



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

**ACUERDO NUMERO 006 DE 1.984**

(Septiembre 7)

" Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de San Andrés, Isla. "

EL CONSEJO DE LA INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA , ISLAS ,  
en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley Primera ( 1a. ) de 1.972,

**ACUERDA :**

ARTICULO 1.- Adóptese el Plan de Ordenamiento Territorial como instrumento para el control y orientación del desarrollo físico espacial de la isla de San Andrés y toda actividad que se adelante y afecte a la isla en este aspecto , se deberá regir por lo establecido en el presente Acuerdo .

**TITULO 1**

**GENERALIDADES**

**CAPITULO I**

ARTICULO 2.- Adóptese las siguientes definiciones para la interpretación del presente Acuerdo :

AISLAMIENTO LATERAL : Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio .

AISLAMIENTO POSTERIOR : Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio .

ALTURA EDIFICACION : Es el número de pisos permitidos , tomado por el frente del lote , partiendo del nivel del andén mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

ALTURA DE PISOS : Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

ANCHO DE LOTE : Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos . Cuando los linderos naturales no son paralelos , es la distancia entre dichos linderos , medido a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por -



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 2.-

el punto medio de la parte de la bisectriz , comprendida entre - la línea de demarcación y el lindero del lote , en su parte posterior.

ANDEN : Es la superficie lateral de la vía pública , destinada - al tránsito de peatones , comprendida entre la línea de demar - cación del predio y el sardinel.

ANTEJARDIN : Es el área de propiedad privada , comprendida entre - la línea de demarcación y el paramento de construcción con fren - te sobre la vía .

AREA CONSTRUIDA : Es la parte edificada dentro de las áreas urba - nizadas o desarrolladas y corresponde a la suma de las superfi - cias de los pisos , excluyendo azoteas , áreas duras sin cubrir o techar .

AREA CUBIERTA : Es la proyección del total de la edificación te - chada sobre un plano horizontal .

AMBITO MARINO-COSTERO : Aquel comprendido entre el área costera y el área de protección marina .

AMBITO RURAL : Es aquel comprendido entre la vía circunvalar y - el área urbana incluyendo el área ocupada de San Luis, entre la - vía circunvalar y el mar .

AMBITO URBANO : Es aquel delimitado por el perímetro urbano y el ámbito marino.

AREA DE LOTE : Es la proyección horizontal de la superficie de - un predio comprendido entre sus linderos.

AREA LIBRE : Es la superficie resultante del lote al descontar - el área ocupada .

AREA RURAL : Es el área restante de la isla descontada el área - urbana .

AREA URBANA : Es aquella dentro de la cual se permiten usos urba - nos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios pú - blicos.

AREA UTIL : Es la resultante de restarle al área neta urbaniza -



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 3.-

ble , el área de las vías locales principales , las zonas verdes y comunales de cesión .

AZOTEA : Es la cubierta horizontal , con acceso de una edificación .

AREA VERDE : Es el espacio abierto empedrado de uso público , comunal no privado , destinado a la recreación y ambientación .

BALCON : Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada .

CALZADA : Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos .

CIELO RASO : Es el acabado fino interior de una cubierta o entre piso.

CORREDORES LINEALES : Es la prolongación lineal del casco urbano a través de las vías . Estas son zonas destinadas a baja densidad y que por sus diferentes condiciones físicas y ambientales se clasifican así.

COMERCIO TURISTICO : Venta de bienes y servicios demandados especialmente por la actividad turística-comercial de la isla.

COMERCIO GENERAL : Venta de bienes y servicios demandados especialmente por el abastecimiento y consumo de la población residente .

COMPENSACION : Retribución en incremento de índice.

DEMARCACION : Línea que define la construcción y su relación con la vía pública .

ESTRUCTURA VIAL : Conjunto de vías ( calzadas , andenes ) que constituyen el soporte del Plan Vial.

EJES ESTRUCTURANTES : Conjunto de vías de carácter especial que dan forma general al Plan Vial .

INDICE DE CONSTRUCCION : Relación existente entre el área total construída de una edificación y el área del lote .



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 4.-

INDICE DE OCUPACION : Relación existente entre la proyección del primer piso de una edificación sobre el piso y el área total del lote.

LINEA DE CONSTRUCCION : Es la línea imaginaria que marca el límite de la construcción en el frente de los lotes .

PERIMETRO URBANO : Línea imaginaria que limita el área de desarrollo urbano.

PARES VIALES : Sistema dual de vías complementarias entre si y de sentido contrario.

SARDINELES : Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SECTORES : Subdivisiones del territorio en unidades con características geográficas similares .

USO : Es el tipo de utilización asignado a un terreno , a una edificación o parte de éstos.

USO PRINCIPAL : Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad .

USO SECUNDARIO : Es aquel permitido en una zona determinada siempre y cuando no produzca interferencia con el uso principal .

VIVIENDA : Es toda edificación , cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VOLADIZO : Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso , sin apoyos visibles.

ZONA : Es el área correspondiente a subdivisiones de las áreas de actividad .

ZONA VIAL : Es el uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACION : Es la división territorial de la isla en zonas y áreas de actividad , con el fin de regular en forma ordenada los



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 5.-

usos e intensidad de estos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las construcciones .

**TITULO II**

**DE LOS AMBITOS DE APLICACION DEL PLAN**

**CAPITULO II**

**LOS AMBITOS**

**ARTICULO 3.-** Para efectos de la aplicación del Plan , y gestión del sector oficial , divídase el territorio de San Andrés , Isla , en tres - ámbitos :

AMBITO MARINO-COSTERO

AMBITO RURAL

AMBITO URBANO

**ARTICULO 4.-** Defínase el ámbito marino-costero , aquel comprendido entre el á rea costera y el área de protección marina .

**ARTICULO 5.-** Defínase el ámbito rural , aquel comprendido entre la vía circunvalar y el área urbana.

**PARAGRAFO** : Inclúyanse en este ámbito , el área ocupada de San - Luis , entre la vía circunvalar y el mar.

**ARTICULO 6.-** Defínase el ámbito urbano , como aquel delimitado por el perímetro urbano de la ciudad de Northend y el ámbito marino costero .

**ARTICULO 7.-** Defínase el perímetro urbano de la ciudad de Northend como la lí nea imaginaria comprendida : al Norte , la costa del mar Caribe desde Chapman Point hasta German Point ; desde German Point por la costa occidental del mar Caribe hasta encontrar la abscisa -  $X=19.750$  ; de ésta en dirección oriental a lo largo de ella , - hasta encontrar la carretera oriental paralela a la Pista del Ae ropuerto. Por el sur , desde el punto anterior a lo largo de la carretera oriental paralela a la pista del Aeropuerto hasta la - costa 10 , por ésta en torno al cerro hasta encontrar la abscisa  $X=19.250$  , incluyendo la urbanización del Bight y de aquí en di rección oriental a lo largo de la abscisa hasta la costa ; por - el oriente , desde el punto anterior a lo largo de la costa del Mar Caribe hasta Chapman Point .



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 6.-

ARTICULO 8.- El ámbito marino-costero se divide en trece ( 13 ) sectores a saber por orden numérico :

Sector Nro. 1 : Sprat Bight  
Sector Nro. 2 : Bahía San Andrés  
Sector Nro. 3 : The Bay  
Sector Nro. 4 : San Luis  
Sector Nro. 5 : Sound Bay  
Sector Nro. 6 : Elsie Bar  
Sector Nro. 7 : Fisher Rock  
Sector Nro. 8 : Pox Hole  
Sector Nro. 9 : Cove-Seaside  
Sector Nro.10 : Schooner Bight  
Sector Nro.11 : Lax Bight  
Sector Nro.12 : Sarie Bay  
Sector Nro.13 : Los Cayos

PARAGRAFO : Los límites de los anteriores sectores serán los estipulados en el Plano adjunto al presente Acuerdo y que hace parte integrante de él y se denomina Plano Nro. 1 .

ARTICULO 9.- El ámbito rural se divide en catorce ( 14 ) sectores , así :

Sector I : Perry Hill  
Sector II : Flowers Hill - Orange Hill  
Sector III : Maymount  
Sector IV : Barrack-Claymount  
Sector V : Lynvale  
Sector VI : Cove  
Sector VII : The Ponds  
Sector VIII : Bight  
Sector IX : Bay  
Sector X : San Luis  
Sector XI : Sound Bay  
Sector XII : Southend  
Sector XIII : Schooner Bight  
Sector XIV : Lax Bight

PARAGRAFO : Los límites de los anteriores sectores serán los estipulados en el Plano adjunto al presente Acuerdo y que hace parte integrante de él y se denomina Plano Nro. 1 .

ARTICULO 10.- El ámbito urbano se divide en diez ( 10 ) sectores , así :



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 7.-

Sector I : Sarié Bay  
Sector II : Aeropuerto  
Sector III : Sprat Bight  
Sector IV : Schoolhouse  
Sector V : Chapman Point  
Sector VI : Town  
Sector VII : Cliff  
Sector VIII : Bottom Side  
Sector IX : Zotas  
Sector X : Industrial-Portuario

**PARAGRAFO** : Los límites de los anteriores sectores serán los estipulados en el Plano adjunto al presnete Acuerdo y que es parte integrante de él y se denomina Plano Nro. 2 .

**TITULO III**

**DEL PLAN VIAL**

**CAPITULO III**

**DEL SISTEMA VIAL**

**ARTICULO 11.-** El Sistema Vial Urbano será adoptado por Decreto del ejecutivo - de acuerdo a estudio previo de la Secretaría de Planeación y la Oficina de Tránsito Intendencial .

**ARTICULO 12.-** El Sistema Vial se estructura sobre un modelo de pares viales - que intercomunicen las zonas de vivienda y empleo.

**PARAGRAFO** : La subdivisión del Sistema se hará con base en la - creación de anillos en torno a manzanas y supermanzanas , en el centro de la ciudad .

**PARAGRAFO** : El Sistema Vial adoptado se considerará en un plano Urbano original escala 1:2500 y será sancionado por el ejecutivo y las Secretarías poseerán copias respectivas.

**PARAGRAFO** : Las modificaciones permanentes que tiene necesario - realizar el sistema se efectuarán mediante Decreto y se consigna rán en plano original.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 8.-

**CAPITULO IV**

**DE LA ESTRUCTURA VIAL**

- ARTICULO 13.-** Adóptese el Plan Vial para la Isla de San Andrés de acuerdo a los conceptos emanados del presente Acuerdo , definiéndose el Plan Vial a dos niveles : Regional y Urbano .
- ARTICULO 14.-** El Plan Vial Regional está conformado por la vía circunvalar como vía principal y las vías transversales como vías secundarias y definidas en el plano Nro. 1 adjunto al presente Acuerdo y que hace parte integrante de él .
- ARTICULO 15.-** Adóptese el Plan Vial para la Isla de San Andrés de acuerdo a lo propuesto en el plano Nro. 1 que es parte integrante del presente Acuerdo.
- ARTICULO 16.-** Las vías del Plan Vial se clasifican en vías vehiculares y vías peatonales.
- ARTICULO 17.-** Las vías vehiculares se subdividen en vías de Sistema principal o ejes estructurantes y vías generales.
- PARAGRAFO :** Las vías de los ejes estructurantes tendrán prioridad de tráfico en todos los cruces viales con otras vías .
- ARTICULO 18.-** Son parte integrante de los ejes estructurantes las avenidas: 20 de Julio , Newball y complementarias según plano Nro. 3 que es parte integrante del presente Acuerdo.
- ARTICULO 19.-** Son parte integrante de los ejes estructurantes las avenidas : Américas y Calle 2a. entre el Aeropuerto y la zona hotelera de acuerdo al plano Nro. 3 que es parte integrante del presente Acuerdo.
- ARTICULO 20.-** Es parte integrante de los ejes estructurantes la avenida Juan XXIII , de acuerdo al plano Nro. 3 que es parte integrante del presente Acuerdo .
- ARTICULO 21.-** El desarrollo de proyectos de nuevas vías estará condicionado a mejorar la fluidez del tráfico entre las zonas de vivienda y empleo y de acceso a las zonas residenciales.
- ARTICULO 22.-** Se faculta al ejecutivo para efectuar expropiaciones de predios-





9/

REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 9.-

con el fin de adelantar obras destinadas a la realización del Plan Vial .

ARTICULO 23.- Las vías de acceso a zonas donde se localizan obras de carácter público y de servicio , serán prioritarias en su realización y podrá para sus efectos la Intendencia expropiar a los predios afectados.

ARTICULO 24.- En el desarrollo de nuevas áreas la distancia entre vías vehiculares no será mayor de 100 metros.

ARTICULO 25.- Son vías generales aquellas que conforman supermanzanas en el centro de la ciudad , las de acceso a los barrios periféricas y similares .

ARTICULO 26.- Son vías secundarias las que distribuyen tráfico al interior de barrios y zonas periféricas que no poseen continuidad y llegan a vías generales o ejes estructurantes .

ARTICULO 27.- Son vías peatonales aquellas al interior de supermanzanas y con tráfico vehicular restringido.

ARTICULO 28.- Las vías en el Plan Vial de San Andrés tendrán perfiles en función del tráfico que circula en ella y localización de acuerdo a la siguiente clasificación :

<u>TIPO DE VIA</u>	<u>ANCHO DE CALZADA</u>	<u>ANDEN</u>
Ejes estructurantes principales	10 - 12 ML.	2.5
Eje estructurante secundario	7.5 - 10 ML.	2.0
General	7.2 ML	2.0
Secundaria	6.0 ML	2.0
Peatonal	4.0 ML	

PARAGRAFO : La definición de cada sección o perfil de vía será diseñada por la Secretaría de Desarrollo y OO.PP. en conjunto con la Secretaría de Planeación y aprobadas por la Junta de Planeación .



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

10

Hoja 10.-

**CAPITULO V**

**DE LAS NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION**

**ARTICULO 29.-** Toda edificación que se realice en la Isla de San Andrés , deberá cumplir a su interior además de las normas establecidas en cada zona con lo siguiente :

- Ventilación e iluminación directa para todos y cada uno de los espacios interiores diseñados a excepción de cuartos de baños que podrán tener iluminación y ventilación indirecta.

- La iluminación de espacios se hará por medio de vanos de superficie igual o mayor al 15% al área respectiva del local o espacio que se ventila o ilumina .

- En ningún caso se permite iluminar o ventilar por muros que se adosan al paramento de la construcción contigua .

**ARTICULO 30.-** Los voladizos de los edificios a partir de la línea de paramento en todos los pisos , serán exclusivamente abiertos al exterior ; es decir , no podrán incluirse en las áreas internas cerrándolos con vidrios o cualquier otro elemento.

**ARTICULO 31.-** Las construcciones de cinco ( 5 ) pisos o mas , deberán proveer a su interior un mínimo de :

Un ( 1 ) ascensor para seis ( 6 ) personas por cada 200 metros cuadrados del área del Piso Tipo .

Escalera de emergencia no menor de 1.50 mts de sección.

**ARTICULO 32.-** Las construcciones de tres ( 3 ) pisos o mas que se localizan en en área demarcada por un cuadro constituido entre la avenida Newball y la avenida 20 de Julio desde la avenida Las Américas hasta la Bahía Hooker , deberán tener permiso de Telecom .

**ARTICULO 33.-** Toda edificación proyectada deberá tener acceso directo a una vía pública o a una vía peatonal , por un área no menos al frente establecido para cada zona.

**ARTICULO 34.-** **DE LOS ESTACIONAMIENTOS** : Toda construcción en las zonas de uso del área urbana deberá proveer a su interior garaje para autos -



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 11.-

de dimensiones mínimas de 2.50 mts x 5.50 mts por parqueo y de estacionamiento en bahía anexa a la calzada en dimensiones iguales .

Los requerimientos de estacionamiento por tipo de edificaciones son :

Urbanizaciones y Multifamiliares

- Densidad media baja : 1 estacionamiento para visitantes por cada tres ( 3 ) viviendas.
- Densidad media alta : 1 estacionamiento para visitantes por cada cinco ( 5 ) viviendas .
- Normas mínimas : 1 estacionamiento para visitantes por cada diez ( 10 ) viviendas

Viviendas : Unifamiliares y Bifamiliares.

Densidad media baja : 1 garaje por unidad de vivienda

Comercio : Zonas hoteleras y Comercial Central

1 garaje por cada dos ( 2 ) locales o 60 mts<sup>2</sup> de comercio.  
1 estacionamiento por cada dos ( 2 ) locales o 60 mts<sup>2</sup> de comercio.

Oficinas : En zonas hoteleras y comercial central.

1 garaje por cada 40 mts<sup>2</sup> .

Hoteles : En zona hotelera

1 estacionamiento por cada quince ( 15 ) habitaciones

Residencias y Pensiones :

1 estacionamiento por cada veinte ( 20 ) cuartos .

ARTICULO 35.-

URBANIZACIONES : Para todo plan o programa de urbanización que se proyecte , además de llenar los requisitos exigidos en la Ley 66 de 1.968 , se observará el procedimiento siguiente :

- 1.) Solicitud de consulta previa , en papel normal que el interesado solicitará formalmente a la Secretaría de Planeación para establecer la posibilidad de urbanizar el globo de terre



12/

REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 12.-

no , con indicación del nombre propuesto para la urbanización , área del lote , acompañado del levantamiento topográfico de él en escala 1:500 y la correspondiente escritura de propiedad , paz y salvo de impuesto predial y certificado de libertad del lote en veinte ( 20 ) años o el juicio establecido en el Decreto Nacional Nro. 256 del 22 de Febrero de 1.973 . Cuando las condiciones topográficas lo exijan se deben incluir en el levantamiento el trazado de las curvas de nivel .

En el término de quince ( 15 ) días hábiles , contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud , la Secretaría informará al interesado sobre el uso , tipo de desarrollo y reglamentaciones urbanísticas que deban cumplirse en cada caso , las afectaciones generales y la posibilidad de prestación de los servicios públicos .

- 2.) Presentación del anteproyecto , o sea , el diseño urbanístico preliminar , que basado en las especificaciones fijadas en la consulta previa , el profesional designado por el propietario del lote elaborará y presentará a la Secretaría de Planeación , acompañado del memorial explicativo y reglamentación interna propuesta.

La Secretaría de Planeación comunicará al interesado las observaciones al esquema urbanístico preliminar y a las reglamentaciones internas propuestas . Así mismo fijará las especificaciones de construcción que deben cumplir las obras respectivas en cuanto se refiere a vías , pavimentos , andenes , empedradización , jardinería y arborización , que expedirá la División de Ingeniería y Arquitectura de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas , y datos técnicos referentes a redes de acueducto , alcantarillados , energía eléctrica , teléfonos , y normas de higiene y saneamiento ambiental , que expedirá una de las entidades del ramo a través de la Junta de Planeación que se crea en este Acuerdo.

La Secretaría de Planeación , previo concepto de la Junta de Planeación , deberá pronunciarse dentro del término de quince ( 15 ) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud de aceptación del ante-proyecto.

- 3.) Presentación de los proyectos finales , que basados en las especificaciones urbanísticas técnicas de infraestructura , en las de construcción y en las observaciones hechas al anteproyecto , el interesado debe presentar ante la Secretaria



13

REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 13.-

ría de Planeación y éstos con el presupuesto oficial , los proyectos técnicos de redes de acueducto , alcantarillado , energía eléctrica , y programación de higiene y saneamiento-ambiental en la forma exigida por cada uno de estos servicios . Igualmente deben presentarse los planes de construcción y programación de las obras de urbanismo y saneamiento.

La Secretaría de Planeación comunicará al interesado su decisión sobre la solicitud de aprobación del proyecto , presupuesto y programación de obra , en el término de diez ( 10 ) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la respectiva petición . Simultáneamente al estudio del proyecto, la División de Ingeniería y Arquitectura de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas , procederá al estudio del presupuesto presentado , y la División de Catastro de la Secretaría de Hacienda efectuará el desenglobe de las áreas destinadas al uso público .

ARTICULO 36.-

Cumplidos los requisitos anteriores y previa recomendación de la Junta de Planeación y una vez que el interesado haya presentado las cartas de compromiso expedidas por la respectiva Empresa de Servicios Públicos y la constancia notarial de protocolización del plano del proyecto urbanístico. La Secretaría de Planeación procederá a dictar la Resolución en la que aprueben el proyecto general , fije las normas propias de la urbanización , conceda autorización total o parcial y plazos para las obras de urbanismo y saneamiento , la obligación de ceder gratuitamente la zona de uso público y las demás obligaciones que debe cumplir el interesado , todo lo cual sin perjuicio de lo estipulado en la Ley 66 de 1.968. El palzo para la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento deben corresponder al fijado en el programa de obras.

La resolución debe consagrar la obligación del interesado de responder por la buena calidad y ejecución de las normas por el término de cinco ( 5 ) años contados a partir de la fecha en que hayan sido recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas, previo visto bueno de las empresas de Servicios Públicos. Para tal fin constituirá una garantía equivalente al 30 % del valor de las obras.

ARTICULO 37.-

El urbanizador está en la obligación de hacer entrega material a la Intendencia a través de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas , de la zona de uso público, mediante el otorgamiento de la escritura de cesión sesenta ( 60 ) -



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

14

Hoja 14.-

días antes del vencimiento del plazo para la ejecución de ellas.

