**

Uso principal (Trat. 1): Vivienda

Usos secundarios: Institucional.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 1.5 Metros

**Área mínima de lote:** 200 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 10 m

Índice de ocupación máximo: 0.50 del área del lote

Índice de construcción máximo: 1.2

Aislamientos: frente: 2.0 m

Lateral: 1 m. a cada lado

Posterior: 2.0 m

Voladizos: 1 m

Altura máxima: 2 pisos”

**“UPI-R3 Residencial Especial, Jardín de borde - transición urbano - rural**

(...)

Uso principal: Espacio público,

Usos secundarios: Vivienda y comercio de barrio

Equipamiento (FAC).

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 4 Metros

**Área mínima de lote:** 2500M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 40 m

Índice de ocupación máximo: 0.05 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.05

Aislamientos: frente: 5 m

Lateral: 3 m. a cada lado

Posterior: 6 m

Voladizos: 1.5 m

Altura máxima: 1 pisos

**Área mínima de lote vivienda y comercio**

**De barrio. 500 M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 20 m

Índice de ocupación máximo: 0.40 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.80

Aislamientos: frente: 4m

Lateral: 2 a cada lado

Posterior: 4 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 1pisos y/o 3.5 m”

**"UPI-R 4 RESERVA FORESTAL**

(...)

Uso principal: Reserva forestal

Usos secundarios: Agricultura, Equipamientos recreativos, porcicultura, vivienda (rural), avicultura, posadas nativas)

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote vivienda Rural Loma: 300 M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 15.00

Índice de ocupación máximo: 0.50

Índice de construcción máximo: 1.00

Aislamientos C. la Loma: frente: 2.00

Lateral: 2.0 a cada lado min.

Posterior: 2.00m min.

**Área mínima de lote vivienda Rural Circunvalar: 1500 M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 30.0

Índice de ocupación máximo: 0.10

Índice de construcción máximo: 0.20

Aislamientos Circunvalar: frente: 4.00

Lateral: 4.00 a cada lado min.

Posterior: 4.00m min.

Bermas: 4.0m sobre vía circunvalar

**Área mínima de lote para usos**

**secundarios al interior de la zona: 2.500 M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 30.00 m "

Índice de ocupación máximo 0.10 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.20

Aislamientos: frente: 10.00 m min.

Lateral: 3.00 a cada lado min.

Posterior: 4.00m min.

Voladizos: 1.50m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos"

**"UPI-R 5 RESERVA DE BIOSFERA PARQUE REGIONAL BAHIA HOOKER**

Para el uso secundario de vivienda se permitirá su desarrollo únicamente sobre el corredor de la vía de San Luís ( 50 mts colindantes con la vía). Los predios colindantes con el manglar deberán respetar el área de protección establecida en el decreto 325 de 2003.

Uso principal: Protección

Usos secundarios: Senderos ecológicos, vivienda aislada

Usos prohibidos: Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios"

**"UPI-R 6 RESERVA MUNIDAL DE BIOSFERA- CUENCA DEL COVE-CORREDOR SUBURBANO COVE Y LOMA**

(...)

Usos secundarios: Vivienda corredor suburbano, institucional, comercio, comercio vivienda

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote sobre corredores: 300 M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote sobre via: 15.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.40 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.80

Aislamientos: frente: 4.00 m

Lateral: 2.50 m

Posterior: 2.00m

Voladizos: 1.50 m

Altura máxima: 2 pisos

**"UPI-R 7 SUBURBANA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS**

(...)

Usos secundarios: Vivienda rural aislada (corredor suburbano), institucional, comercio, comercio vivienda.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote:** 300 M<sup>2</sup> (sobre corredor)

Frente mínimo de lote: 15.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.40 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.80

Aislamientos: frente: 2.00m

Lateral: 2.50 a cada lado

Posterior: 2 m

Voladizos: 1.50 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos

**EQUIPAMIENTOS y Usos secundarios:**

Área mínima de lote: 3.000 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 50.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.30

Índice de construcción máximo: 0.90

Aislamientos: frente: 10.00 m

Lateral: 4.00 m a cada lado

Posterior: 6.00 m

Voladizos: 1.50 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 3 pisos"

**"UPI-R 8 DISTRITO DE RIEGO**

Los usos de avicultura, porcicultura y ganadería deben acordarse con la secretaría de agricultura y la corporación dentro del sistema de sostenibilidad alimentaria.

Los Usos secundarios permitidos se desarrollaran sobre la franja de 50 metros a partir del borde de la vía circunvalar contraria al mar y en la vía principal de la Loma será, Little Hill y Court House en ambos sentidos.

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal: Protección Manglar cuerpos de agua.

