



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 002738

10 JUL 2017

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

El Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las contenidas en la Ley 1437 de 2011 (CPACA), Ley 388 de 1997, Decreto 325 de 2003 (POT), Decreto 363 de 2007, el Decreto 1469 de 2010.

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante escrito calendado el 09 de marzo de 2016, Rad ENT 6372, la Dra. KAROL CANABAL CABARCAS, actuando en nombre y representación del señor JUAN CAMILO AREIZA TAYLOR, radicó ante la Secretaría de Planeación Departamental, solicitud de licencia en la modalidad de obra nueva en el predio ubicado en el sector de “Simpson Well” carrera 4B No. 26-24, Registro catastral No. 00-00-00-001-0085-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 450-5369.

Acompañó la anterior petición, entre otros, con los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias.-
- Poder.-
- Proyecto Arquitectónico.-
- Copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y del suelo.-
- Copia de la Escritura Pública del inmueble objeto de solicitud de licencia de construcción.-
- Copia del Certificado de Libertad y Tradición.-

La Secretaría de Planeación Departamental, en oficio recibido el 09 de junio de 2016, comunicó a la parte solicitante que *“una vez revisada la documentación allegada por usted a la entidad con el propósito de tramitar licencia de construcción evidenciamos que esta **no cumple** con los requisitos exigidos en la Resolución 006955 de 26 de Diciembre de 2011 “Por medio del cual se legaliza el Barrio Simpson Well, localizado en San Andrés Islas, en especial lo definido en el artículo 5...”*

En atención de lo anterior, la parte interesada dio respuesta a dicho oficio en escrito de fecha 16 de junio de 2016, Rad. 9042.

LA DECISIÓN OBJETO DE APELACIÓN

A través de la Resolución No. 002435 de junio 28 de 2016, la Secretaría de Planeación Departamental resolvió negar la solicitud de construcción en la modalidad de obra nueva de que trata la presente actuación administrativa, indicando que la dependencia pudo constatar que el predio se ubica en el barrio Simpson Well lote 37, el cual cuenta con normas específicas de conformidad al artículo 5 de la Resolución 006955 de diciembre 26 de 2011, la cual no establece como altura máxima 2 pisos o similar, no siendo viable autorizar lo solicitado.

RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL RECURRENTE

A través de escrito calendado 24 de agosto de 2016, Rad. 17812, el peticionario radicó Recurso de Apelación en contra de la Resolución No. 002435 de junio 28 de 2016, sustentado en síntesis bajo el argumento de que en la zona o sector donde está ubicado el inmueble objeto de la licencia de construcción, existen dos inmuebles con edificaciones de tres piso, una diagonal y otro de la parte de atrás de dicho inmueble, por lo que es evidente que el Secretario de Planeación al realizar una valoración integral de las pruebas no tuvo en cuenta la aplicación del principio de neutralidad, al no darle el mismo trato que tuvieron los demás propietarios del barrio donde se ubica el predio.

Agrega, que se puede observar la manera como el funcionario ha vulnerado el derecho al debido proceso, haciendo uso del procedimiento de la licencia de construcción a su criterio y no como lo establece la norma, al requerir "cada vez que recordaba o quería un documento diferente, a pesar que la norma dice que este realizaría por una sola vez, y no satisfecho con eso, es indiferente al no darle un trato igualitario, al no hacer uso del principio de neutralidad como lo establece la norma en criterio urbanísticos".

EL CASO CONCRETO

Circunscribe la atención de este Despacho resolver el Recurso de Apelación interpuesto por JUAN CAMILO AREIZA TAYLOR, a través de apoderada judicial, contra la Resolución No. 002435 de junio 28 de 2016 expedida por la Secretaría de Planeación Departamental, a través de la cual se negó una solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de una vivienda en el sector de Simpson Well, conforme se indicó en los antecedentes, para lo cual se verificará si tal decisión se encuentra o no ajustada a la normatividad vigente, ya que de conformidad al Decreto 1469 de 2010 (Artículo 3º), el estudio trámite y expedición de las licencias de construcción para el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la Secretaría de Planeación Departamental.

Veamos, el Plan de Desarrollo Territorial se encuentra comprendido en la Ley 388 de 1997, en el cual se determina el rol del Estado en la promoción del uso equitativo y racional del suelo, en la garantía de la función social de propiedad privada, y en la distribución equitativa de cargas y beneficios. Teniendo como base los fines y objetivos del régimen urbanístico, se ha de entender que la obtención de la licencia de construcción pretende garantizar el uso adecuado y racional del suelo, mejorar la calidad de vida de los habitantes del territorio, y la seguridad de los asentamientos humanos. La carencia de dicha licencia para iniciar una obra, lleva a que se incurra en

una infracción urbanística y se presenta la posibilidad de imposición de una sanción, la demolición de la obra, puesto que se entiende que la construcción no cumple con los requisitos de razonabilidad y seguridad del uso del suelo.

En el *sub examine*, la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva ha sido negada, por cuanto consideró el Despacho conocedor de primera instancia, que el proyecto no cumple con lo establecido en la Resolución No. 006955 de diciembre 26 de 2011, "Por medio de la cual se legaliza en Barrio Simpson Well, localizado en San Andrés Islas", en cuanto a la altura máxima del proyecto, para lo cual se verifica que conforme al artículo 5 de dicha resolución, la ficha normativa para el mencionado sector es la siguiente :

Uso principal	Vivienda
Uso secundarios	vivienda y comercio de barrio
Usos prohibidos	todos los no especificados en la presente ficha normativa

Área mínima del lote	150 m ²
Frente mínimo de lote	8.00 M
Índice de ocupación máximo	0.700 del área del lote
Índice de construcción máximo	1.40

AISLAMIENTOS	
Frente	1.00 mts
Lateral	Adosado
Posterior	1.00 mts

Altura máxima	2 pisos
Voladizos	1mts sobre el aislamiento frontal
Andenes	Mínimo 1.00 mts

Llegado a este punto, y con el objeto de resolver de fondo la cuestión sometida a alzada, y verificar si el proyecto puesto a consideración de la Administración Departamental es viable de ser objeto de expedición de licencia de construcción, el Despacho sin necesidad de hacer mayores elucubraciones, observa que el proyecto puesto a consideración de la Administración Departamental no encaja dentro de la disposición mencionada, habida consideración que no cumple con la altura máxima fijada para construcciones en el Barrio Simpson Well, la cual corresponde a dos pisos, y la construcción que se pretende es de tres niveles, lo cual contraviene la ficha normativa señalada en precedencia.

Así las cosas, encuentra el Despacho que no le asiste razón al recurrente, por lo que se procederá a confirmar íntegramente el acto administrativo apelado.-

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la Resolución No. 002435 de junio 28 de 2016, por las razones antes expuestas en la parte motiva de este proveído.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, entiéndase que queda agotada la vía administrativa.-

ARTÍCULO TERCERO: Notificar al administrado la decisión adoptada en el presente acto administrativo, de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-Ley 1437 de 2011.-

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en San Andrés Isla, a los

10 JUL 2017



RONALD HOUSNI JALLER

Gobernador

Revisó: Jefe Oficina Asesora Jurídica