ARTICULO 38.- La Secretaría de Planeación , no podrá autorizar la ejecución de nuevas obras de urbanismo y saneamiento si las de la etapa anterior no cumplen con el plan de trabajo y la programación propuesta por los interesados .

ARTICULO 39.- Durante el período fijado para responder por la buena ejecución de las obras , cualquier deterioro que se presente deberá ser reparado por el organizador por su costo dentro de los veinte ( 20 ) días siguientes al aviso dado por la Secretaría de Desarrollo y OO.PP. , dependencia que ejercerá la interventoría de las obras de urbanismo y saneamiento en coordinación con las empresas de Servicios Públicos . En caso de no ser ejecutada la reparación oportunamente , la Intendencia hará efectivo el monto de la garantía . La garantía que respalda la obligación de responder por la estabilidad de las obras de urbanismo deberá consignarse en la escritura de cesión de las zonas de uso público.

ARTICULO 40.- Para ser recibida una urbanización por parte de la Intendencia , es necesario que se hayan construido por cuenta del propietario y a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo y OO.PP. , las obras de alcantarillado , acueducto , energía eléctrica , pavimentación , andenes y en general las de saneamiento y ornato previstos en el proyecto aprobado.

ARTICULO 41.- Ninguna urbanización podrá iniciar o desarrollar sus trabajos si no cuando la Secretaría de Planeación haya aprobado los proyectos urbanísticos de Servicios Públicos , se haya registrado la correspondiente Escritura de Cesión de las zonas de Servicios Públicos y se hayan otorgado las garantías previstas .

ARTICULO 42.- La Secretaría de Planeación revocará la Licencia de Construcción al que ejecutase obras de urbanismo y saneamiento sin cumplir las especificaciones expedidas por la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos . La Secretaría de Planeación , dará aviso a la Superintendencia Bancaria para que ésta de aplicación a las sanciones establecidas en la Ley 66 de 1.968.

ARTICULO 43.- Una vez ejecutadas las obras de urbanismo y saneamiento el interesado deberá presentar a la Secretaría de Planeación un plano definido de la urbanización que debe ser producto de un levantamiento topográfico , en escala 1:500 referido al plano general -



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 15.-

de la ciudad en el que deben aparecer claramente demarcadas las, zonas de uso público y las obras ejecutadas .

Aceptado por la Secretaría de Planeación el interesado procederá a entregar las obras de urbanismo y saneamiento a la Intendencia por intermedio de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas.

ARTICULO 44.- Para los fines de procedimiento gubernativo , el recurso de apelación de la Resolución dictada por el Secretario de Planeación se surtirá ante el Intendente Especial de San Andrés y Providencia , islas .

ARTICULO 45.- En la promesa y la Escritura Pública de venta de los lotes en urbanizaciones , se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece la reglamentación interna de la urbanización , conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas y la declaración expresa del promitente comprador , o compradores según el caso que conoce dicha reglamentación la cual le ha sido proporcionada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplirla al igual que sus causahabientes.

ARTICULO 46.- El plano general del lote aprobado y el plano definitivo de la urbanización se considera parte integrante de la reglamentación y en consecuencia , la modificación de cualquiera de ellos implicará la revocación de la respectiva Resolución.

ARTICULO 47.- La aprobación del proyecto general de una urbanización , conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas , tendrá una vigencia de dos ( 2 ) años , vencido éste término sin haberse iniciado o reiniciado la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento , el interesado deberá solicitar una revalidación de ella la cual será impartida si no ha habido cambio de reglamentación y especificaciones en el sector donde está ubicado el proyecto.

En este caso el urbanizador deberá hacer los ajustes necesarios, y someterlos a la aprobación de la Secretaría de Planeación .

ARTICULO 48.- Para los efectos de la presentación de solicitudes, estudios , y planos de proyectos de urbanización , la Secretaría de Planeación suministrará a los interesados la información y formatos de la manera como ellos deben realizarse, siendo obligatorio el ceñirse a lo en ellos dispuesto.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

19

Hoja 16.-

Todo proyecto de construcción , remodelación , reconstrucción o adición que se inicie o reinicie se ceñirá a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 49.- Para el desarrollo de urbanizaciones de cualquier tipo en el área urbana de San Andrés , se requiere cumplir los requisitos establecidos en el manual de procedimientos anexo al presente Acuerdo y que hace parte integrante de él.

Además deberá presentar ante Planeación los planos generales de distribución con la limitación de vías , zonas de estacionamiento , zonas verdes y zonas para equipo comunitario con un porcentaje no inferior a :

Zonas Verdes	17 %
Zonas equipo comunitario	8 %

Dicho porcentaje se relaciona con el área total bruta del terreno a urbanizar.

ARTICULO 50.- UTILIZACION DE VIAS PUBLICAS : Ningún particular o dependencia de carácter oficial , o semi-oficial podrá hacer roturas y ejecutar trabajo alguno sobre las vías , plazas o lugares de uso público que cause daño al piso , sin el previo permiso que concederá la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas.

ARTICULO 51.- Una vez concedido el permiso a que se refiere el artículo anterior , la parte interesada asumirá la ejecución de tales trabajos previa consignación en la Tesorería Intendencial del valor que implique el completo y oportuno reacondicionamiento del piso en donde se ejecuta la obra mas un diez ( 10 ) por ciento por concepto de gastos generales de administración .

ARTICULO 52.- La consignación de que trata el artículo anterior es provisional y se hará de acuerdo con el presupuesto que para tal efecto elabore el Departamento de Ingeniería y Arquitectura de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas con fundamento en los precios unitarios vigentes y por lo tanto la liquidación definitiva recaerá sobre la obra realizada . Si el costo efectivo resultare mayor o menor de la suma consignada previamente se harán los reajustes pertinentes.

ARTICULO 53.- El Departamento de Ingeniería y Arquitectura de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas podrá abstenerse de hacer el pre





REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 17.-

supuesto y por consiguiente de autorizar la obra solicitada si - encontrare a su prudente juicio , serios inconvenientes para ha - cerlo , bien sea porque el trabajo demandado entrañe algún per - juicio a la Intendencia o a terceros ; y en todo caso , cuando - la construcción que requiera la rotura o trabajo sobre la vía - no se ciñere a las disposiciones vigentes sobre urbanismo y edi - ficaciones en general.

ARTICULO 54.- Quien verifique obras sobre vías o áreas públicas sin el lleno - de los requisitos anteriores , será sancionado con una multa de - DOS MIL PESOS ( \$ 2.000.00 ) MCTE. , convertibles en arresto en proporción legal , por cada metro cuadrado de vía o lugar de u - so público afectado con dichas obras . La sanción a que se re - fiere este artículo será impuesta por el Intendente .

ARTICULO 55.- SOBRE AVISOS Y VALLAS PUBLICITARIAS : A partir de la vigencia - del presente Acuerdo , los avisos , anuncios o advertencias , - que con fines comerciales , turísticos, e informativos o de ser - vicios , se coloquen en los frentes de las edificaciones , en lo - tes , o lugares visibles , en tableros , placas , vidrios , ta - blas , vallas , etc. , sean pintados , grabados , luminosos , i - luminados , reflectantes , impresos , etc. , deben ser adosados - a la fachada de la edificación sin sobresalir de ella de 0.30 - mts . Su tamaño no podrá ser mayor del 20 % del área de la fa - chada y estarán a una altura no menor de 2.10 metros sobre el ni - vel de los andenes.

ARTICULO 56.- En el área libre de las estaciones de servicios o de aparcaderos y detrás de la línea de construcción , se podrán colocar avisos aislados de la edificación a razón de hasta uno por cada frente - del lote , y sus dimensiones máximas serán :

- Ancho o largo , 10 % del frente del lote
- Altura total máxima , igual a la de la construcción permitida.

ARTICULO 57.- No se permite colocar avisos de ninguna especie sobre cubierta o terrazas de las edificaciones.

ARTICULO 58.- No se permitirán avisos comerciales en construcciones históricas, turísticas, artísticas , templos , ni en aquellos inmuebles o lu - gares de interés especial que señale la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 59.- Prohíbese pintar o colocar avisos sobre cerramientos o cercas de predios no construídos , postes , andenes , calzadas , separado-



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 18.-

res , zonas verdes o en cualquier elemento de la vía o en espacio público , o que estén ubicados sobre ella . Exceptuándose las señales de tránsito , la nomenclatura urbana y los avisos colocados no permanentes por las Empresas de Servicios Públicos.

ARTICULO 60.- Se consideran avisos permanentes aquellos destinados a mantenerse por un término mayor de treinta ( 30 ) días. Se consideran a avisos transitorios aquellos destinados a mantenerse por un término hasta de treinta ( 30 ) días .

ARTICULO 61.- Sobre la fachada de edificaciones destinadas a vivienda , no podrán instalarse avisos luminosos o iluminados . Cuando el uso de ella sea mixto se permitirán avisos luminosos sobre la parte no destinada a vivienda.

ARTICULO 62.- Las placas de residentes , profesionales , especialistas , etc., en madera , metal , vidrio , piedra u otro material , deben estar adosados en el muro de la edificación a razón de uno por cada anunciador.

ARTICULO 63.- El letrero o valla de que trata el artículo 62 del presente Acuerdo , podrá adicionarse con los nombres de las entidades patrocinadoras o financiadoras , fabricantes o proveedores de materiales y elementos de construcción , su destinación , forma de ventas y financiación de ella.

PARAGRAFO : En el mismo aviso o valla deberá fijarse el número de la licencia de construcción y la fecha . Su permanencia , no podrá prolongarse después de la terminación de la obra.

ARTICULO 64.- La licencia para instalación de avisos será expedida por la Sección de Rentas de la Secretaría de Hacienda , previo concepto de la Secretaría de Planeación y ciñéndose a las normas del presente Acuerdo .

ARTICULO 65.- Quedan terminantemente prohibidas las vallas publicitarias dentro del perímetro urbano de Northend , áreas urbanas de San Luis , La Loma , y el Bight , entendiéndose por éstas los avisos permanentes utilizados como medio de propaganda comercial , cultural , turística o de información de servicios cuyas estructuras estén completamente separadas e independientes de las edificaciones.

PARAGRAFO : En la relación con la colocación de vallas publici-

51



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INDEPENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 19.-

tarias a lo largo de la vía de circunvalación , ésta se hará del costado opuesto al mar y ciñéndose a las normas establecidas en la Resolución Nro. 642 de Febrero de 1.973 , del Ministerio de Obras Públicas.

ARTICULO 66.- Las infracciones a las normas anteriores sobre avisos y vallas - serán sancionadas con multas sucesivas diarias hasta de UN MIL - PESOS ( \$ 1.000.00 ) .

