



**GOBERNACIÓN**  
Departamento Archipiélago de San Andrés,  
Providencia y Santa Catalina  
*Reserva de Biosfera Scaflowar*  
NIT: 892.400.038-2

**RESOLUCIÓN NUMERO 001395**

**( 19 FEB. 2026 )**

*"Por medio de la cual se resuelve recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025"*

**EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS**, en uso de sus atribuciones legales y en el especial las conferidas por el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, y demás normas concordantes sobre la materia, procede a resolver el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, por los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL, CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITAETA y XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, en contra de la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025, por medio de la cual se resuelve una solicitud de Licencia Urbanística de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural.

#### **CONSIDERANDO**

##### **1. Antecedentes**

Que mediante solicitud identificada con radicado 20251200028649-R de fecha 16 de octubre de 2025, los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL, CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITAETA y XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, elevaron ante la secretaria de Planeación departamental, solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, en predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 450-3402, y código catastral Nro. 000000000080045000000000, ubicado en el sector Haine Bight San Luis, en la isla de San Andrés.

Que la Secretaría de Planeación le asignó el Nro. 88001-0-25-0093 de fecha 16 de octubre de 2025 a la solicitud en comento, sometiéndola a estudio, de acuerdo con lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) como trámite de: " Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural".

Que el proyecto fue revisado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la época, es decir, el Decreto departamental Nro. 325 de 2003, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones.

Que, de conformidad con el Concepto de Uso de Suelo del predio objeto de la solicitud, que reposa en el expediente contentivo del trámite, el tratamiento urbanístico que le es aplicable al predio obedece a: "PROTECCIÓN (1), suelo rural, en la cual se establecen las siguientes como usos principales: Protección; Usos secundarios: Senderos ecológicos, vivienda aislada; Usos prohibidos: Todos los usos no especificados en los usos principales y secundarios".

Que mediante Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025, la Secretaría de Planeación procedió a negar la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, elevada por los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL, CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITAETA y XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, conforme a lo descrito en la parte considerativa de ese acto administrativo.

Que el día 3 de diciembre de ese mismo año, se llevó a cabo la diligencia de notificación personal del referido acto administrativo.

## II. Oportunidad

Que el día 5 de diciembre de 2025, los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL, CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITAleta** y **XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, decidieron interponer recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, encontrándose dentro del término oportuno para tal fin.

Que mediante Resolución Nro. 008688 del 30 de diciembre de 2025, la Secretaría de Planeación de la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina Islas, resolvió confirmar la decisión adoptada mediante Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025, y concede el recurso de apelación interpuesto.

## III. Competencia

Que, conforme a los antecedentes anteriormente expuestos, atendiendo a lo establecido en el numeral 2° del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho es competente para conocer del recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria en contra la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025.

## IV. Del Recurso

*"(...) Consideran que conforme al decreto 325 de 2003 (plan de ordenamiento territorial que rige para la isla) y su decreto reglamentario 0363 de 2007, no toda la zona de bahía hooker es tratamiento de protección, porque se maneja un corredor suburbano de 50 mts, a partir del borde de la vía hacia adentro, que es donde se encuentra el lote.*

*Consideran que No es cierto lo manifestado por el despacho de que el lote se encuentra en suelo de protección ambiental, y se prohíbe urbanizar y parcelar teniendo en cuenta lo que a continuación les pongo en conocimiento:*

*El lote objeto de subdivisión, según el decreto reglamentario 0363 de 2007, se ubica sobre el corredor de la vía circunvalar san Luis y pertenece a la ficha normativa, UPI-R 5 RESERVA DE BIOSFERA PARQUE REGIONAL BAHIA HOOKER, subrayado fuera de texto.*

*Además, el DECRETO 325 DE 2003 (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SAI), en su artículo 175, establece:*

*Artículo 175. El suelo Suburbano. Corredores lineales suburbanos de San Luis y la Loma. De conformidad con lo estipulado por el artículo 34 de la ley 388 de 1997. "Corresponde a los suelos en los que se mezclan usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las áreas de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso", pertenecen a esta categoría los corredores lineales de San Luis y la Loma. subrayado fuera de texto.*

*Consideran que No es cierto lo manifestado por el despacho, de que el lote se encuentra en área de protección ambiental y aclarar, que tampoco pertenece al área OLD POINT (zona es de protección). El lote que es objeto de solicitud de subdivisión se encuentra en el sector de HAINES BIGHT, dentro del corredor suburbano de la vía circunvalar, que corresponde a 50 mts desde el borde de la vía hacia dentro, conforme lo establecido en el decreto 0363 de 2007, reglamentario del decreto 325 de 2003 (plan de ordenamiento territorial de San Andrés Isla). Que dice textualmente:*

*Artículo 80. Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Subrayado fuera de texto.*

Parágrafo 1°. En el sector suburbano, los usos permitidos se desarrollarán sobre ambos lados de la vía, en una franja de 50 metros a partir del borde de la misma incluyendo los predios que en la franja estén contenidos en más del 80% del área del lote. Subrayado fuera de texto.

De tal manera que no es cierto, de que el lote objeto de solicitud de subdivisión no es viable.

PETICIÓN EN CONCRETO. Que la oficina de planeación nos conceda la respectiva licencia de subdivisión, del lote con número catastral: 0000000008004500000000 y matrícula inmobiliaria: 450-3402, sector denominado HAINES BIGHT, teniendo en cuenta, que cumple con las normas aplicables en materia de ordenamiento territorial establecidas: en el decreto 325 de 2003 de 2010 y el decreto 0363 de 2007. (...)"

## V. Consideraciones de la Secretaría de Planeación

La Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago, en cabeza de su dignataria, resolvió el recurso de reposición interpuesto, confirmando en todas sus partes, la decisión adoptada mediante la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025, y en consecuencia concedió el recurso de apelación interpuesto.

Frente a los argumentos del recurrente, dispuso:

"(...) A. Clasificación del Suelo y Unidad de Planificación (UPI):

Si bien los recurrentes alegan la condición de "Corredor Suburbano", la revisión técnica confirma que el predio se localiza específicamente en la Unidad de Planificación Insular Rural UPI-R5, denominada "RESERVA DE BIOSFERA PARQUE REGIONAL BAHÍA HOOKER".

El Decreto 363 de 2007, que reglamenta las UPIS rurales, establece condiciones específicas para la UPI-R5 que difieren de otros corredores suburbanos. Aunque se permite el uso secundario de vivienda aislada en la franja de 50 metros colindante con la vía, el uso principal de esta unidad es la PROTECCIÓN y su tratamiento es SUELO DE PROTECCIÓN.

B. Improcedencia de la Subdivisión por Determinantes Ambientales

El argumento de los recurrentes decae ante la jerarquía de las normas ambientales. El informe técnico y el acta de verificación del expediente confirman una superposición crítica de determinantes ambientales sobre el predio:

1. Parque Natural Regional (PNR) Old Point:

Existe una incidencia del 100% del predio dentro del área de amortiguamiento terrestre de este parque.

2. Humedales:

Existe una afectación del 78% por franja de protección de humedal.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, las determinantes ambientales constituyen normas de superior jerarquía. El Decreto 325 de 2003 (POT), en su artículo 349, establece explícitamente para esta zona el objetivo de "Evitar la urbanización o localización de nuevas viviendas o desarrollos en áreas de protección".

Permitir la subdivisión de un lote de 1.048 m<sup>2</sup> en dos predios más pequeños (densificación) va en contra del objetivo de preservación y de la capacidad de carga del ecosistema de manglar y humedal protegido.

C. Ausencia de Normativa para Subdivisión en UPI-R5

La viabilidad de una licencia se basa en el cumplimiento de normas urbanísticas preexistentes. Al revisar la ficha normativa de la UPI-R5 en el Decreto 363 de 2007, se constata que en la casilla correspondiente a "Área Mínima del Lote" y "Frente Mínimo", la norma indica: "No establece".

