



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCION No. **007290**

(**18 JUL 2022**)

“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 325 de 2003, el Decreto 564 de 2006, el Decreto 1469 de 2010, la ley 1437 de 2011, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el señor BERNARDO JAMES BRITTON, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.243.797 expedida en San Andrés Isla, a través del señor MANUEL SEPULVEDA BLANCO, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.243.808, solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en el sector Barrack – Enemy, con escritura pública No. 194 del 6 de marzo de 2015 y matricula inmobiliaria No. 450.17665 y referencia catastral No. 00-00-00-004-0617-0-00-00-0000.

Que mediante Resolución 009002 de fecha 27 de diciembre 2019.

Que en escrito de fecha 24 de enero de 2020, en contra del referido acto administrativo, impetró recurso de reposición y en subsidio de apelación.

DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

“Que hecha revisión de la solicitud presentada y verificada la concordancia de la misma con las normas urbanística vigentes, se pudo constatar que el predio se ubica en la unidad de planificación insular UPI - R8 denominada DISTRITO DE RIESGO, en la cual se permiten como usos principales: protección de manglar y cuerpos de agua; usos secundarios: vivienda (corredor suburbano) comercio vivienda, porcicultura, avicultura, agropecuarios en áreas mínimas prediales de:

- Área mínima de lote corredores Loma, Little Hill, Court House: 300m2.
- Área mínima de lote tratamiento 2-3 al interior de la zona: 3.000 m2.

Que el predio objeto de la licencia cuenta con un área de 1.831 m2 conforme a descripción de área del certificado de catastro al aportado con la solicitud, que dicho predio se encuentra al interior de la Zona, por lo tanto, no cumple con lo establecido en la normatividad urbanística vigente”.

MOTIVOS DE IMPUGNACION

“PRIMERO: en la Resolución No. 009002/27/Diciembre/2019 el secretario de planeación indica que el área del predio es de 1.831 m2 y no se encuentra sobre el corredor loma Little Hill Court House, cuya área mínima es de 300 m2 y que el predio no cumple con los usos y áreas permitidas en la unidad de planificación insular rural UPI – R8 Denominado distrito de riego con los usos secundarios entre otra vivienda rural.

En repuesta a lo anterior quiero manifestarle que:

El parágrafo 5.- del artículo 06 del Decreto 1469 de 2010, establece que 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 requieren de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades para adelantar ningún trámite los predios cuya subdivisión se haya afectada 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 sea desarrolladas aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigente.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que el lote de propiedad del señor BERNARDO JAMES BRITTON es el resultado de una actuación de subdivisión, efectuada antes de la entrada en vigencia de la ley 810 de 2003 conforme demuestra el certificado de libertad y tradición.

El lote con matrícula No. 450-17-665 no le es aplicable la exigencia de área mínimas establecidas en la UPI -R8.

Además, agrego lo siguiente:

El proyecto se ajusta a los usos permitidos (de allí las cosas colindantes) usos consignados en la unidad de Planificación Insular UPI -R8, donde se establece vivienda como uso secundario (rural) y que es admitido.

Cumplimos en la totalidad con la Resolución No. 006853 del 15 de octubre de 2019, emanada por la inspección de policía de la loma.

Certificado de Coralina de no afectación al medio ambiente".

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En representación del señor BERNARDO JAMES BRITTON, el señor MANUEL SEPULVEDA BLANCO, solicita la expedición de licencia de construcción modalidad obra nueva en predio de su propiedad situado en el sector de Barrack – Enemy con escritura pública 194 del 6 de marzo de 2015 y matrícula inmobiliaria No. 450.17665 y referencia catastral No. 00-00-00-004-0617-0-00-00-0000.

Según el POT, el predio se encuentra ubicado en la unidad de planificación insular UPI -R8 denominada DISTRITO DE RIESGO, en el que se permiten como usos principales: protección de manglar y cuerpos de agua; usos secundarios: vivienda (corredor suburbano) comercio vivienda, porcicultura, avicultura, agropecuarios en áreas mínimas prediales.

Quiere decir, que en el predio es permitido la construcción de vivienda como uso secundario. De conformidad con el UPI R8, el área mínima de lote tratamiento 2 – 3 al interior de la zona corresponde a 3.000 m2.

El predio objeto de solicitud de licencia de construcción cuenta con un área total 1.831 m2, según certificado catastral aportado a la solicitud.

Así las cosas, el predio no cuenta con el área mínima de lote que señala la unidad de planificación familiar UPI -R8, para proceder a su intervención, por lo que, en ese sentido, no es dable conceder la licencia de construcción que se solicita.

En lo que se refiere a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que no se requiere de la expedición de la licencia de construcción para los predios objeto de subdivisiones hechas por escritura pública antes de la expedición de la ley 810 de 2003, es de anotar que al presente no se allego prueba alguna que demuestre la subdivisión del predio, pues en la matrícula inmobiliaria solo aparece que el predio se obtuvo en un proceso de pertenencia y se transfirió al recurrente a través de una compraventa.

El artículo 167 del CGP, establece que quien alega un derecho está en la obligación legal de probarlo.

Artículo 167. Carga de la prueba

"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron

lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba".

Teniendo en cuenta lo anterior, como quiera que el predio no cumple con el área mínima que se requiere para su intervención y no se comprobó la subdivisión para la aplicación del Decreto 1077 de 2015 artículo 4, no se accede a lo solicitado.

En merito a lo anterior, se,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar las resoluciones No.009002 de fecha 27 de diciembre de 2019 y Resolución No. 000880 de fecha 28 de febrero de 2020, proferidas por la Secretaría de Planeación, por lo expuesto en parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: Notifíquese al señor **BERNARDO JAMES BRITTON**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **15.243.797** de San Andrés Isla, lo decidido.

TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en San Andrés Isla, a los

18 JUL 2022

EVERTH JULIO HAWKINS SJOGREEN
Gobernador

Proyectó: C. Hooker H.
Revisó: D. Garzón R.
Archivó: Oficina de Archivo y Correspondencia / Expediente Bernardo James Britton / Secretaría de Planeación

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los _____ () días del mes de _____ de 2022 se notificó personalmente al señor (a) _____ identificado (a) con la cédula No. _____ expedida en _____ del contenido del Acto Administrativo Resolución No. _____ de fecha _____ () del mes de _____ del año 2022.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR