



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
Nit: 892.400.038-2

1900

Al contestar cite Radicado 20251200010957-E Id: 87064
Folios: 4 Fecha: 2025-10-27 13:06:41
Anexos: 0
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION
Destinatario: BANCO DAVIVIENDA

San Andrés, Isla

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A.
Atn. Vicepresidencia Jurídica
notificacionesjudiciales@davivienda.com
E.S.D.

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO - RESOLUCION No. 06461 de 16 de septiembre de 2025 “Por la cual se reconoce la existencia de una edificación”.

La suscrita Secretaria de Planeación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en uso de las facultades especiales conferidas por el Decreto 1077 de 2015, profirió la Resolución No. 06461 del 16 de septiembre de 2025 “Por la cual se reconoce la existencia de una edificación”

Que la mencionada Resolución No. 06461 de 16 de septiembre de 2025 resolvió:

“ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer la existencia de una edificación construida sobre un lote de terreno ubicado en el sector Red Ground K20 17 93 INT 1 de esta localidad, **UPI-U3 denominada RESIDENCIAL DE DESARROLLO RED GROUND y ROCK GROUND**, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 450-23467 y código catastral No. 880010100000001370019000000000 , al señor **ESTEBAN DE LA PEÑA NAMEN** identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.009.897, bajo el expediente con radicado No. 88001-0-25-0048.

| CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M²) |
|---------------------|---|---|
| PRIMER PISO | Cuenta con un (1) pasillo de ingreso, una (1) zona de recepción, un (1) hall o corredor interior, un (1) cuarto de bombas, once (11) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, dos (2) zonas comunes y una (1) | 381,58 m2 |

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Seaflower

Nit: 892.400.038-2

| | | |
|------------------------------|---|------------------|
| | escalera de acceso hacia el segundo nivel | |
| SEGUNDO PISO | Cuenta con doce (12) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, un (1) corredor interno de circulación y un (1) vacío hacia primer nivel. | 371,36 m2 |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA | | 752,94 m2 |
| AREA TOTAL DEL LOTE | | 783 m2 |
| USO | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | |

PARÁGRAFO 1: El uso reconocido para la edificación es exclusivamente residencial; cualquier destinación distinta dará lugar a las actuaciones administrativas y policivas correspondientes.

PARÁGRAFO 2: En ningún caso el reconocimiento de la existencia de una edificación de que trata esta Resolución constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar Seis (6) planos arquitectónicos elaborados y firmados por el arquitecto **JAIRO JOSE BALLESTEROS MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1066183316 y portador de la tarjeta profesional vigente No. A11402018- 1066183316 los cuales hacen parte integral de esta Resolución y se resumen a continuación, así:

Plano 1 de 6 que contiene: Implantación, Localización, Cuadro de áreas.

Plano 2 de 6 que contiene: Levantamiento arquitectónico primer piso

Plano 3 de 6 que contiene: Levantamiento arquitectónico segundo piso

Plano 4 de 6 que contiene: Planta de cubierta

Plano 5 de 6 que contiene: Cortes

Plano 6 de 6 que contiene: Fachada lateral y principal del inmueble

ARTÍCULO TERCERO: Que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO CUARTO: Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, el titular de la presente Licencia deberá designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

ARTICULO QUINTO: NOTIFIQUESE la presente Resolución al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con **NIT No. 860034313-7**, en su calidad de titular inscrito del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-23467, de conformidad con lo previsto en

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE

PBX (8)5130801 Telefax 5123466

Página Web: www.sanandres.gov.co

San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Seaflower

Nit: 892.400.038-2

el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.5 y el artículo 2.2.6.4.2.1 ibídem, para los efectos legales correspondientes. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

ARTICULO SEXTO: NOTIFÍQUESE esta resolución personalmente al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

ARTICULO SEXTO: *Contra la presente Resolución proceden los recursos en sede Administrativa. El de reposición, ante este despacho, para que se aclare, modifique, adicione o revoque y el de Apelación ante el Despacho del Gobernador Departamental, con el mismo propósito, los cuales deberán interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.*

| | |
|--|---|
| Fecha del Acto que se Notifica | 16 de septiembre de 2025 |
| Autoridad que Expide el Acto | Secretaría de Planeación Departamental |
| Recursos Legalmente Precedentes | Recurso de reposición y en subsidio apelación |
| Autoridades Ante Quienes se Interponen los Recursos | El de reposición, ante el despacho de la Secretaría de Planeación y el de Apelación ante el Despacho del Gobernador Departamental |
| Plazos para Interponer los Recursos | Dentro de los 10 días siguientes a la notificación del acto |

Que mediante citación remitida al correo electrónico registrado en el registro mercantil de la sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, la cual fue recibida el **17 de septiembre de 2025**, se procedió a convocar a su representante legal con el fin de efectuar la notificación personal del acto administrativo.

