



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO

(05 MAR 2024)

“Por la cual se otorga una Licencia Urbanística de construcción en la Modalidad de Obra Nueva”

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, Ley 1437 de 2011, Decreto Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 2218 de 2015, Ley 1801 de 2016, Decreto 1203 de 2017 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO

Que el señor **GUSTAVO ADOLFO MORALES SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.1.123.634.288, actuando en calidad de titular del derecho real de dominio e igualmente como apoderado especial de la copropietaria, **JHESSENIA BARCO SÁNCHEZ**, identificada con cédula da ciudadanía 1123627375, solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre predio ubicado en sector **SARIE BAY**, cuya cabida, medidas y linderos, están descritos en el certificado de libertad y tradición del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 450-24706 y referencia catastral No. 01-00-00-00-0126-0914-0-00-00-0000, en la isla de San Andrés.

Que el proyecto se radicó mediante oficio N. 24446 de fecha 11/08/2023, y formato de revisión e información de proyectos con número de radicación 88001-0-23-0106. La solicitud fue sometida a estudio de la Secretaría de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) como: “Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva”.

Que a la petición se allegó la documentación señalada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7, modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017, Adicionado por el artículo 2 del Decreto Nacional 583 del 2017 como también los establecidos mediante Resolución N° 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que hecha revisión de la solicitud presentada y verificada la concordancia de la misma con las normas urbanísticas vigentes, se pudo constatar que el predio se ubica en la unidad de planificación insular UPI-U1 denominada **RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY**, en la cual se permiten como usos principales: Vivienda unifamiliar bifamiliar y multifamiliar; usos secundarios: Comercio de barrio y equipamientos educativos y religiosos.

Que el predio objeto de la licencia cuenta con un área de **308,53 m2** conforme a descripción de linderos y medidas descritos en la Escritura Pública No. 157 del 24 del mes de febrero de 2.016 de la Notaría Única del círculo de San Andrés, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 450-24706, se encuentra sobre la vía circunvalar cumpliendo con la normatividad urbanística vigente.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como constructor responsable a la Arquitecta **TANIA ALEJANDRA FONSECA ESCORCIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1123634537 y Tarjeta Profesional No. A269112018-1123634537, como diseñador estructural al Ingeniero Civil **JOSE MARIA REYES JIMENEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.049.804, y matrícula profesional vigente 13202-175607, conforme lo establece la ley 400 de 1997.

Que consultados los registros del COPNIA (Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura) de sanciones vigentes que impiden el ejercicio de la ingeniería, se constató que los profesionales arriba mencionados no tienen sanciones disciplinarias.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017 y 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 citados mediante oficios de Rad. N°18071 de fecha 20/09/2023.

De igual manera se instaló la valla ordenada, para advertir a vecinos y terceros sobre la iniciación del trámite, tendiente al otorgamiento de la Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva en la que se señala como fecha de inicio del trámite ante esta Secretaría de Planeación y se allegó la fotografía respectiva mediante Rad. N°2024120000053-R de fecha 03/01/2024, esto según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que se pudo constatar que el proyecto radicado bajo el N°88001-0-23-0106 no supera más de 2.000 mt2 por lo tanto, sólo presentó diseños estructurales, no siendo necesario la revisión independiente del mismo. Que el proyecto consiste en una construcción vivienda unifamiliar de dos pisos localizada en el sector de Sarie Bay, dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño construcción sismo resistente contenidas en la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, conclusión a la cual se llegó luego de constatar lo siguiente: la estructura del inmueble en referencia será Bloques y concreto, de aproximadamente 139,86 mt2. (Área de Construcción).

Que, el peticionario canceló el valor del impuesto de construcción equivalente a \$ 2.097.900 conforme a recibo de pago No. 2024001542 de fecha 13/02/2024 producto de su autoliquidación, a la Secretaría de Hacienda y soporte de pago de Pro-cultura, equivalente a \$ 62.937, con soporte de pago recibo No. 898937180 de fecha 13/02/2024, 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"*.

Que el Decreto reglamentario 1077 del 2015 de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 2.2.6.1.1.7 modificado artículo 5 del 1203 de 2017 establece la Licencia de construcción y sus modalidades, así: **"Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total."**

Que posterior a la obra, el titular deberá tramitar el certificado de permiso de ocupación, establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13° del Decreto Nacional 1203 de 2017.

Que el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.1.15 modificado por el artículo 5° del Decreto 1203 de 2017, define la Responsabilidad del titular de la licencia. Así: **"Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. "**

Habiendo dado cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 2218 de 2015, modificado artículo 7 del Decreto 1203 de 2017 que modifica el 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", es procedente emitir la licencia objeto de la solicitud.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva al señor **GUSTAVO ADOLFO MORALES SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.1.123.634.288, actuando en calidad de titular del derecho real de dominio e igualmente como apoderado especial de la copropietaria, **JHESSENIA BARCO SÁNCHEZ**, identificada con cédula da ciudadanía 1123627375, sobre predio ubicado en el sector SARIE BAY, UPI-U1 denominada RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY, cuya cabida, medidas y linderos, están identificados en el certificado de libertad y tradición del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 450-24706 y referencia catastral No. 01-00-00-00-0126-0914-0-00-00-0000, en la isla de San Andrés.

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar dos (2) planos arquitectónicos contentivo de proyecto de construcción identificado así:

Plancha Nro 1/2 que contiene: Localización, planta primer piso y cuadro de áreas.

