

GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina Reserva de Biosfera Seaflower

NIT: 892400038-2

E 000676

RESOLUCIÓN NÚMERO

22 FEB 2021

"Por la cual se otorga una Licencia Urbanística de construcción en la Modalidad de Modificación"

EL SECRETARIO 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 **GEOVANNY MENESES GUEVARA** identificado con cédula de ciudadanía No. 15..242.759 representante legal de **ALMACENES J.R. S.A.S** con NIT 827000975-6., propietarios del predio, solicita licencia de construcción en la modalidad de modificación de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre predio ubicado en sector NEW TOWN o POINT., cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Escritura Pública No 1711 del día 23 del mes de DICIEMBRE de 2008 de la Notaria Unida del Circulo de San Andrés, con la Matricula Inmobiliaria N° 450-1782 y referencia catastral No. 00-00-00285-0001-000.

Que el proyecto se radico bajo el N° 6302 de fecha 25/02/2020, y formato de revisión e información de proyectos con numero de radicación 88001-0-20-0026 y la solicitud sometida a consideración de esta Secretaria de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) se trata de una: "Licencia de construcción en la modalidad Modificación".

Que la secretaria de planeación del departamento archipiélago otorgo licencia de construcción en la modalidad de obra nueva mediante resolución 001681 del 21 de abril de 2006 en el predio con Matricula Inmobiliaria N° 450-1782 y referencia catastral No. 00-00-00285-0001-000, a favor de GEOVANNY MENESES.

Que las condiciones de las licencias fueron claramente establecidas en dicha resolución.

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° 0462 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 en el numeral 3 señala que: Licencia de construcción y sus modalidades:

.... 4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida...

Que el área de la licencia otorgada mediante resolución 001681 del 21 de abril de 2006 Es de:

Área de construcción: 360 mts2.

Área Modificacion: 360 mts2

Que revisado el proyecto de modificación presenta un área total construida de 813.59 m².

FO-AP-GD-05 V: 02

Pág. 1 de 7

Que el peticionario solicita la modificación así:

 Ampliación cubrimiento de terrazas frontales y lado parque manawar tercer piso del edificio JR AV. Colon, ubicado en el centro, sector New Town; sobre predio se encuentra en la actualidad una construcción de 3 pisos la cual se le esta proyectando el cerramiento de los balcones.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como constructor responsable a la arquitecta CRISTINA GAVIRIA C identificada con cedula de ciudadanía N. 42.079.078, portadora de la tarjeta profesional vigente N°25700-33336, , 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, Parágrafo 2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseñas internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

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. 6302 de fecha 19-03-2020.

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 modificación y adecuación en la que se señala como fecha de inicio del trámite ante esta Secretaria de Planeación y se allego la fotografía respectiva mediante oficio 3121 de fecha 13/10/2020, esto según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que transcurrieron más de 05 días hábiles contados a partir del día siguiente a la citación mediante oficio sin que terceros se hayan constituido en parte.

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015, el solicitante aportó el diseño arquitectónico modificando los cortes, areeas, fachadas del primer y segundo piso, especificando: tres copias en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

- 1. Localización.
- 2. Plantas.
- 3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
- 4. Fachadas.
- 5. Planta de cubiertas.
- 6. Cuadro de áreas

Que, el peticionario canceló el valor del impuesto de construcción equivalente a \$3.230.330 conforme a recibo de pago No.2020010030 de fecha 26/11/2020, producto de la liquidación

FO-AP-GD-05 V: 02

por parte de la secretaria de planeación, a la Secretaria de Hacienda, 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 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, "Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

- 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.
- 2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles."

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"

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, esta dependencia,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Modificación, de la licencia de construcción otorgada mediante 001681 del 21 de abril de 2006 al señor GEOVANNY MENESES GUEVARA identificado con cédula de ciudadanía No. 15..242.759 representante legal de ALMACENES J.R. S.A.S con NIT 827000975-6propietarios del predio, solicita licencia de construcción en la modalidad de modificación sobre predio ubicado en sector NEW TOWN o POINT., cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Escritura Pública No 1711 del día 23 del mes de DICIEMBRE de 2008 de la Notaria Unida del Circulo de San Andrés, con la Matricula Inmobiliaria N° 450-1782 y referencia catastral No. 00-00-00285-0001-000.

FO-AP-GD-05 V: 02

Página 4 de 7: "Continuación Resolución No.

ARTICULO SEGUNDO:

Aprobar cuatro (04) planos arquitectónicos contentivos de la modificación del proyecto de construcción así:

- 1. Plano AR 01 que contiene localización e implantación.
- 2. Plano AR 02 que contiene planta tercer piso cortes.
- 3. Plano AR 03 que contiene fachada.
- 4. Plano AR 04 que contiene planta cubiertas y fachada.

Elaborados y firmados por el arquitecto CRISTINA GAVIRIA C identificada con cedula de ciudadanía N. 42.079.078, portadora de la tarjeta profesional vigente N°25700-33336

PARAGRAFO - Aprobar las obras conducentes a la ampliación cubrimiento de terrazas frontales y lado parque manawar tercer piso del edificio JR AV. Colon, ubicado en el centro, sector New Town; sobre predio se encuentra en la actualidad una construcción de 3 pisos la cual se le esta proyectando el cerramiento de los balcones.

Para un total de área construida ampliada de tercer piso en 44.25 m2

Los indicadores finales son: Índice de Ocupación del 0.26 equivalente a un área total de construcción del primer piso de 145.32 m2 sobre lote de 556.44 m2, el cual cumple con el índice exigido por la norma, es decir, de máximo el 0.70 de ocupación.

Clase de licencia	Modalidad de licencia		
CONSTRUCCIÓN	MODIFICACION		
Titular			
Nombre	Número de Identificación	Clase de Documento	
ALMACENES J.E. S.A.S	827000975-6	NIT	
Datos del predio	第04世代の日本の日本の日本の日本の日本の日本の		
Matrícula Inmobiliaria No.	Referencia Catastral	Dirección	
450-1782	00-00-00285-0001-000.	POINT	

Descripción de las características básicas del proyecto.

Uso propuesto	Área del Lote	Área Total de Construcción
comercio	142	360

Número de pisos	No. Unidades privadas	de Estacionamientos	Índice de construcción	Índice de ocupación
2 + Altillo	1	1	0.39	1

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución no modifica los demás artículos y definiciones y consideraciones aprobados mediante la resolución 009119 del 30 de diciembre de 2019 de Julio e de 2018. Las cuales siguen vigentes.

ARTICULO CUARTO: 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:

- 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.
- 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.
- 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 geotecnia 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.
- Obtener, previa la ocupación ylo 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- 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 f ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: 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 FO-AP-GD-05 V: 02

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).

ARTICULO SEXTO: 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 SEPTIMO: 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.

ARTICULO OCTAVO: 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.

ARTICULO NOVENO: 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. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015).

ARTICULO DECIMO: 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

BARTOLOME TAYLOR JAY
Secretario de Planeación Departamental
Archipiélago de San Andrés Isla

Elaboro: .A. Corpus R. Aprobó: B. Taylor Jay. Archivo: A. Brackman.

FO-AP-GD-05 V: 02

	i, Departamento Archij () días de		Andrés, Providencia y Santa de 20 siendo _ se notificó personalmente a _ identificado (a) con la cédula
	expedida en		, del contenido del Acto
administrativo	No	_ de fecha	
útiles y escritos	_	0 1	
	-		
EL NOTIFICADO		EL NOTIFICADO	OR

* * *, *