Esto no constituye un vacío que permita la libertad de subdivisión, sino una restricción técnica: al ser suelo de protección y reserva, no se contemplan parámetros para el

fraccionamiento del suelo (parcelación), ya que el objetivo es mantener la unidad del paisaje y evitar la fragmentación de los ecosistemas estratégicos.

Autorizar la subdivisión vulneraría el Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual prohíbe autorizar subdivisiones rurales que no se ajusten a la normativa agraria y ambiental aplicable o que generen nuevos núcleos de población en contra de las normas de ordenamiento.

D. Sobre el argumento del "Corredor Suburbano"

Aunque el predio colinda con la vía circunvalar, su clasificación específica (UPI-R5) y su superposición con el PNR Old Point le otorgan un carácter de Suelo Rural de Protección.

El régimen de usos del suelo suburbano general (que permite usos mixtos y densidades medias) no aplica cuando entra en conflicto con áreas de reserva ambiental estricta. En la UPI-R5, la vivienda es un uso secundario condicionado a no afectar los valores ambientales, y la subdivisión del suelo para densificar no está autorizada normativamente. (...)"

## VI. Normatividad Aplicable

- Constitución Política de Colombia de 1991
- Ley 388 de 1997
- Ley 1437 de 2011
- Decreto 325 de 2003
- Decreto 363 de 2007
- Decreto 1077 de 2015
- Decreto 1042 de 2023

## VII. Consideraciones del despacho en la apelación

**En cuanto al principio de confianza legítima y el principio de buena fe en las actuaciones administrativas.**

Como primera medida, es preciso indicar que el principio de confianza legítima se deriva del principio de buena fe, es por esta razón que el Consejo de Estado ha indicado que: "El principio de confianza legítima consiste en la expectativa genuina que alberga el particular, de que las reglas establecidas por el Estado para el ejercicio de una actividad o el reconocimiento de un derecho no sean variadas súbitamente. De acuerdo con ello, este principio se ve defraudado cuando la autoridad produce un cambio abrupto en sus comportamientos y decisiones, cambio que resquebraja la esperanza legítima que el administrado se ha fijado."

Así mismo, el referido principio ha sido desarrollado como un mecanismo que permite conciliar el conflicto entre los intereses público y privado en aquellos casos en los cuales la administración ha creado expectativas favorables para el administrado y lo sorprende al eliminar súbitamente esas condiciones. Sin embargo, debe aclararse que la confianza o la buena fe de los administrados **no se protegen garantizando la estabilidad de actos u omisiones contrarios al ordenamiento jurídico, pues precisamente, el interés general se presenta como un límite imponiendo el deber a la administración de enderezar los actos u omisiones irregulares, sin atropellar los derechos fundamentales de los asociados, tales como el debido proceso administrativo.** En otras palabras, la confianza legítima no puede alegarse para salvaguardar actuaciones que han sido expresamente proscritas por la ley<sup>1</sup>.

Al respecto, el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" establece y regula el procedimiento para la obtención de licencias urbanísticas. Este procedimiento garantiza el derecho al debido proceso, ya que establece las etapas que deben seguirse, los términos para cada actuación y la posibilidad de que el interesado presente recursos contra las decisiones que

<sup>1</sup> CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN QUINTA – DESCONGESTIÓN consejera ponente: ROCÍO ARAÚJO OÑATE, Radicación número: 25000-23-24-000-2009-00348-01

lo afecten; por lo que cada caso, debe ser sometido a estudio en forma separada y diligente, entendiendo que comportan particularidades propias y distantes.

En ese entendido, existe una jerarquía de las normas ambientales, pues la propia Resolución 008688 recuerda que el Decreto 363 de 2007 establece una reglamentación específica para la UPI-R5 distinta de la de otros corredores, y que el uso principal de la unidad no es la urbanización sino la protección.

### **Primacía del interés general sobre el particular**

La protección del Parque Natural Regional Old Point, de los humedales y de la Reserva de Biosfera Bahía Hooker constituye un interés general expresamente reconocido en la Ley 388 de 1997 y en el POT (Decretos 325 de 2003 y 363 de 2007), que obliga a negar actuaciones que comprometan la integridad del ecosistema, aún frente a expectativas individuales de aprovechamiento del predio.