No obstante, al no haber sido posible realizar dicha notificación, con base en lo dispuesto en el artículo **69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA)**, se procede a efectuar la **notificación por aviso** del presente acto administrativo a las siguientes personas.:

| N.I.T. | Nombre o razón social |
|---------------|------------------------------|
| 860034313-7 | DAVIVIENDA S.A. |

*Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia*



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Seaflower

Nit: 892.400.038-2

Para efectos de la notificación se adjunta copia íntegra de la Resolución No. 06461 de 16 de septiembre de 2025 *“Por la cual se reconoce la existencia de una edificación”*.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del C.P.A.C.A., se advierte que la notificación del acto administrativo se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso.

Atentamente,

LORENA ALDANA PEDROZO

Secretaria de Planeación

Proyectó: C. Consuegra

Revisó: L. Aldana

Archivó: S. Leyton

*Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia*



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

RESOLUCIÓN NÚMERO

008461

(6 SEP. 2025)

“Por medio de la cual se Reconoce la Existencia de una Edificación “

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina islas, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la Ley 388 de 1.997, Decreto Departamental 325 de 2003 modificado por el Decreto Departamental 363 de 2007 – POT, Decreto Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO

Que el señor **ESTEBAN DE LA PEÑA NAMEN** identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.009.897, solicita licencia de reconocimiento de la existencia de una edificación para el inmueble ubicado en sector Red Ground K20 17 93 INT 1, cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Escritura Pública No. 0386 del 29 de abril del 2011 de la Notaria única de San Andrés isla, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 450-23467 y referencia catastral 880010100000001370019000000000.

Que el proyecto se radicado en legal y debida forma en fecha 29/05/2025, y en esta dependencia se le asignó la radicación No. N°88001-0-25-0048. La solicitud sometida a consideración de la secretaria de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) es: “Reconocimiento de la existencia de una edificación”.

Que la petición fue acompañada por la documentación señalada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, desarrollado mediante la Resolución No.1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que revisado la localización del proyecto se constató que el mismo se encuentra ubicado en la Unidad de Planificación Insular UPI- U3, denominada RESIDENCIAL DE DESARROLLO RED GROUND y ROCK GROUND el cual permite lo siguiente: Uso principal: Vivienda unifamiliar, espacio público; Usos secundarios: Comercio de barrio, bifamiliares y Multifamiliares; Usos prohibidos: todos los no especificados en los usos principales y secundarios, en áreas mínimas prediales de 2000 m².

Que el reconocimiento de edificaciones procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido cómo mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

Que la Unidad Técnica de Arquitectura - UTA, verificó el cumplimiento del uso permitido por la UPI-U3 constatando que la construcción objeto de reconocimiento es de uso residencial multifamiliar y consta de **dos (2) pisos** con las siguientes distribuciones:

Primer piso Existente: cuenta con un (1) pasillo de ingreso, una (1) zona de recepción, un (1) hall o corredor interior, un (1) cuarto de bombas, once (11) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, dos (2) zonas comunes y una (1) escalera de acceso hacia el segundo nivel

Segundo piso Existente: cuenta con doce (12) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, un (1) corredor interno de circulación y un (1) vacío hacia primer nivel.

Área construida: 752,94

Uso: Residencial multifamiliar.

Que mediante oficio con radicado No. 20251200007700 del 15 de julio de 2025, se levantó el acta de observaciones al proyecto. Dichas observaciones fueron atendidas por el solicitante a través del oficio radicado No. 202512000021018 del 28 de julio de 2025.

Que, realizada la revisión por parte del área jurídica, se constató que las observaciones formuladas fueron debidamente subsanadas por el peticionario, razón por la cual resulta procedente dar continuidad al trámite. Sin embargo, es preciso advertir que el solicitante, señor **ESTEBAN DE LA PEÑA NAMEN**, no ostenta el derecho real de dominio, toda vez que, conforme a la anotación No. 4 del Certificado de Tradición y Libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 450-23467, dicho derecho corresponde al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de propietario inscrito, en virtud de la compraventa celebrada mediante Escritura Pública No. 761 del 22 de agosto de 2015. En consecuencia, se ordena notificar al titular del derecho de dominio, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, se verificó que la UTA constató que la edificación objeto de la solicitud corresponde a un uso permitido. De igual manera, de la revisión jurídica se confirmó que el requisito de antigüedad, respaldado en la declaración obrante en el expediente que se entiende bajo la gravedad de juramento, cumple con lo exigido por la normativa aplicable.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como Arquitecto Proyectista al arquitecto **JAIRO JOSE BALLESTEROS MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1066183316 y portador de la tarjeta profesional vigente No. A11402018- 1066183316 y como Ingeniero Civil Diseñador Estructural a **RICHARD CHOW MAYA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79685239 y portador de la tarjeta profesional vigente No. 25202-65785.

Que consultados los registros del CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA de sanciones vigentes que impiden el ejercicio de la profesión, se constató que los profesionales arriba mencionados no tienen sanciones disciplinarias.

Que el inmueble objeto de la solicitud se encuentra construido sobre un lote de terreno de 783 m² conforme a descripción de cabidas y linderos que se encuentran descritos en certificado de tradición y libertad 450-23467 y Escritura Publica No. 0386 del 29 de abril del 2011 de la Notaría única de San Andrés isla.

Que los planos arquitectónicos aportados para la solicitud se encuentran debidamente rotulados y firmados por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de la información contenida en ellos.