Plancha Nro 2/2 que contiene: planta segundo piso, plata de cubierta, cortes y alzados

Elaborado y firmado por el Arquitecto **JHON EDISON GIRALDO RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.216.713.775 y Tarjeta Profesional No. A38542019-1216713775.

Aprobar un (1) plano estructural identificado así:

Plano E-1/1 que contiene: Planta estructural pisos superiores, detalles de refuerzos, tipos de zapatas, detalles típicos.

Elaborado y firmado por el ingeniero civil **JOSE MARIA REYES JIMENEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.049.804, y matrícula profesional vigente 13202-175607, los cuales se integran a esta Resolución para que formen parte de ella.

PARÁGRAFO - Aprobar las obras conducentes a la construcción en la modalidad de obra nueva de una construcción de Vivienda unifamiliar de dos (2) pisos, sobre el predio con un área de 308,53 m², localizado en el sector SARIE BAY; aislamiento frontal 4,0 ml, aislamiento lateral 1,50 ml de un lado y 5,29 del otro lado y aislamiento posterior 4,0 ml. El proyecto está distribuido así:

PLANTA PRIMER PISO: parqueadero, recibidor, baño, sala, comedor, cocina, ropas.

PLANTA SEGUNDO PISO: habitación A, habitación B, baño, habitación principal baño habitación principal y walk in closet habitación principal

Área de Lote: 308,53 M²

Área total de construcción: 139,86 m²

Los indicadores finales son: Índice de Ocupación del 0,21% equivalente a un área de ocupación de 66,26 M² del primer piso sobre lote de 308,53 mts², el cual cumple con el índice exigido por la norma, es decir, de máximo el 0,50% de ocupación. Del mismo modo, el índice de Construcción consta de un 0,45% equivalente a la sumatoria de todos los pisos construidos o área total construida de 139,86 m² sobre el área del lote de 308,53 m², el cual cumple con el índice exigido por la norma, es decir, de máximo el 1 % de construcción.

Clase de licencia		Modalidad de licencia	
CONSTRUCCIÓN		OBRA NUEVA	
Titular			
Nombre		Número de Identificación	Clase de Documento
GUSTAVO ADOLFO MORALES SANCHEZ		1.123.634.288	CC
JHESSENIA BARCO SÁNCHEZ		1123627375	CC
Datos del predio			
Matrícula Inmobiliaria No.		Referencia Catastral	Dirección
450-24706		01-00-00-00-0126-0914-0-00-00-0000.	Sarie Bay, Cllé 6 No. 18-126 Int 1- Lote No. 12

Descripción de las características básicas del proyecto.

Uso propuesto	Área del Lote	Área de Construcción
VIVIENDA UNIFAMILIAR	308,53 M2	139,86 m2

Número de pisos	No. de Unidades privadas	Estacionamientos	Índice de construcción	Índice de ocupación
2	1	1	0,45 %	0,21%

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer como Director de la Construcción a la Arquitecta **TANIA ALEJANDRA FONSECA ESCORCIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1123634537 y Tarjeta Profesional No. A269112018-1123634537, como diseñador al Arquitecto **JHON EDISON GIRALDO RAMIREZ** identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.216.713.775 y Tarjeta Profesional No. A38542019-1216713775, y como diseñador estructural al Ingeniero Civil **JOSE MARIA REYES JIMENEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.049.804, y matrícula profesional vigente 13202-175607, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

ARTÍCULO CUARTO: La vigencia de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. En caso de requerir prórroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla de conformidad a los términos señalados en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 8° del Decreto 2218 de 2015, modificado por el artículo 5° de 1197 de 2016.

ARTÍCULO QUINTO: Se le indica al titular de esta licencia, las obligaciones que señala el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, que a continuación se relacionan:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración

- ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y en las actas de supervisión.
 8. 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.
 9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Tramitar todos los permisos que requiera ya sea de tala o poda ante la Corporación Ambiental CORALINA.

ARTICULO SEXTO: El titular de la Licencia está obligado a identificar la obra instalando una valla que deberá permanecer durante todo el tiempo de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió, el nombre o razón social del titular de la licencia, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente

al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos comerciales o y número de unidades habitacionales, de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

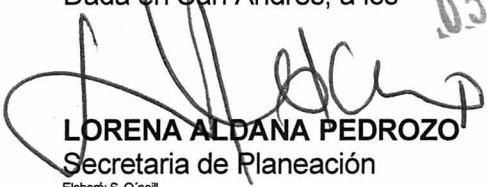
ARTÍCULO OCTAVO: Cuando los profesionales que suscriben el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, en cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 4º del artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5º del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO NOVENO: Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de la obra en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 de Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO DÉCIMO: Esta resolución se notificará 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. La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y contra ella 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 en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación; de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

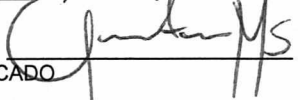
Dada en San Andrés, a los 05 MAR 2024


LORENA ALDANA PEDROZO
Secretaria de Planeación

Elaboró: S. O'Neill
Revisó: MRamirez
Revisó y aprobó: LAldana
Archivó: J. Mow

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los Catorce (14) días del mes de Marzo del 2024, siendo las 10:20 de la mañana se notificó personalmente al señor (a) Esteban Adolfo Morales Sanchez identificado (a) con la cédula No. 1.123.634.289 expedida en San Andrés, del contenido del Acto administrativo Resolución No. 001175 De fecha cinco (5) del mes de marzo del año 2024. De la cual se entrega copia autentica en 6 folios útiles y escritos.

NOTIFICADO 


EL NOTIFICADOR