PARAGRAFO :Transcurridos treinta ( 30 ) días sucesivos de multas, la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas ordenará la demolición o retiro del aviso o valla respectiva.

ARTICULO 67.- TALLERES DE MECANICA :

- 1.) Deben funcionar independientemente de las calles y predios - adyacentes , de los cuales deben estar aislados por medio de cerramientos.
- 2.) Deben preverse áreas internas para estacionamiento y maniobras de vehículos independientes de las zonas destinadas para equipo de trabajo.
- 3.) Los patios de estacionamiento cubierto o descubierto , deben ser provistos de desagües internos.
- 4.) Se localizarán alejados a áreas residenciales de alta densidad no centrales.
- 5.) No se localizarán en vías secundarias ni peatonales.

**TITULO IV**

**DE LA ZONIFICACION Y CONSTRUCCION**

**CAPITULO VI**

ARTICULO 68.- Para efectos del presente reglamento y en lo relativo al control de uso y construcción en el ámbito rural de San Andrés, este se divide en zonas de usos localizadas y definidas en el Plano Nro. 4 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

Las zonas de uso del ámbito rural definidas son :



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 20.-

- Zona Corredor Líneal del Bight ( Z.C.L.B. )
- Zona Forestal Protectora del Bight ( Z.F.Pt.B. )
- Zona Low Bight ( Z.L.B. )
- Zona Sub-urbana de Genny Bay ( Z.S.U.G.B. )
- Zona Residencial de Rocky Cay ( Z.R.R.C. )
- Zona Corredor Residencial de San Luis ( Z.C.R.S.L. )
- Zona Sound Bay y Tom Hooker ( Z.S.B-T.H. )
- Zona Corredor Residencial Vial ( Z.C.R.V. )
- Zona Corredor Costanero Rural ( Z.C.C.R. )
- Zona Corredor Líneal de la Loma ( Z.C.L.L. )
- Zona Forestal Protectora ( Z.F.Pt. )
- Zona de Playas ( Z.P. )
- Zona Turística Especial ( Z.T.E. )
- Zona de Cayos e Islotes ( Z.C.I. )
- Zona Forestal Productora ( Z.F.P.d. )
- Zona Cove Sea Side ( Z.C.S.S. )

ARTICULO 69.- ZONA CORREDOR LINEAL DEL BIGHT ( PARTE OCCIDENTAL ) ( Z.C.L.B. )

USOS PRINCIPALES :Viviendas unifamiliares , bifamiliares , aisladas.

USOS SECUNDARIOS : Comercio Local , carpinterías , artesanías , -misceláneas , estaderos y similares ; industrias menores artesanales con ocupación máxima de seis ( 6 ) empleados y baja demanda de energía .

USOS COMPLEMENTARIOS : Campos deportivos , recreativos.

AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área del lote será de 300 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : El índice de ocupación será de 0.40 del área del lote .

INDICE DE CONSTRUCCION : El índice de construcción será de 0.80 .  
AISLAMIENTOS :

De frente : 10.00 Mts. a partir del borde de la calzada.

Lateral : 2.00 Mts.

Posterior : 3.00 Mts.

ANDENES : serán de 2.00 Mts a todo lo largo de la circunvalar.

PARAGRAFO : El corredor líneal está determinado por una franja -de 100 Mts de ancho a partir de la vía circunvalar.

ARTICULO 70.- ZONA FORESTAL PROTECTORA DEL BIGHT ( Z.F.Pt.B. )

Es una zona forestal protectora y solo se permitirán usos con li



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 21.-

cencia especial cuya actividad no altere el Bosque natural existente.

**USOS CON LICENCIA ESPECIAL :**

- Vivienda unifamiliar aislada
- Estaderos
- Area del lote , el área del lote será de 2.000 Mts<sup>2</sup>
- Frente mínimo , será de 30.00 Mts
- Índice de ocupación : 0.20
- Índice de construcción : 0.30
- Aislamientos  
Frente : 10.00 Mts  
Posterior : 10.00 Mts , mínimo a la zona propia de manglares.

ARTICULO 71.- ZONA LOW BIGHT ( Z.L.B. )

USO PRINCIPAL : Viviendas unifamiliares aisladas.

USO SECUNDARIO : Hotel , y afines.

AREA DEL LOTE : 1.500 Mts<sup>2</sup>

FRENTE DEL LOTE : 20 Mts

INDICE DE OCUPACION : 0.3

INDICE DE CONSTRUCCION : 0.50

AISLAMIENTOS :

De frente : 10.00 Mts

Lateral : 3.00 Mts

Posterior : 10.00 Mts a partir de la línea de marea alta y  
10.00 Mts en la zona propia de manglar .

ARTICULO 72.- ZONA SUB-URBANA DE GENNY BAY ( Z.S.U.G.B. )

DEFINICION : Es la zona destinada a residencias de densidad media baja .

USOS PRINCIPALES : Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada.

USOS SECUNDARIOS : Establecimientos educativos , puestos de salud , establecimientos recreativos y deportivos , restaurantes , y cafeterías , comercio y templos religiosos , comercio local y similares , oficinas .

AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área del lote será de 250.00 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : El índice de ocupación será de 0.6 del área del lote .

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.0

22



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 22.-

AISLAMIENTOS , en vías vehiculares :

- De frente : 5.00 Mts
- Lateral : 1.50 Mts a cada lado.-
- Posterior : 5.00 Mts mínimo

ANDENES : Los Andenes serán de 2.50 Mts. , este no está incluido en el aislamiento . Los andenes se tendrán en cuenta según lo re querido por el diseño urbano del sitio .

ARTICULO 73.- ZONA RESIDENCIAL DE ROCKY CAY ( Z.R.R.C. )

- USOS PRINCIPALES : Viviendas aisladas.
- USOS SECUNDARIOS : Restaurantes , cafeterías , estaderos.
- AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área del lote será de 1.000 Mts<sup>2</sup> mínimo, y un frente mínimo de 20 Mts.
- INDICE DE OCUPACION : Será del 30 % del área del lote .
- INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 0.60

AISLAMIENTOS :

- De frente : 10.00 Mts
- Lateral : 3.00 Mts
- Posterior : 30.00 Mts a partir de la línea de marea alta.

ARTICULO 74.- ZONA CORREDOR RESIDENCIAL DE SAN LUIS ( Z.C.R.S.L. )

- USOS PRINCIPALES : Viviendas unifamiliares , bifamiliares aisladas.
- USOS SECUNDARIOS : Comercio Local , Restaurante , Cafeterías , - misceláneas y similares.
- USOS CON LICENCIA ESPECIAL : Institucionales , escuelas socio- culturales , puestos de salud , templos , campos deportivos , re creativos , estaderos.
- AREA DEL LOTE Y FRENTE MINIMO : En la franja de 50 Mts. aledaños a la vía de circunvalación el área del lote será 300 Mts<sup>2</sup> y el frente mínimo de 12 Mts.
- En la zona interior a la franja , el área del lote será 500 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 15.00 Mts.
- INDICE DE OCUPACION : Será 0.4 del área del lote
- INDICE DE CONSTRUCCION : Será 0.80
- NUMERO DE PISOS : 2

AISLAMIENTOS :

- De frente : 8.00 Mts sobre la vía circunvalar
- 5.00 Mts en caso de vía de penetración



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 23.-

Lateral : 3.00 Mts.  
Posterior: 3.00 Mts

PARAGRAFO : El ancho de la franja será :

- 1.) donde existan manglares la franja llegará hasta 10.00 Mts.- antes de ésta zona.
- 2.) donde no existan manglares la franja extenderá hasta la cota 10 .

ARTICULO 75.- ZONA DE SOUND BAY Y TOM HOOKER ( Z.S.B.-T.H.)

USOS PRINCIPALES : Viviendas aisladas , bifamiliares .

USOS SECUNDARIOS : Apartahoteles , residencias , pensiones , moteles , apartamentos turísticos , villas turísticas , etc. .

Esta zona queda enmarcada desde el puente ( Iglesia ) hasta llegar a la escuela de San Francisco.

AREA Y FRENTE DE LOTE : El área del lote de 500 Mts<sup>2</sup> para el uso principal , con un frente de 15.00 Mts. Para usos secundarios el lote será de 1.500 Mts<sup>2</sup> con un frente de 30 Mts.

INDICE DE OCUPACION : El índice de ocupación será de 0.30 .

INDICE DE CONSTRUCCION : El índice de construcción será de 0.60

AISLAMIENTOS :

De frente : 12.00 Mts el uso principal y 10.00 Mts el uso secundario.

Lateral : 3.00 Mts el uso principal y 3.00 Mts el uso secundario.

Posterior : 5.00 Mts el uso principal y 5.00 Mts el uso secundario.

NOTA : La franja del lote será desde la vía hasta 10.00 Mts antes de la zona de manglares.

ZONA DE TOM HOOKER : se permitirá viviendas en los lotes que tengan acceso directo a las vías y sus índices serán iguales a los de Sound Bay .

Esta zona está determinada por una franja de 100 Mts de ancho a lo largo de la vía .



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 24.-

ARTICULO 76.- ZONA CORREDOR RESIDENCIAL VIAL ( Z.C.R.V. )

USOS PRINCIPALES : Viviendas aisladas.

USOS SECUNDARIOS : Zona de Camping , hoteles campestres , paraderos.

AREA Y FRENTE DE LOTE : Será de 1.500 Mts<sup>2</sup> y un frente de 30 Mts

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 0.60

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.30 del área del lote .

AISLAMIENTOS :

De frente : 15.00 Mts

Lateral : 5.00 Mts

Posterior : 10.00 Mts

NUMERO DE PISOS : 2 .

ARTICULO 77.- ZONA CORREDOR COSTANERO RURAL ( Z.C.C.R. )

DEFINICION : Es el área comprendida desde la línea de más alta marea hasta la Avenida de Circunvalación . Es considerada de uso comunitario y en donde no se permite ningún uso privado. En sitios que tengan algún interés turístico , debe adecuarse a una reglamentación especial , evaluada por la Secretaría de Planeación , Corporación de Turismo , Dimar , el Inderena y la Secretaría de Agricultura.

ARTICULO 78.- ZONA CORREDOR LINEAL DE LA LOMA ( Z.C.L.L. )

USOS PRINCIPALES : Viviendas unifamiliares , bifamiliares , aisladas .

USOS SECUNDARIOS : Comercio local , cafeterías , misceláneas , similares .

USOS CON LICENCIA ESPECIAL : Establecimientos Institucionales , educativos , puestos de salud públicos y privados.

AREA DE LOS LOTES :

- En la franja de 50 Mts aledaña a la vía de la Loma , el área del lote será de 300 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12.00 Mts.