El uso secundario de vivienda aislada en la franja de 50 metros no se traduce en un derecho a subdividir sin regulación expresa, y menos cuando la fragmentación del suelo incrementa la presión antrópica sobre áreas de protección.

En este punto, desde una óptica personal de los recurrentes, parten de una lógica patrimonial legítima que tienen sobre un lote frente a la vía circunvalar y buscan optimizar su aprovechamiento mediante la subdivisión, apoyándose en figuras como el corredor suburbano y en el uso de vivienda aislada; sin embargo, el marco normativo que rodea este predio no es el de un suelo rural ordinario, sino el de una Reserva de Biosfera y área de amortiguamiento de un Parque Natural Regional, donde la finalidad expresamente reconocida por el POT es la conservación de ecosistemas estratégicos, como manglares y humedales, antes que la expansión de la urbanización.

A lo anterior, el interés general deprecado no es una argumentación arbitraria, sino una decisión concreta del ordenamiento, aceptando restricciones al aprovechamiento privado de la tierra para asegurar la estabilidad ecológica de la isla y el bienestar colectivo a largo plazo.

Lo que pretende el recurso, en el fondo, es que se anteponga la expectativa individual de densificar (dividir el lote de 1.048 m<sup>2</sup>) a esa vocación de reserva; y ahí es donde, la balanza debe inclinarse claramente hacia el interés general, porque permitir esta subdivisión abriría la puerta a que otros predios en igual condición reclamen el mismo trato, erosionando paulatinamente la protección territorial prevista.

### **Preservación del uso del suelo en condición de protección especial**

De conformidad con lo planteado por la Secretaría de Planeación, el predio objeto de estudio se localiza en la Unidad de Planificación Insular Rural UPI R5, denominada "Reserva de Biosfera Parque Regional Bahía Hooker", con uso principal de protección y tratamiento de suelo de protección. En esta UPI R5, los usos principales de suelo son de protección, los usos secundarios incluyen senderos ecológicos y vivienda aislada, y se prohíben todos los usos no expresamente señalados. Sobre estos puntos se debe realizar la valoración de las pruebas para otorgar o negar la solicitud de licencia de subdivisión, y, el hecho de que se admita en los usos secundarios la vivienda aislada no transforma el suelo en urbano o suburbano ni autoriza, por sí mismo, el fraccionamiento del suelo.

Del cruce de información geográfica efectuado por la Secretaría de Planeación con las determinantes ambientales de CORALINA obrantes en el expediente, muestran una incidencia del 100% como área de amortiguamiento terrestre del Parque Natural Regional Old Point y una afectación del 78% por franja de protección de humedal, lo que le da el carácter de área de protección.

Si bien es cierto, en la UPI-R5 se admite un uso secundario de vivienda aislada, localizado en la franja de 50 metros sobre la vía, no es menos cierto que no se convierte esa unidad de planificación en un corredor suburbano pleno donde se legitime la subdivisión y la multiplicación de predios, sino que introduce una posibilidad puntual de ocupación, siempre subordinada a la integridad ambiental del área.

Desde el enfoque de esta secretaría, preservar el uso del suelo en condición de protección especial significa justamente resistir la tentación de traducir cada flexibilidad -como la vivienda aislada- en una autorización para fragmentar el territorio y aumentar la carga sobre el ecosistema. Si se admite que en un suelo de protección con superposición de determinantes ambientales se pueda subdividir simplemente porque el lote está localizado en frente de la vía, en la franja de los 50 metros, se vacía de contenido la categoría misma de "protección" y se diluye el mensaje de que esos espacios están al servicio de la función ecológica de la propiedad y de la sostenibilidad de la isla más no del aprovechamiento económico individual.

Es claro que el recurso se plantea en una narrativa consistente desde el punto de vista de los propietarios pero que es incompatible con el diseño del ordenamiento territorial, donde el POT quiso privilegiar el interés general y consolidar un uso de suelo de protección especial, la subdivisión solicitada funciona como un mecanismo de apertura hacia la urbanización y la densificación que el propio marco normativo buscó, precisamente, evitar.

