



## GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO **002527**  
( **07 MAY 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 **HARTLEY ABRAHAMS CHOW** identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.004.431 en calidad de apoderado de la señora **MARIA ELBA SANTOYA DE MITCHELL** identificada con la cedula de ciudadanía No. 23.246.514 propietaria, solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en sector Sarie Bay, cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Sentencia No. 031-09 de fecha 19 mayo de 2009 de radicado 88-001-31-03-001-2008-00034-00 del Juzgado Primero civil de Circuito de San Andrés, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 450-23216 y referencia catastral No. 01-00-00-00-0134-0016-0-00-00-0000.

Que el proyecto se radicó bajo el N°88001-0-19-0010 de fecha 11/02/2019, y la solicitud sometida a consideración de la Secretaría de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) es: "Licencia de construcción modalidad 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 revisado la localización del proyecto se constató que el mismo se encuentra ubicado en la Unidad de Planificación Insular UPI-U1, denominada RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY, en la cual se permiten los siguientes usos:

- Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- Usos secundarios: Comercio de barrio y equipamientos educativos y religiosos.

Lo anterior, en áreas mínimas prediales de:

- Viviendas uni y bi (familiar): 300m<sup>2</sup>
- Viviendas multifamiliares: 1000 m<sup>2</sup>

Que el predio objeto de licencia cuenta con un área de 419m<sup>2</sup> cumpliendo con la normatividad urbanística vigente.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como constructor responsable al arquitecto **HARTLEY ABRAHAMS**, identificado con la Tarjeta Profesional vigente N°A68012004-18004431, como diseñador estructural al Ingeniero Civil **GILBERTO TORRES CHACON** con Matrícula Profesional vigente N°68202-13375 STD, conforme lo establece la Ley 400 de 1997. r

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°4486 de fecha 21 febrero de 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 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 oficio 6194 de fecha 25/02/2019, 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 verificado el proyecto se levantó acta de observaciones la cual se dio a conocer al peticionario mediante oficio 1928 de fecha 28/03/2019 en la cual se dio a conocer que se debía presentar plano de implantación del proyecto, ajustar cuadro de áreas, dar cumplimiento de requerimiento de parqueadero, entre otros. Para lo cual se le concedieron 30 días hábiles para dar repuesta al requerimiento. Los cuales, dentro del término y mediante oficio radicado 10682 de fecha 02/04/2019 el peticionario se les da respuesta, haciendo las correcciones pertinentes.

Que se pudo constatar que el proyecto radicado bajo el N°88001-0-19-0010 no supera más de 2.000 mt2 por lo tanto solo presentó diseños estructurales, no siendo necesario la presentación de estudio de suelos ni revisión independiente del mismo. Consiste en la construcción mixta, comercio - vivienda de dos pisos localizada en el sector de Sarie Bay, que 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 de la edificación en referencia será estructura convencional, concreto de aproximadamente 285.36 mt2.

Que, el peticionario canceló el valor del impuesto de construcción equivalente a 1,953.600 conforme a recibo de pago No. 2019007442 de fecha 22/04/19, producto de su autoliquidación, a la Secretaria de Hacienda, según lo establece Ordenanza 020 de 2006, e igualmente anexa el pago por valor de \$39.072 por concepto de impuesto de estampilla Procltura.

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 indica: **"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 al arquitecto **HARTLEY ABRAHAMS CHOW** en calidad de apoderado de la señor **MARIA ELBA SANTOYA DE MITCHELL**, sobre predio ubicado en sector Sarie Bay, Unidad de Planificación Insular UPI-U1, denominada RESIDENCIAL CONSOLIDACIÓN SARIE BAY cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la Sentencia No. 031-09 de fecha 19 mayo de 2009 de radicado 88-001-31-03-001-2008-00034-00 del Juzgado Primero civil de Circuito de San Andrés, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 450-23216 y referencia catastral No. 01-00-00-00-0134-0016-0-00-00-0000.

**ARTICULO SEGUNDO:** Aprobar 4 planos contentivos de proyecto de construcción identificados así:

Plano 1/4 que contiene: Planta primer piso y cuadro de áreas  
Plano 2/4 que contiene: Planta d segundo piso y planta de cubierta  
Plano 3/4 que contiene: Corte y fachadas  
Plano 4/4 que contiene: Localización

Lo anterior, elaborado y firmado por el Arquitecto HARTLEY ABRAHAMS CHOW, identificado con la Tarjeta Profesional vigente N°A68012004-18004431 e integrado a esta Resolución com parte de ella.