- En la zona interior de la franja , el área de los lotes será de 500 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será 0.40

INDICE DE CONSTRUCCION : Será 0.80

NUMERO DE PISOS : 2

24 /





REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 25 .-

**AISLAMIENTOS :**

De frente : 4.00 Mts antejardín  
                  2.00 Mts andenes  
                  6.00 Mts uso secundario y con licencia especial.  
Lateral : 3.00 Mts  
Posterior : 3.00 Mts

**ARTICULO 79.- ZONA COVE-SEASIDE.**

Es una zona definida por una franja de terreno en torno a la ensenada del mismo nombre , donde el uso es restringido debido a su caracter estratégico de interés oficial .

**ARTICULO 80.- ZONA FORESTAL PRODUCTORA ( Z.F.Pd. )**

Area al interior del ámbito rural limitado por el desarrollo lineal de las vías según Plano Nro. 4 adjunto al presente Acuerdo.

USOS PRINCIPALES : Producción agrícola , vivienda rural aislada.  
USOS SECUNDARIOS : Producción pecuaria.

**PARAGRAFO** : Todo tipo de tala de bosques requiere la aprobación. y supervisión de la Secretaría de Agricultura.

**ARTICULO 81.- ZONA FORESTAL PROTECTORA ( Z.F.Pt. )**

Es la zona que debe estar conservada con bosques naturales , para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables ; las diferentes condiciones y normas para clasificar estas zonas son :

- 1.) Los nacimientos de fuentes de agua en extensión por lo menos de 100 Mts. a la redonda , medidas a partir de su periferia.
- 2.) Una faja no inferior a 30 Mts. de ancho , paralela a la línea de marea máxima , a cada lado de los causes de desagües naturales , quebradas , arroyos , sean permanentemente o no ; y alrededor de lagunas o depósitos de agua.
- 3.) Los terrenos con pendientes superiores al 100 % ( 45° ) .
- 4.) En esta zona se permitirán solamente edificaciones que adecúen el área para recreación o turismo , vivienda rural aislada



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 26

lada, a juicio de la Secretaría de Planeación con un área mínima de 2.500 Mts2. de lote y 0.1 de índice de ocupación.

5.) En esta zona debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirán labores de conservación y mantenimiento de la flora y fauna de conformidad con las técnicas indicadas por la Secretaría de Agricultura.-

PARAGRAFO : En esta zona no se permite la quema, el relleno ni desecación de pantanos, ni la obstrucción de drenajes naturales.

ARTICULO 82.- : ZONA DE PLAYAS (Z.P.)

En el área de playa donde el uso solamente es recreativo o de esparcimiento se permite únicamente la instalación de toldos, sombrillas, sillas y demás elementos portátiles que contribuyan a la comodidad de los usuarios de la playa.

ARTICULO 83.- : ZONA TURISTICA ESPECIAL ( Z.T.E. )

En las áreas especiales no se permite ninguna construcción distinta a la destinada al cuidado y conservación de estos sitios y una vivienda para una familia que desarrolle actividades en torno al sitio turístico.

Su proceso está sometido al Proyecto tipo IV  
Las zonas que las comprenden son :

- Cueva de Morgan
- Piscinita
- Laguna Big Pond
- Hoyo Soplador

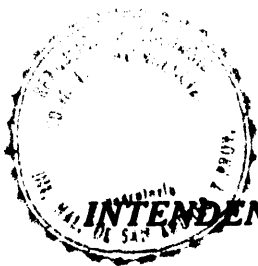
ARTICULO 84.- : ZONA DE CAYOS E ISLOTES ( Z.C.I. )

Esta zona abarca todos los cayos que están ubicados alrededor de la Isla considerados como de uso comunitario y donde no se permite ninguna clase de edificación particular.

Estos cayos son :

- Johnny Cay
- Aquarium
- Haynes Cay

27



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 27.-

- Cotton Cay
- Rocky Cay

**PARAGRAFO** : Los proyectos a realizar en los Cayos : Johnny Cay , Haynes Cay y Aquarium , serán elaborados por la Corporación Nacional de Turismo , con previo concepto de la Secretaría de Agricultura y la Junta de Planeación .

Las construcciones estarán destinadas exclusivamente a uso turístico recreativo .

**CAPITULO VII**

**ZONIFICACION URBANA**

**ARTICULO 85.-** Para efectos del presente Acuerdo , en lo relacionado al control de usos y construcciones , el ámbito urbano de Northend se divide en zonas de uso con sus respectivas normas constructivas , definidas y localizadas en el plano Nro. 5.

Las Zonas de uso son :

- Zona Residencial Densidad Media Alta ( Z.R.D.M.A)
- Zona Residencial Densidad Media Baja ( Z.R.D.M.B)
- Zona Turística Especial ( Z.T.E. )
- Zona Recreacional Deportiva ( Z.R.D. )
- Zona Hotelera Especial ( Z.H.E. )
- Zona Hotelera ( Z.H. )
- Zona Hotelera Hansa ( Z.H.H. )
- Zona Forestal Protectora ( Z.F.Pt. )
- Zona Hotelera Especial de Hansa ( Z.H.E.H. )
- Zona Central ( Z.C. )
- Zona Institucional Administrativa ( Z.I.A. )
- Zona General de Depósito ( Z.G.D. )
- Zona Protección Aeroportuaria ( Z.P.A. )
- Zona Reserva Aeroportuaria ( Z.R.A. )
- Zona Industrial - Portuaria ( Z.I.P. )
- Zona Recreacional - Turística ( Z.R.T. )
- Zona Cantera ( Z.C.a)
- Zona Corredor Costanero Urbano ( Z.C.C.U. )

**ARTICULO 86.-** **ZONA INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVA ( Z.I.A. )**

**USOS PRINCIPALES** : Educativo , cultural , recreativo , adminis-



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 28.-

trativo, asistenciales (Salud social ), gubernamentales .  
USOS SECUNDARIOS : Oficinas para profesionales, cafeterías fuentes de soda, auditorios.

NOTA : Las construcciones que se hagan aledañas al Centro Administrativo Intendencial deberán integrarse urbanísticamente al área del Palacio Intendencial.

PARA USOS PRINCIPALES :

INDICE DE OCUPACION : 0.4

INDICE DE CONSTRUCCION : 1.5

AISLAMIENTOS : 5.00 Mts.

ESTACIONAMIENTOS : Según requerimientos del proyecto específico .

PARAGRAFO : Las edificaciones de entidades oficiales que se realicen en la Isla deberán adaptarse a las condiciones ambientales -- del medio y sus características arquitectónicas deberán asimilarse a los patrones culturales de la Isla.

ARTICULO 87.- ZONA GENERAL DE DEPOSITO ( Z.G.D. )

USOS PRINCIPALES : Comercio pesado y bodegas

USOS COMPLEMENTARIOS: Oficinas y cafeterías

AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área mínima del lote será de 500 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 20.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : El índice de ocupación será de 0.70 del -- área del lote.

NUMERO DE PISOS : 2 , ó 6.00 Mts. de altura.

AISLAMIENTOS :

DE FRENTE : 6.00 Mts.

ANDENES : 2.00 Mts.

ESTACIONAMIENTOS : 1 parqueadero por cada 200.00 Mts<sup>2</sup>. de ocupación.

ARTICULO 88.- ZONA DE PROTECCION AEROPORTUARIA ( Z. P. A. )

USOS PRINCIPALES : Mantenimiento de la flora, restricción de los servicios.

USOS SECUNDARIOS : Viviendas aisladas.

AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área del lote será de 1.000 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 20.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : El índice de ocupación será de 0.20 del -- área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : El índice de construcción será de 0.20 - del área del lote.

AISLAMIENTOS : De frente : 12.00 Mts. (sin incluir el andén).  
Lateral : 4.00 Mts.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**



Hoja 29.-

Posterior : 4.00 Mts

ANDENES : 2.00 Mts

NUMERO DE PISOS : 1

ARTICULO 89.- ZONA DE RESERVA AEROPORTUARIA ( Z.R.A. )

Es una zona de reserva , las construcciones serán de carácter -  
transitorio y sus usos similares a las áreas aledañas.

PARAGRAFO : El área comprendida de la calle 3<sup>a</sup> y la calle 5<sup>a</sup> ,  
entre la carrera 7<sup>a</sup> y el terminal , se reserva para usos comple -  
mentarios de la actividad aeroportuaria y su desarrollo se hará a  
través de entidades oficiales.

ARTICULO 90.- ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA ( Z.I.P. )

USOS PRINCIPALES : Instalaciones portuarias , fábricas , indus -  
trias de transformación , depósito de combustible , venta al ma -  
yor , depósito y exposición.

USOS SECUNDARIOS : Viviendas de celadores , oficinas relacionadas  
con los usos principales , cafeterías , restaurantes , estaciones  
de servicios y bodegas .

AISLAMIENTOS :

De frente : 10.00 Mts.

Lateral : 5.00 Mts.

Posterior : 5.00 Mts.

ANDENES : 4.00 Mts.

ESTACIONAMIENTOS : 1. parqueadero por cada 200.00 Mts<sup>2</sup> de ocupa -  
ción .

ARTICULO 91.- ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA ( Z.R.D.M.A. )

USOS PRINCIPALES : Viviendas unifamiliares , bifamiliares , aisla -  
das , pareadas , agrupaciones de viviendas , urbanizaciones , mul -  
tifamiliares.

USOS SECUNDARIOS : Residencias , pensiones , cafeterías , misce -  
láneas , talleres de artesanías , carpinterías , mueblerías , co -  
mercio básico residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS : Escuelas , guarderías , parques infantiles  
deportivos , puestos de salud , templos religiosos .

20/



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 30.-

UNIFAMILIAR

AREA Y FRENTE MINIMO : Será de 120.00 Mts<sup>2</sup> y un frente de 8.00 - Mts. mínimo.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.60 del área del lote

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.0

NUMERO DE PISOS : 2

AISLAMIENTOS :

De frente : 3.00 Mts.

Lateral : 2.00 Mts.

Posterior : 4.00 Mts.

DENSIDAD: Será de 30 a 60 viviendas por hectáreas.

ANDENES : Serán 2.00 Mts

VOLADIZOS : Serán del 50% del retiro en el antejardín .

MULTIFAMILIAR

AREA Y FRENTE MINIMO : El área del lote será de 500 Mts<sup>2</sup> y un frente de 12.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.50 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.50

NUMERO DE PISOS : 3

AISLAMIENTOS :

De frente : 5.00 Mts.

Posterior : 5.00 Mts.

Lateral y entre edificaciones 3.00 Mts.

ANDENES : 2.00 Mts.