Usos secundarios: Vivienda (corredor suburbano), comercio-vivienda, porcicultura, avicultura, agropecuarios.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote corredores loma, Little Hill,**

**Court House: 300M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 15m

Índice de ocupación máximo: 0.5 del área del lote

Índice de construcción máximo: 1.00

Aislamientos: frente: 2 m

Lateral: 1.50 a cada lado

Posterior: 2 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos

**PARA TRATAMIENTO. 2-3**

Área mínima de lote: 3000 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 40.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.10

Índice de construcción máximo: 0.10

Aislamientos: frente: 4.00 m

Lateral: 4.00m a cada lado

Posterior: 8.00 m

Altura máxima: 1 pisos" 

**"UPI-R 9 VIVIENDA NATIVA – ASOCIADA A ACTIVIDAD AGRICOLA SOSTENIBLE – CORREDOR SUBURBANO DE SAN LUIS**

La franja de 50 metros contados a partir del borde de la vía se medirán hacia un solo Costado, el sector contrario al mar. A excepción se permitirá el desarrollo de los usos permitidos en el sector de Hoppie entre la vía circunvalar y el borde litoral (terrenos consolidados – concepto dimar)

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación a lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal: Agricultura, Vivienda rural

Usos secundarios: Ganadería, institucional, hotel (posadas nativas), comercio, comercio vivienda, avicultura, porcicultura.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote corredor y área suburbana: 300M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 15m

Índice de ocupación máximo: 0.5 del área del lote

Índice de construcción máximo: 1.00

Aislamientos: frente: 2 m

Lateral: 1.50 a cada lado

Posterior: 2 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos

**Área mínima de lote (Trat. 2): 1500M<sup>2</sup>**

Frente mínimo de lote: 30m

Índice de ocupación máximo: 0.10 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.20

Aislamientos: frente: 2 m

Lateral: 1.50 a cada lado

Posterior: 2 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos

**HOTEL:**

Área mínima de lote: 3000 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 50.00 m

Índice de ocupación máximo: 0.50

Índice de construcción máximo: 1.00

Aislamientos: frente: 4.00 m

Lateral: 4.00m a cada lado

Posterior: 8.00 m

Altura máxima: 2 pisos"

**"UPI-R 10 AGROPECUARIA PRIMARIA 1- CORREDOR SUBURBANO PEPPER HILL- FOUR CORNER – TOM HOOKER**

Los índices establecidos son para el uso secundario.

Los corredores suburbanos Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, vía circunvalar se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollaran los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m.

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación a lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal: Agricultura

Usos secundarios: Ganadería, vivienda (rural), institucional (Educativo), comercio-vivienda, avicultura, porcicultura, hostel – posada nativa.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote vivienda rural**

**(Corredor sub urbano Pepper Hill, Four Corner, Tom Hooker, Vía circunvalar) 300 M<sup>2</sup>**

Índice de ocupación máximo: 0.4 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.8

Frente mínimo de lote: 15m

**Área mínima de lote vivienda Rural Asoc. Agric.** 3000 M<sup>2</sup> al interior de la zona

Índice de ocupación máximo: 0.05 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.1

Frente mínimo de lote: 30m

Índice de ocupación máximo: 0.4 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.8

Aislamientos: frente: 4 m

Lateral: 1.50 a cada lado

Posterior: 4 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos"

**"UPI-R 11 AGROPECUARIA PRIMARIA 2 – CORREDOR SUBURBANO ELSY BAR**

Los usos de avicultura, porcicultura y ganadería deben acordarse con la secretaría de agricultura y la corporación dentro del sistema de sostenibilidad alimentaria y fortalecimiento a actividad agrícola.

Los usos de agricultura deben acordarse con la secretaría de agricultura.

El corredor suburbano Elsy bar se encuentra Determinada por una franja de 50 metros a partir del borde de la vía, a ambos lados de la misma, en la cual se desarrollaran los usos secundarios incluyendo los predios que posean más del 80% de su área dentro de la franja de los 50 m.

Para los predios ubicados en el área de litoral se deberá dar aplicación al lo establecido en el artículo No. 63 del presente decreto.

Uso principal: Agricultura, Recreacional.

Usos secundarios: Vivienda (rural), institucional, comercio turístico y asociado a actividad hípica, avicultura, porcicultura.

Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios.

**Áreas de Cesión:**

Andenes: 2.0 Metros

**Área mínima de lote vivienda rural**

**(Corredor suburb. Elsy Bar)** 300 M<sup>2</sup>

Índice de ocupación máximo vivienda rural 0.4 del área del lote

Índice de construcción máximo vivienda rural 0.8

Frente mínimo de lote: 15m

**Área mínima de lote vivienda rural**

**(Circunvalar)** 1500 M<sup>2</sup>

Índice de ocupación máximo vivienda rural 0.1 del área del lote

Índice de construcción máximo: 0.1

Frente mínimo de lote: m

Aislamientos: frente: 4 m

Lateral: 2 a cada lado

Posterior: 4 m

**Área mínima de lote vivienda asociado agricultura** 2500 M<sup>2</sup> al interior de la zona

Índice de ocupación máximo vivienda asociado Agr. 0.05 del área del lote

Índice de construcción máximo vivienda rural 0.1

Frente mínimo de lote: 35m

Aislamientos: frente: 4 m

Lateral: 1.50 a cada lado

Posterior: 4 m

Voladizos: 1.5 m sobre el retiro frontal.