Aprobar 4 planos estructurales identificados así:

- Plano E1/3 que contiene: Planta de cimentación, planta estructural del segundo piso, planta estructural cubierta, despiece de zapatas, despiece columna y detalles estructurales.
- Plano E2/3 que contiene: Detalles vigas de cimentación, detalles vigas de cubierta, detalle escalera.
- Plano E3/3 que contiene: Despiece de vigas.
- Plano ENE1/1 que contiene: Detalles de elementos no estructurales.

Estos últimos, elaborados y firmados por el Ingeniero civil GILBERTPO TORRES CHACON con Matrícula Profesional vigente N°68202-13675 STD, los cuales se integran a esta Resolución para que formen parte de ella.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Aprobar las obras conducentes a la construcción de una edificación mixta comercio -vivienda de dos pisos, sobre predio con área de 419 M2 y un frente de 20 ML y 14.60 ML (esquinero) localizado en el sector de Sarie Bay.

La edificación se encuentra localizada en el lote así:

- Retiro frontal: 4.00 ML,
- Retiros laterales: de 1.52 ML
- Retiro posterior: 4.00 ML

El proyecto está distribuido así:

- PLANTA PRIMER PISO: Tres parqueaderos, local comercial, oficina, bodega y punto fijo escalera en un área de 207.8 m2.
- PLANTA SEGUNDO PISO: Un apartamento con sala comedor, cocina, balcón, dos habitaciones y dos baños en área de 77.56m2.

Para un total de área construida 285.36 m2.

Los indicadores finales son: Índice de Ocupación del 49.5% equivalente a un área de construcción del primer piso de 207.8 mts2 sobre lote de 419 m2, el cual cumple con el índice exigido por la norma, es decir, de máximo el 50% de ocupación.

Clase de licencia		Modalidad de licencia	
<b>CONSTRUCCION</b>		<b>OBRA NUEVA</b>	
<b>Titular</b>			
Nombre	Número de Identificación	Clase de Documento	
<b>HARTLEY ABRAHAMS CHOW</b>	<b>18.004.431</b>	<b>Cédula de</b>	
<b>ELBA SANTOYA DE MITCHELL</b>	<b>23.246.514</b>	<b>ciudadanía</b>	
<b>Datos del predio</b>			
Matrícula Inmobiliaria No.	Referencia Catastral	Dirección	
<b>450-23216</b>	<b>01-00-00-00-0134-0016-0-00-00-0000</b>	<b>SARIE BAY</b>	

Descripción de las características básicas del proyecto.

<b>Uso propuesto</b>	<b>Área del Lote</b>	<b>Área de Construcción</b>
<b>VIVIENDA MIXTO</b> <b>COMERCIO-VIVIENDA</b>	<b>419 M2</b>	<b>285.36 M2</b>

Número de pisos	No. de Unidades privadas	Estacionamientos	Índice de construcción	Índice de ocupación
2	1	3	68.1%	49.5%

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra sellado por no contar con la respectiva licencia y que el peticionario se encuentra en el término de ajustarse a la norma tramitando la licencia; se dará traslado inmediato a la Secretaría de Gobierno del presenta Acto Administrativo y una copia de los planos aprobados a fin de que bajo sus competencias verifique que la obra se construya conforme a lo aprobado en esta Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Reconocer como diseñador y constructor responsable a el Arquitecto HARTLEY ABRAHAMS CHOW, identificado con la Tarjeta Profesional vigente N°A68012004-18004431 y como diseñador estructural al Ingeniero Civil GILBERTO TORRES CHACON con Matrícula Profesional vigente N°68202-13375 STD, 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 (30) días calendario anterior al vencimiento de esta. Esto, según 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.*

**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 4° del artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto 1203 de 2017.

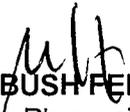
**ARTICULO NOVENO:** Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de la obra en cumplimiento a lo establecido 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**

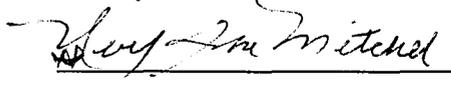
Dada en San Andrés Isla, a los **07 MAY 2019**

  
**ROBERTO BUSH FELIPE**  
Secretario de Planeación Departamental  
Archipiélago de San Andrés Isla

Elaboro: V. Suárez  
Revisó y aprobó: R. Bush  
Archivó: A. Brackman

**DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los siete (07) días del mes de Mayo de 2019 siendo las 15:05 de la Tarde se notificó personalmente al señor (a) Yanna Eiba Gostoy de Mitchell identificado (a) con la cédula No. 23-246-574 expedida en \_\_\_\_\_, del contenido del Acto administrativo Resolución No. 002527 de fecha siete (07) del mes de Mayo del año 2019. De la cual se entrega copia autentica en 07 folios útiles y escritos.



EL NOTIFICADO



EL NOTIFICADOR

88