VOLADIZOS : A partir del 2o. piso serán de 50 % del retiro en el antejardín .

NORMAS ESPECIALES : Debe preverse áreas comunes para actividades sociales de los usuarios ( juegos de niños , jardines etc. ) Estos servicios pueden desarrollarse hasta el 60 % en el área libre exigida y el 40 % restante en área previamente reservada para tal fin .

El área para actividades comunes será de 20.00 Mts<sup>2</sup> mínimo y/o 5.00 Mts<sup>2</sup> por apartamento o unidad de vivienda.

ARTICULO 92.-

Los conjuntos de viviendas con requisitos mínimos de urbanización y autoconstrucción podrán realizarse en la zona residencial de densidad media alta con las siguientes normas :



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 31.-

- Vías Vehiculares : : 9.00 Mts.
- Vía ( calzada ) : : 6.00 Mts.
- Anden : : 3.00 Mts. ( 1.50 a cada lado )
- Vías Peatonales : : 6.00 Mts.
- Zona verde central : : 4.00 Mts.
- Anden : : 2.00 Mts ( 1.00 a cada lado )

AISLAMIENTOS

- De frente : : 3.00 Mts.
- Lateral : : 1.00 Mts.
- Posterior : : 2.00 Mts.
- INDICE DE OCUPACION : : 0.70 Mts.
- INDICE DE CONSTRUCCION : : 1.2 Mts
- VOLADIZO : : 1.00 Mts
- NUMERO DE PISOS : : 2

ARTICULO 93.- ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA ( Z.R.D.M.B. ).

USOS PRINCIPALES : Viviendas unifamiliares aisladas , multifamili -  
 liares , bifamiliares .  
 USOS SECUNDARIOS : Residencias , pensiones , cafeterías , tiendas  
 USOS COMPLEMENTARIOS : Guarderías , parques infantiles y deporti -  
 vos , puesto de salud y templos religiosos .

UNIFAMILIAR

DENSIDAD : 30 viviendas por hectárea

1.) Sobre la Vía Circunvalar :

AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE : 12.00 Mts. de frente y 350.00  
 Mts<sup>2</sup> de área.  
 INDICE DE OCUPACION : 0.50 del área del lote.  
 INDICE DE CONSTRUCCION : 1.00

AISLAMIENTOS :

- De frente : : 7.00 Mts.
- Lateral : : 2.00 Mts.
- Posterior : : 3.00 Mts.
- ANDENES : : 2.00 Mts.
- NUMERO DE PISOS : : 2



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 32.-

VOLADIZOS : Será del 20 % del retiro en el antejardín .

2.) Al Interior de la Zona :

AREA Y FRENTE MINIMO : El área del lote será de 220.00 Mts<sup>2</sup>-  
y un frente mínimo de 10.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.60 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.0

AISLAMIENTOS :

- De frente : 4.00 Mts. ( vías secundarias )
- : 3.00 Mts. ( vías de penetración )
- Lateral : 2.00 Mts.
- Posterior : 3.00 Mts.

ANDENES : 2.00 Mts.

NUMERO DE PISOS : 2

VOLADIZOS : Serán del 40 % sobre el antejardín .

MULTIFAMILIAR :

AREA Y FRENTE DEL LOTE : Será de 600.00 Mts<sup>2</sup> con un frente mínimo de 18.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.50 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.5

AISLAMIENTOS :

- De frente : 7.00 Mts.
- Lateral y entre edificaciones : 3.00 Mts. mínimo
- Posterior : 5.00 Mts.

NUMERO DE PISOS : 3

ANDENES : 2.00 Mts

VOLADIZOS : Será del 40 % sobre el antejardín .

PARAGRAFO : Los lotes aledaños al Aeropuerto en una franja comprendida de 150.00 Mts., a lado y lado de la zona de protección de la pista no se permitirán edificaciones mayores de 1 piso .

ARTICULO 94.- ZONA TURISTICA ESPECIAL ( Z.T.E. )

DEFINICION : Es el área de playa , no se permite sino uso recreativo. Se recomienda la recuperación total de playas , y que su uso sea netamente de esparcimiento turístico y sometido a una reglamentación especial.





REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 33.-

ARTICULO 94.- ZONA RECREACIONAL DEPORTIVA ( Z.R.D. )

USOS PRINCIPALES : Escenarios , campos deportivos , coliseo cu -  
bierto , centros deportivos.

USOS SECUNDARIOS : Restaurantes , cafeterías , fuentes de soda y  
heladerías.

USOS COMPLEMENTARIOS : Parqueaderos.

NOTA : Los usos secundarios podrán funcionar en edificaciones -  
de los lotes aledaños a las zonas deportivas , cuando dichos lo-  
tes pertenezcan a personas particulares y no puedan ser adquiri-  
dos por la Intendencia , en los plazos previstos por la Ley.

NORMAS PARA USOS SECUNDARIOS :

AREA Y FRENTE DEL LOTE : El área será de 600.00 Mts<sup>2</sup> y un frente  
mínimo de 13.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.50 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.0

AISLAMIENTOS :

De frente : 7.00 Mts.

Lateral : 3.00 Mts.

Posterior : 4.00 Mts.

ANDENES : serán de 2.00 Mts.

ARTICULO 96.- ZONA HOTELERA ESPECIAL ( Z.H.E. )

USOS PRINCIPALES : Hoteles , servicios turísticos complementarios.  
AREA Y FRENTE DEL LOTE : Será de 1.500 Mts<sup>2</sup> y un frente de 30.00  
Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.40 del área del lote .

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.0

NUMERO DE PISOS : 3

ANDENES : Serán de 3.00 Mts.

ARTICULO 97.- ZONA RECREACIONAL TURISTICA ( Z.R.T. )

Es una zona que por su característica de ambiente ma -  
rino se le -  
es permitido la ubicación de muelles marinos , parques , acu -  
ríos y afines de carácter público.

PARAGRAFO : En esta zona no se permiten construcciones que obs -  
taculicen el acceso público hacia el mar .



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 34.-

ARTICULO 98.- ZONA HOTELERA DE HANSA ( Z.H.H. )

USOS PRINCIPALES : Hoteles y similares , comercio turístico , casinos y griles.

USOS SECUNDARIOS : Viviendas multifamiliares , cafeterías.

AREA Y FRENTE MINIMO : Será de 600.00 Mts<sup>2</sup> y un frente de 15.00-Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.60 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 2.0

AISLAMIENTOS :

De frente : 5.00 Mts.  
Lateral : 3.00 Mts a partir del 2o. piso  
Posterior : 3.00 Mts.

ANDENES : Será de 3.00 Mts.

VOLADIZOS : Serán de 50 % del ancho del aislamiento de frente.

NUMERO DE PISOS : 4

PARAGRAFO : Para lograr mayores alturas se harán compensaciones de acuerdo a lo estipulado en el artículo 101 del presente Acuerdo.

ARTICULO 99.- ZONA HOTELERA ESPECIAL DE HANSA ( Z.H.E.H. )

USOS PRINCIPALES : Hoteles , moteles , clubes sociales , clubes-deportivos , restaurantes y similares.

AREA Y FRENTE MINIMO DEL LOTE : Será de 1.200 Mts<sup>2</sup> y un frente mínimo de 30.00 Mts.

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.50 del área del lote.

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 1.5

NUMERO DE PISOS : 3

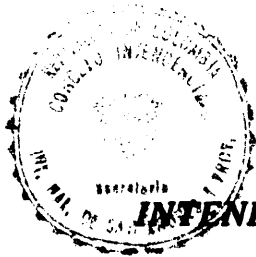
AISLAMIENTOS ESPECIALES :

- 1.) Proyección de la fachada sobre la vía 0.60 % del total de la fachada del lote.
- 2.) Aislamiento de frente 7.00 Mts.
- 3.) Aislamiento lateral mínimo 4.00 Mts. incluido lo especificado en el punto ( 1. )
- 4.) Andén : 3.00 Mts.

- Ocupación sobre plataforma marina :

1- Area de ocupación 0.05 del área del lote ( máximo )

2- Penetración : 0.3 del frente del lote sobre la costa



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 35.-

ARTICULO 100.- ZONA CENTRAL ( Z.C. )

USOS PRINCIPALES : Venta de comercio general , cafeterías , fuentes de soda , oficinas de profesionales , entidades financieras , agencias de viajes , venta de granos , y artículos parecidos , - vivienda multifamiliar.

USOS SECUNDARIOS : Residencias , hoteles y similares , teatros , ferreterías y parqueaderos.

AREA MINIMA MTS <sup>2</sup>	FRENTE MINIMO ML	INDICE DE OCUPACION	INDICE DE CONSTRUCCION	NUMERO PISOS
300.00	8.00	0.7	2.0	3
600.00	10.00	0.7	2.5	4
1.000.00	15.00	0.7	2.5	4

PARAGRAFO : Los locales comerciales tendrán un frente mínimo de 4.50 Mts. y un área mínima de 30.00 Mts<sup>2</sup> .

**AISLAMIENTOS :**

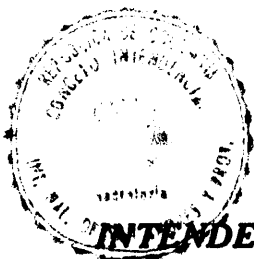
De frente : 2.00 Mts.  
Lateral : mínimo 3.00 Mts. a partir del 3<sup>er</sup> piso  
Posterior : 3.00 Mts. para lotes de 300 a -  
1.000 Mts<sup>2</sup> .  
: 3.00 Mts. en el 1<sup>er</sup> piso , para-  
lotes de 1.000 Mts<sup>2</sup> o de mayor -  
área .

**ANDENES** : Serán de 3.00 Mts.

**VOLADIZOS** : Empalmados con los existentes y en ningún caso mayores de 2.00 Mts. a partir de la línea de construcción.

PARAGRAFO : 1: Para lotes de 600 Mts<sup>2</sup> o más se permitirá un incremento del índice de construcción directamente proporcional a la cesión del espacio según cuadro anexo.

PARAGRAFO : 2: Sobre la Avenida 20 de Julio no se permitirá uso que genere tráfico pesado.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

36/

Hoja 36.-

**CUADRO DE COMPENSACION**

AREA MINIMA DEL LOTE MTS <sup>2</sup>	% CEDIDO	INDICE DE OCUPACION %	INDICE DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	MAXIMO
600.00	10 %	63 %	2.75	4 a	5
800.00	15 %	60 %	2.87	5	
800.00	20 %	56 %	3.00	5 a	6
1.000.00	25 %	53 %	3.12	6	
1.000.00	30 %	49 %	3.25	7	

NOTA : en donde aparece un rango que comprende dos ( 2 ) pisos - ( de 4 a 5 y de 5 a 6 ) , el último piso deberá reducir su área de construcción con respecto a los pisos inferiores..