Altura máxima: 2 pisos"

Visto lo anterior, existe una ostensiblemente contradicción entre la ficha técnica, Decreto 363 de 2007, en lo relacionado con la construcción de hotel (posadas nativas), ficha técnica correspondiente a la UPI-R9, y el Decreto 325 de 2003, P.O.T. vigente, en cuanto a las definiciones de hotel y posadas nativas.

Para los efectos de la decisión de primera instancia, se debió dar aplicación a lo consagrado en el artículo 376 del multicitado Decreto 324, "Interpretación o Ausencia de normas aplicables a casos concretos. De conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en el conjunto de la normativa urbanística adoptada en el presente Plan de Ordenamiento, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de

"Continuación Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_"

*Planeación, quien emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."*

Lo precedente en desarrollo de la facultad de interpretación que se otorga a las autoridades de planeación, pues son ellas quienes deben pronunciarse sobre la forma cómo se aplican las normas urbanísticas en los casos de ausencia y de contradicción normativa.

#### CONCEPTO TECNICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION

Dentro del expediente remitido por la Secretaría de Planeación a este despacho, se encuentra Concepto Técnico 015 de fecha 21 de abril de 2015, en el que se otorga viabilidad al proyecto, al considerar que este cumple los parámetros establecidos en la ficha técnica así:

Andenes:	2.00 metros sobre vía pública
Área mínima lote:	Predio con un área de 54073 m2, conforme linderos y medidas de la escritura pública y 54073 m2 con respecto a certificado de tradición.
Frente mínimo:	108.00 m sobre vía pública
Índice de ocupación max.	27.000 m2 del área del lote
Índice de construcción max.	27.036 m2
Aislamientos:	cumple
Altura máxima:	2 piso.

#### APROBACION DE PLANOS HIDROSANITARIOS

Así mismo, en el plenario reposa oficio 151512 del 25 de mayo de 2015, suscrito por el Gerente de Planeación y Construcciones de AGUAS DEL ARCHIPIELAGO S.A. E.S.P.- PROACTIVA, en el que se consigna:

"(...)

*De acuerdo a su solicitud, realizada el 11 de mayo de 2015, radicada bajo el número 150517, hacemos devolución del diseño hidrosanitario del proyecto "Hotel" a ser construido en el sector de Claymount número predial 00-00-00-00-0010-0291-0-00-00-0000 de esta ciudad, revisado y aprobado por esta dependencia.*

*Una vez iniciada la construcción del proyecto, se debe informar por escrito a la Empresa PROACTIVA AGUAS DEL ARCHIPIELAGO S.A. E.S.P., para iniciar la respectiva supervisión.*

*Cabe mencionar que es necesario realizar los trámites ambientales y legales ante el Departamento y la entidad ambiental correspondiente."*

"(...)"

También reposa oficio de la Sociedad Productora de Energía de San Andrés y Providencia S.A. E.S.P- SOPESA, en el que se certifica que el sistema de distribución local dispone de capacidad en redes para atender "su demanda" de 225 KVA para un servicio trifásico trifilar a 13.200 voltios, de uso comercial.

#### TRATAMIENTO FORESTAL PRODUCTOR

Refieren los actos administrativos expedidos por la Secretaría de Planeación que el predio objeto del proyecto se encuentra en parte forestal y en parte consolidación, por lo cual se deberán adoptar las medidas y compensaciones pertinentes para asegurar la protección y manejo ambiental adecuados. ✓

En atención a las anteriores consideraciones, es claro que los elementos conducen a la viabilidad del proyecto, de acuerdo al mismo Concepto Técnico de la Secretaría de Planeación y al análisis de la ficha técnica correspondiente al sector, contenida en el Decreto 363 de 2007, frente al Decreto 325 de 2003.

Por lo expuesto, se,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Revocar las resoluciones Nos. 002160 del 14 de mayo de 2015 y 004494 del 08 de septiembre de 2015, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** Concédase la Licencia de Construcción para la ejecución del proyecto viabilizado en el Concepto Técnico No. 015 del 21 de Abril de 2015, en los términos en él consignados.

**ARTICULO TERCERO:** Para la ejecución del proyecto, los responsables del mismo deberán realizar los trámites y obtener los permisos y autorizaciones de las demás autoridades competentes.

**ARTICULO CUARTO:** La Secretaría de Planeación deberá establecer el área forestal productor a ser intervenido y las acciones que cumplirá el responsable del proyecto para compensar el área afectada.

**ARTICULO QUINTO:** Devuélvase el presente expediente a la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO SEXTO:** Notifíquese personalmente al señor **JAKA VIDRIH**, identificado con Cédula de Extranjería No. 428.253, en representación de **COLPASION SAS con NIT 9004457161**, el contenido de la presente resolución.

**ARTICULO SEPTIMO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

Dada en San Andrés Islas a los 1 8 DIC 2015

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

  
**AURY GUERRERO BOWIE**  
Gobernadora

Proyectó: C. Hooker H.  
Revisó: A. Connolly, Q.  
Archivó: R. Avila