Permitir la subdivisión de ese predio, aun cuando estaría permitido, genera un impacto ambiental perjudicial, ya que, no solo el deterioro del suelo por la construcción misma sino con la sobrepoblación que se generaría al dividir en varias partes el predio, lo que va en contravía de ese rango de protección que goza la zona.

### **De la vivienda aislada y el derecho a subdividir**

La vivienda aislada no es equivalente al derecho a subdividir en todos los casos, este sería otro eje equívoco utilizado por los recurrentes, toda vez que, si la ficha de UPI-R5 permite el uso secundario de vivienda aislada, debe entenderse implícito el derecho a fraccionar el lote en unidades de 400 m<sup>2</sup>. Allí se confunden dos planos: i. El uso del suelo que se puede hacer sobre un predio y ii. La estructura del suelo, enfocada en ¿cómo se puede dividir o no esos predios?

El que se admita vivienda aislada en una UPI de protección no significa que el ordenamiento esté promoviendo un proceso de micro parcelación que multiplique las unidades prediales y la densidad de ocupación. La propia Resolución 008688 advierte que la ficha de UPI-R5 no establece área mínima ni frente mínimo de lote y que esa ausencia no es un vacío habilitante, sino un reflejo del carácter de suelo de protección, ya que, no se diseñaron parámetros de subdivisión porque la política es mantener la continuidad del paisaje y evitar la fragmentación de ecosistemas estratégicos.

En ese orden de ideas, el recurso pretende invertir esta lógica, donde el POT no fija estándar de subdivisión en suelo de protección, y en donde los recurrentes interpretan que ese silencio los autoriza a subdividir.

En conclusión, una vez estudiado el expediente que nos ocupa el despacho considera, que no es viable acceder a la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural presentada por los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL**, identificado con cédula No. 15.024.715 de Lorica - Córdoba, **CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITALETA**, identificado con cédula No.18.004.018 de San Andrés y **XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, identificada con cédula No. 1.123.631.474 de San Andrés; al observar que no cumple con las condiciones requeridas por el Decreto 363 de 2007 y el Decreto 325 de 2003, por lo que se deberá confirmar lo resuelto en la resolución recurrida.

En mérito de lo anteriormente expuesto;

### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la decisión adoptada mediante la Resolución Nro. 007954 del 1 de diciembre de 2025 proferida por la Secretaría de Planeación de la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina Islas, por lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

19 FEB. 2026

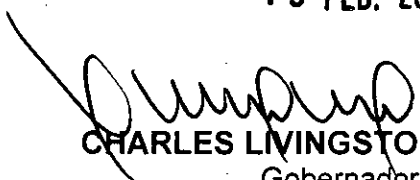
"Continuación Resolución Nro. **001395** de \_\_\_\_\_"

**ARTICULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** a los señores **ALBERTO MANUEL GALINDO VIDAL**, identificado con cédula No. 15.024.715 de Loricá - Córdoba, **CARLOS ALFONSO CHALJUB ESPITAETA**, identificado con cédula No.18.004.018 de San Andrés y **XIOMY LUZ GAMARRA HERAZO**, identificada con cédula No. 1.123.631.474 de San Andrés, la decisión adoptada en el presente proveído, de acuerdo con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, con la advertencia de que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

**ARTICULO TERCERO:** Surtido lo anterior, devuélvase el expediente a la Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago, para que una vez vencido el termino de ejecutoria, proceda a dar debido cumplimiento a lo aquí decidido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en San Andrés islas, a los **19 FEB. 2026**

  
**CHARLES LIVINGSTON LIVINGSTON**  
Gobernador (E)

Proyecto: Jimmy Padilla De León  
Revisó y aprobó:  
Archivo:

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos Mil veintiséis (2026), se notificó personalmente al Señor (a) \_\_\_\_\_ identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía Nro. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ del contenido de la Resolución Nro. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mes de \_\_\_\_\_ del año 2026. Se le entrega copia íntegra del mismo siendo las \_\_\_\_\_ horas.

\_\_\_\_\_  
**EL NOTIFICADO**

\_\_\_\_\_  
**QUIEN NOTIFICA**