ARTICULO 101.- ZONA HOTELERA ( Z.H. )

USOS PRINCIPALES : Hoteles , apartahoteles , residencias y pensiones .

USOS SECUNDARIOS : Viviendas multifamiliares , comercio turístico , galerías de arte , artesanías , museos , teatros , discotecas y casinos.

AREA Y FRENTE MINIMO : Será de 600 Mts<sup>2</sup> y un frente de 15.00 Mts

INDICE DE OCUPACION : Será de 0.60 del área del lote .

INDICE DE CONSTRUCCION : Será de 2.2

AISLAMIENTOS :

De frente : 2.00 Mts.

Lateral : 3.00 Mts a partir del 3<sup>er</sup> piso

Posterior : 3.00 Mts.

ANDENES : Será de 3.00 Mts.

VOLADIZOS : Empalmados con los existentes y en ningún caso mayores de 2.00 Mts. a partir de la línea de construcción .

NUMERO DE PISOS : 4

Se exigirá bahía de acceso para los usos principales.

PARAGRAFO : Para lotes de 600 Mts<sup>2</sup> o más se permitirá un incremento del índice de construcción directamente proporcional a la cesión de espacio según cuadro anexo.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 37.-

**CUADRO DE COMPENSACION**

AREA MINIMA DEL LOTE MTS <sup>2</sup>	% CEDIDO	INDICE DE OCUACION %	INDICE DE CONSTRUCCION	NUMERO MAXIMO DE PISOS
600.00	10 %	54 %	2.42	4 a 5
800.00	15 %	51 %	2.53	5
800.00	20 %	48 %	2.64	5 a 6
1.000.00	25 %	45 %	2.75	6
1.000.00	30 %	42 %	2.86	7

NOTA : En donde aparece un rango que comprende dos ( 2 ) pisos - ( de 4 a 5 , y de 5 a 6 ) , el último piso deberá reducir su a - rea de construcción con respecto a los pisos inferiores.

ARTICULO 102.- ZONA CORREDOR COSTANERO URBANO ( Z.C.C.U. )

DEFINICION : Es el área comprendida desde la línea de más alta - marea hasta la Avenida de Circunvalación . Es considerada de uso comunitario y en donde no se permite ningún uso privado . En sitios que tengan algún interés turístico , debe adecuarse a una - reglamentación especial , evaluada por la Secretaría de Planeación , Corporación de Turismo , Dimar , el Inderena y la Secreta ría de Agricultura .

ARTICULO 103.- ZONA DE CANTERA ( Z.Ca. )

Esta zona está destinada a la explotación de Canteras.

ARTICULO 104.- En las zonas donde se permitan incremento del índice de construc - ción , el espacio cedido debe ser anexo a la vía , de carácter - público y adecuado para tal fin .



38

REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 38.-

**CAPITULO VIII**

**DE LA GESTION DEL PLAN**

ARTICULO 105.- Para efectos de la Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el presente Acuerdo se adoptó el presente manual de procedimiento para todos y cada uno de los proyectos de construcción a realizarse en la isla.

ARTICULO 106.- Los pasos generales para la Gestión de un proyecto dentro del ámbito de la isla de San Andrés , son :

- 1.) Clasificación tipo de proyecto.
- 2.) Cumplimiento de las normas establecidas.

PARAGRAFO : Complementario a los pasos anteriores el manual describe las sanciones por violación u omisión en algunos requisitos establecidos.

ARTICULO 107.- Para efectos del manual de procedimiento se definen los distintos pasos a seguir en las diferentes entidades según el siguiente proceso :

I. ENTIDAD INTENDENCIAL QUE ORIENTA EL PROYECTO.

1. Secretaría de Planeación .

II. ENTIDADES NACIONALES.

- 2a. Inderena
- 2b. Corturismo
- 2c. Dimar

III. ENTIDADES QUE PRESTAN SERVICIOS PUBLICOS

- 3a. Electrosan
- 3b. Empoislas

IV. ENTIDAD INTENDENCIAL

4. Secretaría de Planeación  
( Paz y Salvo Urbano y Predial, presentación de anteproyecto . ) .

V. ENTIDAD ASESORA

5. Junta de Planeación.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 39.-

VI. ENTIDAD INTENDENCIAL

6. Presentación de proyecto definitivo  
Secretaría de Planeación  
Licencia .

ARTICULO 108.- Los proyectos a efectuarse dentro de la isla se clasifican de acuerdo a los requerimientos en todos y cada uno de ellos , según la siguiente clasificación :

<u>PROYECTO</u>	<u>TIPO</u>	<u>PASOS A CUMPLIR</u>
I. En áreas residenciales dentro del perímetro urbano con zonificación en el P.O.T. hasta 500 Mts <sup>2</sup> de construcción y zonas hoteleras y comerciales del centro hasta 300 Mts <sup>2</sup> .	1	1 3 4 6
II. En áreas residenciales dentro del perímetro urbano zonificadas en el P.O.T. y mas de 500 Mts <sup>2</sup> de construcción ( multi-familiares y residenciales ) y zonas comerciales del centro mayores de 300 Mts <sup>2</sup> .	2	1 3 4 5 6
III. En zona hotelera y en edificaciones mayores de 300 Mts <sup>2</sup> de construcción.	3	1 2 3 4 5 6
IV. Proyectos áreas especiales dedicadas a actividades no residenciales mayores de 200 Mts <sup>2</sup> de construcción.	4	1 2 3 4 5 6

ARTICULO 109.- Solo podrán presentar y tramitar planos arquitectónicos y estructurales para su aprobación por parte de la Intendencia , los arquitectos é ingenieros matriculados é inscritos en la Secretaría de Planeación .

PARAGRAFO : La Secretaría de Planeación facilitará a los interesados de bajos recursos planos de vivienda Tipo, de un área máxima de ochenta ( 80 ) Mts<sup>2</sup> elaborados en varios diseños.



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 40.-

ARTICULO 110.- Para los efectos de la inscripción ésta se realizará en la Secretaría de Planeación, mediante la presentación personal del interesado, de la certificación de la matrícula profesional expedida por el Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura, en su defecto la fotocopia de la misma debidamente autenticada.

PARAGRAFO : 1. Los profesionales que hayan terminado estudios y estén tramitando la expedición de la respectiva Matrícula Profesional, se les concederá plazo de un ( 1 ) año, prorrogable máximo dos ( 2 ) años, para presentar la certificación de la matrícula, para lo cual deben acompañar a la solicitud de inscripción la certificación de su trámite o la matrícula provisional expedida por el respectivo organismo.

PARAGRAFO : 2. Para la inscripción, los Maestros de Obras deben adjuntar el récord de obras realizadas, acompañadas de una certificación de la AISA ( Sociedad de Arquitectos é Ingenieros de San Andrés y Providencia ).

ARTICULO 111.- LICENCIA DE CONSTRUCCION

El procedimiento para la aprobación de planos y obtención de Licencia de Construcción será el siguiente :

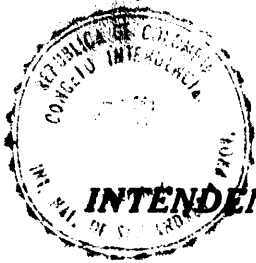
1.) Consulta previa por escrito en papel normal a la Secretaría de Planeación, de la línea de demarcación, reglamentaciones urbanísticas, normas de construcción y posibilidad de redes de Servicios Públicos de la zona donde se encuentra ubicado el lote.

A esta solicitud debe acompañarse un levantamiento topográfico, en escala 1:500 referido a una vía existente ( pavimentada ).

En el término de quince ( 15 ) días hábiles, contados a partir de la fecha de presentación de la consulta, la cual constará en la respectiva boleta de radicación numerada, la Secretaría de Planeación responderá al interesado y hará las observaciones que fueren del caso.

2.) Presentación del proyecto Arquitectónico que fundado en las especificaciones fijadas en la respuesta a la consulta previa, el Profesional interesado elaborará y presentará a la Secretaría de Planeación acompañado de la escritura de propiedad del lote, paz y salvo predial, certificado de libertad en 20 años del terreno donde se piensa construir y paz y





REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 41.-

salvo urbano.

ARTICULO 112.- El proyecto debe incluir los siguientes planos y estudios con el sistema métrico decimal :

- 1.) Localización de la obra en escala 1:200 donde aparezcan los cálculos de área cubierta , área construida , área libre y ubicación con relación a la esquina más próxima.
- 2.) Planta de ejes y cimientos , en la cual figurará la red de desagues de aguas negras y aguas lluvias , especificando el diámetro de las tuberías , su pendiente , cajas de inspección y distribución , y pozos sépticos que van a usarse en escala 1:50 .
- 3.) Planta o plantas de distribución de la edificación en escala 1:50 donde se indiquen las funciones de cada uno de los espacios , localización de puertas , ventanas , aparatos sanitarios , aparatos de cocina , etc. especificando los materiales a usarse y las cotas de cada uno de ellos.
- 4.) Cortes en sentido longitudinal y transversal en escala 1:50 con las correspondientes cotas , mostrando las alturas de los pisos , placas , puertas , ventanas , voladizos , las pendientes de las cubiertas y demás detalles que permitan la interpretación de la obra. En construcciones de dos ( 2 ) o más pisos , deben incluirse detalles del diseño y desarrollo de las escaleras.
- 5.) Fachadas principales y laterales en escala 1:50 con sus respectivas cotas y especificaciones de todos y cada uno de los acabados.
- 6.) Planta de cubierta en escala 1:100 indicando las pendientes, los bajantes de agua lluvia , localización de tanques y terrazas , claraboyas y cualquier otra estructura superpuesta en ella , indicando los materiales usados.
- 7.) Copia de demarcación oficial expedida por la Secretaría de Planeación .
- 8.) Solicitud escrita de aprobación de la Licencia de Construcción , elevada por el propietario del lote y el constructor responsable , donde conste :



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 42.-

- a. Area del lote
- b. Area de Ocupación
- c. Area Libre
- d. Area construída por plantas
- e. Area total construída
- f. Manifestación expresa del constructor responsable del desarrollo de la obra , de la aceptación y conocimiento de las disposiciones legales que rigen la materia.

ARTICULO 113.- Cuando se trate de construcciones de naturaleza especial , importancia destacada o cuando la Secretaría de Planeación lo estime conveniente , se exigirá además la presentación de los planos y estudios complementarios , como los planos estructurales , estudios de suelos , instalaciones sanitarias y de aire acondicionado , los cuales deben ser firmados por el respectivo profesional titulado e inscrito.