Que el peritaje estructural señala que la estructura cuenta con una estabilidad y un comportamiento sísmico aceptable.

Que el uso reconocido para la edificación, conforme a la verificación realizada en la revisión técnica efectuada, corresponde de manera exclusiva a **uso residencial**. Cualquier destinación diferente a la autorizada se considera prohibida y, por tanto, dará lugar a las actuaciones administrativas y sancionatorias a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, los vecinos colindantes relacionados por el peticionario, en el Formulario Único Nacional F.U.N, fueron notificados a través de aviso publicado el 2 de septiembre de 2025.

Que, el peticionario canceló el valor del impuesto de delineación urbana equivalente a **\$ 20.609.900,00** conforme al comprobante de pago No. 11116020 de fecha 12/09/2025 y soporte de pago de la Estampilla Pro-cultura, equivalente a **\$ 412.200**, con registro de operación No. 769338316 de fecha 12/09/2025, según lo establece Ordenanza 020 de 2006 respectivamente.

Que el inciso 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 indica "Efectos de la licencia: La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por

titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción".

Habiendo dado cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 que dice así: "**De la revisión del proyecto.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables", en mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer la existencia de una edificación construida sobre un lote de terreno ubicado en el sector Red Ground K20 17.93 INT 1 de esta localidad, **UPI-U3** denominada **RESIDENCIAL DE DESARROLLO RED GROUND y ROCK GROUND**, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. **450-23467** y código catastral No. **880010100000001370019000000000**, de propiedad del señor **ESTEBAN DE LA PEÑA NAMEN** identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.009.897, bajo el expediente con radicado No. 88001-0-25-0048.

| CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M ²) |
|-----------------------|---|--|
| PRIMER PISO | Cuenta con un (1) pasillo de ingreso, una (1) zona de recepción, un (1) hall o corredor interior, un (1) cuarto de bombas, once (11) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, dos (2) zonas comunes y una (1) escalera de acceso hacia el segundo nivel | 381,58 m2 |
| SEGUNDO PISO | Cuenta con doce (12) unidades habitacionales tipo aparta estudio cada uno con su baño y cocineta, un (1) corredor interno de circulación y un (1) vacío hacia primer nivel. | 371,36 m2 |
| AREA TOTAL CONSTRUIDA | | 752,94 m2 |
| AREA TOTAL DEL LOTE | | 783 m2 |
| USO | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | |

PARÁGRAFO 1: El uso reconocido para la edificación es exclusivamente residencial; cualquier destinación distinta dará lugar a las actuaciones administrativas y policivas correspondientes.

PARÁGRAFO 2: En ningún caso el reconocimiento de la existencia de una edificación de que trata esta Resolución constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar Seis (6) planos arquitectónicos elaborados y firmados por el arquitecto **JAIRO JOSE BALLESTEROS MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1066183316 y portador de la tarjeta profesional vigente No. A11402018- 1066183316 los cuales hacen parte integral de esta Resolución y se resumen a continuación, así:

Plano 1 de 6 que contiene: Implantación, Localización, Cuadro de áreas.

Plano 2 de 6 que contiene: Levantamiento arquitectónico primer piso

Plano 3 de 6 que contiene: Levantamiento arquitectónico segundo piso

Plano 4 de 6 que contiene: Planta de cubierta

Plano 5 de 6 que contiene: Cortes

Plano 6 de 6 que contiene: Fachada lateral y principal del inmueble

ARTÍCULO TERCERO: Que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae

LA

sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO CUARTO: Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, el titular de la presente Licencia deberá designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

ARTICULO QUINTO: NOTIFIQUESE la presente Resolución al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con **NIT Np. 860034313-7**, en su calidad de titular inscrito del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-23467, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.5 y el artículo 2.2.6.4.2.1 ibidem, para los efectos legales correspondientes. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

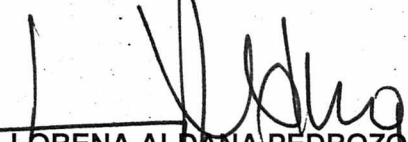
ARTICULO SEXTO: NOTIFÍQUESE esta resolución personalmente al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente.

ARTICULO SEXTO: Contra la presente Resolución proceden los recursos en sede Administrativa. El de reposición, ante este despacho, para que se aclare, modifique, adicione o revoque y el de Apelación ante el Despacho del Gobernador Departamental, con el mismo propósito, los cuales deberán interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en San Andrés a los

16 SEP. 2025



LORENA ALDANA PEDROZO
Secretaria de Planeación Departamental
Archipiélago de San Andrés Isla
Proyectó: Elaboro: S.O'Neill y C.Consuegra
Aprobó: L. Aldana
Archivo: S. Leyton

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los _____ () días del mes de _____ del 2025, siendo las _____ de la _____ se notificó personalmente al señor (a) _____ identificado (a) con la cédula No. _____ expedida en _____, del contenido del Acto administrativo _____ No. _____ De fecha _____ () del mes de _____ del año 2025. De la cual se entrega copia autentica en _____ folios útiles y escritos.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR