



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 003370
(10 JUN 2019)

"Por la cual se otorga una Licencia Urbanística de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva"

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 arquitecto **CARLOS ARTURO HERRERA SARMIENTO** identificado con cédula de ciudadanía No. 92.552.450 en calidad de apoderado de los señores **ROBERTO CARLOS ZAPATA PATIÑO** identificado con cédula de ciudadanía No. 18.003.543, y **JOSE ANDRES ZAPATA PATIÑO** identificado con cédula de ciudadanía No. 18.004.396, solicita licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en sector de JONES GROUND, cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Escritura Pública No. 0457 del 02 de mayo de 2014 de la Notaria Única de San Andrés, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 450-17395 y referencia catastral No. 00-00-00-00-0001-1319-0-00-000000.

Que el proyecto se radicó en la ventanilla única de esta entidad con el número 2907 del 28/01/2019, y radicado en la secretaría de planeación con el código de expediente No. 88001-0-19-0008, y la solicitud sometida a consideración de esta Secretaría, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) es: "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° 0462 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que revisada la localización del proyecto, se constató que el mismo se encuentra ubicado en la Unidad de Planificación Insular UPI-R02, denominada RESIDENCIAL DE RENOVACION, JARDÍN DE BORDE URBANO JONES ROAD, en la cual se permiten los siguientes usos:

Uso Principal: Vivienda.
Uso Secundario: Institucional.
Áreas mínimas lote: 200 m²

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como constructor responsable al ingeniero civil RICARDO MENDEZ BORDA, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 79269122 y quien ostenta la tarjeta profesional vigente N° 2520233129CND.

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. 489 de fecha 30/01/2019.

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 allegó la fotografía respectiva mediante oficio 33992 de fecha 06/02/2019, 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, los solicitantes aportaron el diseño arquitectónico y estructural en planos, 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 contienen la siguiente información:

1. Plano 1/7: Localización General, Implantación, y Cuadro de Área
2. Plano 2/7: Planta arquitectónica general primer piso
3. Plano 3/7: Planta arquitectónica general segundo piso
4. Plano 4/7: Planta arquitectónica 1 y 2 piso acotada, Planta arquitectónica 1 y 2 piso amoblada, y Planta cubierta acotada.
5. Plano 5/7: Fachada frontal general, Corte longitudinal vivienda individual, Corte transversal vivienda individual, y Fachada frontal vivienda individual.
6. Plano 6/7: Corte longitudinal general, y Corte transversal general.
7. Plano 7/7: Fachada frontal general, e Isometricas exteriores general esquemáticos.

Que Mediante radicado de entrada No. 5381 del 18/02/2019 el solicitante aportó los planos estructurales así:

1. Plano E01: Índice de planos y especificaciones
2. Plano E02: Planta de localización muro piso 1 y piso 2
3. Plano E03: Detalle muros
4. Plano E04: Planta cimentación, Planta de piso 2, y Detalles típicos.
5. Plano E05: Planta de cubiertas, y Detalles típicos.

Que se pudo constatar que el proyecto radicado con el código 88001-0-19-0008 es menor a los 2.000 mt², se presentaron diseños estructurales, no siendo necesario la presentación de estudio de suelos ni revisión independiente del mismo no obstante adjunta los mismos.

Que el proyecto consiste en la construcción de una edificación de vivienda multifamiliar en dos bloques de dos pisos cada uno, con un total de siete (7) parqueaderos (artículo 365 decreto 0363) localizada en el sector de JONES GROUND. Que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y 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 de la edificación en referencia será estructura convencional, concreto de 3000 PSI.

Que, el peticionario canceló el valor del impuesto de construcción equivalente a **treinta y tres millones cuatrocientos diecinueve mil cuatrocientos pesos (\$33.419.400) M/Cte**, conforme a recibo de pago No. 2019007167 de fecha 11/04/2019, producto de su autoliquidación, 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 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 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, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a los señores **JORGE ZAPATA PATIÑO Y ROBERTO CARLOS ZAPATAS** en calidad de titular de la licencia, representados por **CARLOS HERRERA SARMIENTO** sobre predio ubicado en sector JONES GROUND, cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Escritura Pública No. 0457 del 02 de mayo de 2014, de la Notaría Única de San Andrés, distinguido con Matricula Inmobiliaria número 450-17395 y referencia catastral número 00-00-00-00-0001-1319-0-00-0000.

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar planos contentivos de proyecto de construcción elaborados y firmados por el Arquitecto **CARLOS ARTURO HERRERA SARMIENTO**, identificado con

cédula de ciudadanía No. 92.552.450 y quien ostenta la tarjeta profesional vigente N°A08242000-92552450 así:

1. Plano 1/7: Localización General, Implantación, y Cuadro de Área
2. Plano 2/7: Planta arquitectónica general primer piso
3. Plano 3/7: Planta arquitectónica general segundo piso
4. Plano 4/7: Planta arquitectónica 1 y 2 piso acotada; Planta arquitectónica 1 y 2 piso amoblada, y Planta cubierta acotada.
5. Plano 5/7: Fachada frontal general; Corte longitudinal vivienda individual; Corte transversal vivienda individual, y Fachada frontal vivienda individual.
6. Plano 6/7: Corte longitudinal general, y Corte transversal general.
7. Plano 7/7: Fachada frontal general, e Isometricas exteriores general esquemáticos

Y planos estructurales elaborados y firmados por el Ingeniero civil JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.464.037 y quien ostenta tarjeta profesional vigente No. 25202-43302 así:

1. Plano E01: Índice de planos y especificaciones
2. Plano E02: Planta de localización muro piso 1 y piso 2
3. Plano E03: Detalle muros
4. Plano E04: Planta cimentación, Planta de piso 2; y, Detalles típicos.
5. Plano E05: Planta de cubiertas, y Detalles típicos

PARAGRAFO: Aprobar las obras conducentes a la construcción de vivienda multifamiliar en dos (2) bloques de dos (2) pisos sobre predio con área de 1.200:00 m2 y un frente de 31.76 mts, localizado en el sector de JONES GROUND. La edificación se encuentra localizada en el lote así: retiro frontal con un máximo de 6.28 mts y un mínimo de 3.24 mts, retiros laterales de un máximo de 3.10 mts, y un mínimo de 2.00 mts a cada lado; retiro posterior con un máximo de 2.81 mts y un mínimo de 2.00 mts.

El proyecto está distribuido así: Dos bloques tipo, cada uno con 10 unidades de vivienda, paralelos entre sí separados por un vacío no cubierto central con una distancia entre estos de 5.19 mts. Cada una de las unidades cuentan con iguales dimensiones, medidas, configuración y número de pisos.

La distribución de cada una de las unidades tipo es así:

Primer Piso: Sala, Comedor, cocina, baño, punto fijo (escalera)

Segundo Piso: Tres alcobas, un baño, punto fijo (escalera)

Cubierta: Placa, y acceso por punto fijo (escalera)

Para un total de área construida así:

Piso 1: 30,0 mts²

Piso 2: 34,2 mts²

Total unidad 64,2 mts²

Total Proyecto 20 Unidades 1.284 m² en dos bloques

Los indicadores finales son: Índice de Ocupación del 50% equivalente a un área total de construcción del primer piso de 600 m² sobre lote de 1.200:00 mts², el cual cumple con el índice exigido por la norma, es decir, de máximo el 50% de ocupación. En cuanto al índice de construcción, el proyecto también cumple, toda vez que el mismo tiene un índice de 1.07 siendo el máximo permitido de 1.2.

Clase de licencia	Modalidad de licencia	
CONSTRUCCION	OBRA NUEVA	
Titular		
Nombre	Número de Identificación	Clase de Documento
JORGE ZAPATA PATIÑO	18.004.396	Cédula de ciudadanía
ROBERTO CARLOS ZAPATAS	18.003.543	Cédula de ciudadanía

Datos del predio		
Matrícula Inmobiliaria No.	Referencia Catastral	Dirección
450-17395	00-00-0001-1319-0-00-0000	JONES GROUND

Descripción de las características básicas del proyecto.

Uso propuesto	Área del Lote	Área Total de Obra Nueva
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1.200:00 M2	1.284:00 M2

Número de pisos	No. de Unidades privadas	Estacionamientos	Índice de construcción	Índice de ocupación
2	20	7	107%	50%

ARTÍCULO TERCERO: Constructor responsable al INGENIERO RICARDO MENDEZ BORDA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.269.122 y ostenta tarjeta profesional vigente número 2520233129 CND, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

ARTICULO 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 dentro de los treinta días calendario anterior al vencimiento de esta. 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 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.
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.

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).

ARTICULO SEPTIMO: 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 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO DECIMO: 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 PRIMERO: 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

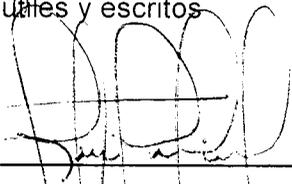
Dada en san Andrés a los 10 JUN 2019


ROBERTO BUSH FELIPE
Secretario de Planeación Departamental

Elaboró: A. Corpus
Revisó: R. Bush
Archivó: A. Brackman

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los once (11) días del mes de junio de 2019 siendo las 14:15 de la tarde se notificó personalmente al señor (a) Jose Andrés Zapata Pardo identificado (a) con la cédula No. 18-004-396 expedida en San Andrés Isla, del contenido del Acto administrativo Resolución No. 003370 de fecha diez (10) del mes de junio del año 2019. De la cual se entrega copia autentica en 07 folios lites y escritos


EL NOTIFICADO


EL NOTIFICADOR