ARTICULO 114.- Toda Licencia de Construcción se expedirá a nombre del propietario del lote y del Ingeniero o Arquitecto por aquel , sea persona natural o jurídica . Este último será el responsable de la ejecución total de la obra y asesorará su dirección , hasta la obtención del certificado final de recibo conforme de obra por la Secretaría de Planeación.

PARAGRAFO : 1: Cuando en el transcurso del desarrollo de la construcción , el propietario se viere obligado por cualquier motivo a cambiar de constructor responsable de su ejecución , debe avisar inmediatamente a la Secretaría de Planeación el nombre del nuevo designado , teniendo éste que ceñirse estrictamente a los términos de la licencia y será en lo sucesivo el responsable de ella.

PARAGRAFO : 2: La Secretaría de Planeación podrá , a solicitud del proyectista o del propietario de una construcción , ya sea individual o conjuntamente , dar aprobación previa a los planos para fines de financiamiento , ejercicio profesional o cualquier otra finalidad lícita , lo cual no autoriza la construcción de la obra , que solo podrá hacerse una vez se haya obtenido la respectiva licencia de construcción.

ARTICULO 115.- En toda obra que se haya ajustado al proceso de aprobación y construcción , antes de darse al servicio o sea ocupada , el responsable de su ejecución deberá solicitar el certificado final de recibo conforme de obra a la Secretaría de Planeación , si e



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 43.-

lla se ha ceñido a las especificaciones de la respectiva Licencia de Construcción . Esta certificación deberá presentarse a la Sección de Rentas de la Secretaría de Hacienda para poder otorgársele Licencia de Funcionamiento cuando fuere del caso.

PARAGRAFO : 1: Para poder expedir la certificación anterior la Secretaría de Planeación solicitará a las Empresas de Servicios Públicos y Oficina de Saneamiento Ambiental , previo concepto de las obras realizadas en las áreas de su competencia..

PARAGRAFO : 2: Previa a la conexión y prestación de los servicios públicos a cualquier tipo de construcción terminada , las Empresas Públicas respectivas exigirán al interesado el certificado conforme de obra de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO 116.- En caso de reconstrucción parcial , remodelación o adiciones en edificios ya construidos o en proceso de construcción es necesario presentar los planos de la parte existente e indicar claramente en que consiste la reconstrucción , remodelación o adición solicitada para la cual el permiso correspondiente se expedirá llenando los requisitos que establece el presente Acuerdo.

ARTICULO 117.- Los que inicien construcciones , remodelaciones , reconstrucciones de edificaciones de cualquier tipo , sin obtener la correspondiente Licencia o permiso de la Secretaría de Planeación , incurrirán en multas de 5.000.00 a 10.000.00 pesos . Esta infracción conlleva a la suspensión de la obra y puede ser sucesiva hasta que se legalice su situación . En caso grave y a juicio de la Secretaría de Planeación , las obras iniciadas sin la Licencia o permiso expresados , serán demolidas por cuenta del responsable de su realización . Si éste se resiste a hacerlo lo harán conjuntamente las Secretarías de Planeación y Desarrollo.

ARTICULO 118.- Las obras que no fueren ejecutadas conforme a los planos arquitectónicos aprobados , serán suspendidas y los responsables de su ejecución incurrirán en multas de 10.000.00 a 30.000.00 pesos de acuerdo al volumen de la construcción . En casos graves y a juicio de la Secretaría de Planeación las cantidades de obras adicionales serán demolidas por cuenta del responsable de su ejecución.

ARTICULO 119.- Los Arquitectos , Ingenieros o Constructores inscritos que realicen o dirijan obras sin llenar los requisitos establecidos en el presente Acuerdo , incurrirán en multas diarias sucesivas de



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 44.-

5.000.00 a 10.000.00 pesos . En caso de reincidencia serán hasta por seis ( 6 ) meses y si se presentara incidencia serán eliminados del registro profesional y no podrán ejercer ninguna actividad relativa al ramo en el territorio de la isla de San Andrés por el término de uno ( 1 ) a dos ( 2 ) años.

ARTICULO 120.- INFRACCIONES :

En caso de que los Arquitectos , Ingenieros , Constructores , - Maestros de Obra , cometan infracciones en los siguientes casos:

- 1.) Si se viola algún artículo del presente Acuerdo o reglamento en caso tal , se le multa por la infracción y se le dará un plazo de acuerdo con la gravedad , para corregir la anomalía.
- 2.) Si se sale de la línea de paramento y/o si se efectúa voladizo u obra adicional no aprobado en la licencia de construcción y los planos aprobados según el presente Acuerdo , se rá objeto de alguna sanción de acuerdo a la gravedad del caso y los metros cuadrados construídos.
- 3.) Todas las multas que se impongan tanto a los propietarios como a los Constructores , después de un mes de ser sancionados y no ser pagadas , serán trasladadas a la oficina de Catastro de la Sección de Rentas para su pago ( cobro ) conjunto con el impuesto predial , circulación y tránsito , etc .
- 4.) Mientras no se cancele la multa , no podrá obtenerse en la Secretaría de Planeación el respectivo Paz y Salvo Urbano.
- 5.) Las multas serán proporcionales al presupuesto oficial de la obra . La sanción será en relación directa al volumen de construcción y al presupuesto , su monto será del 10 %.
- 6.) Si comienza una obra sin permiso o licencia , la obra será suspendida y el propietario y el responsable de la construcción según el caso , serán multados.

ARTICULO 121.- Para el trámite de un proyecto en la isla de San Andrés deben seguirse las siguientes pautas . La supresión de algunas etapas depende de la clasificación de cada proyecto en sí.

- 1.) Certificado de uso y/o actividad del suelo conforme , expedido por la Secretaría de Planeación mediante solicitud en pa



REPUBLICA DE COLOMBIA

## **INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 45.-

pel normal donde conste , localización y tipo de construcción a realizar , superficie y área a construir aproximada , este certificado es indispensable para todos y cada uno de los trámites siguientes.

2.) Certificaciones de Entidades Nacionales según cada proyecto y su localización .

a. INDERENA . Certificado de impacto ambiental para proyectos en el área costera o que impliquen cambios sustanciales en el territorio por su magnitud , expedido por la Seccional del Inderena y acompañado por certificación de la Secretaría de Agricultura Intendencial.

b. CORTURISMO . Concepto positivo de Corturismo para proyectos que tienen relación directa e indirectamente con esta actividad o que se localiz~~en~~ en áreas de interés turístico o aledaños a ellas

c. DIMAR . Concepto favorable de la División General Marítima y Portuaria acerca de proyectos sobre territorios donde la Nación tiene interés y el carácter de la zona es de índole comunitario tales como la zona costera y áreas estratégicas definidas por la Institución . Concepto en función de la concesión.

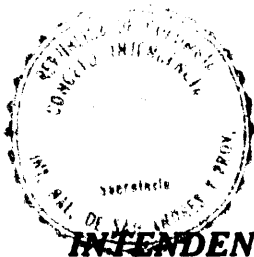
Las concesiones en la isla de San Andrés a partir de la vigencia del presente Acuerdo no serán mayores a 20 años, solo prorrogables previa evaluación de la Secretaría de Planeación .

3.) Certificaciones de Entidades locales de Servicios Públicos .

a. Certificación de Electrosan acerca de la posibilidad inmediata de servicio de energía para el proyecto.

b. Certificación de Empoislas acerca de la posibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado para el proyecto o tipo de solución a acometer tanto para abastecimiento de agua como para disposición de aguas servidas . En tal caso certificación del Servicio Seccional de Salud , a la presentación del proyecto definitivo sobre el proyecto hidráulico y/o sanitario respectivo.

4.) Revisión y aprobación de anteproyecto. Previa presentación -



REPUBLICA DE COLOMBIA

## INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA

Hoja 46.-

de los requisitos anteriores , la Secretaría de Planeación - revisará y evaluará el anteproyecto respectivo.

Los anteproyectos se presentarán en escala 1:100 con las siguientes especificaciones :

- Localización , escala 1:500 .
- Plantas generales de distribución , escala 1:100 .
- Fachadas , cubierta y un corte transversal y longitudinal escala 1:100 .
- Cuadro de áreas donde conste : Area de lote , área ocupada primer piso , área construída total y en cada piso.

Adicional a los requisitos exigidos en los puntos anteriores se requiere la presentación del Paz y Salvo Urbano expedido por la Secretaría de Planeación en que conste que el predio donde se elabora el proyecto al igual que el proyectista y propietario estén a Paz y Salvo con la Secretaría de Planeación .

### 5.) Concepto de la Junta de Planeación .

Los proyectos de tipo 2-3 y 4 requerirán el concepto favorable de la Junta de Planeación que se emitirá con base en la evaluación de la Secretaría de Planeación sobre el anteproyecto respectivo.

### 6.) Aprobación de proyecto definitivo por parte de la Secretaría de Planeación previa aprobación del anteproyecto y cumplidos los pasos anteriores .

ARTICULO 122.- Es requisito para la aprobación de los proyectos de construcción que las Empresas de Servicios Públicos dispongan de suficiente capacidad para suplir las demandas existentes de sus respectivos servicios , más suficiente reserva para prevenir los racionamientos en la isla .

PARAGRAFO :1. Dentro del área urbana de Northend no pueden aprobarse proyectos de construcción para sitios donde no se encuentre proyectado el alcantarillado.

PARAGRAFO :2. Para el cumplimiento de este artículo , las Empresas de Servicios Públicos informarán anualmente a la Secretaría de Planeación sobre la relación entre la oferta y la demanda de



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 47.-

sus respectivos servicios y el estado de las reservas disponibles.

PARAGRAFO :3. Quedan exentas de este requisito las aprobaciones de viviendas unifamiliares para personas sin techo y en lotes con tradición de propiedad del interesado de por lo menos cinco ( 5 ) años .

ARTICULO 123.- PRESENTACION DE LOS PLANOS.

Las planchas de todo proyecto deben tener las siguientes dimensiones : 50 x 70 cmts. y 70 x 100 cmts. . Cuando un proyecto conste de varias planchas , éstas deben ser de las mismas dimensiones y venir debidamente enumeradas y dobladas , en forma tal que sea visible el cuadro de identificación , en tamaño final de 15 x 25 cmts..

ARTICULO 124.- Cada una de las planchas tendrá la siguiente leyenda colocada en espacio que se destinará a efecto en la parte inferior derecha de élla :

- 1.) Nombre de la firma o profesional proyectista.
- 2.) Título de la obra proyectada .
- 3.) Dirección completa del lote .
- 4.) Contenido de cada plancha y número de ésta si hay varias .
- 5.) Firma del propietario o de su apoderado legal .
- 6.) Firma del Arquitecto o Ingeniero proyectista inscrito y número de su matrícula profesional .
- 7.) Escalas usadas .
- 8.) Fecha .

Además la planta de localización llevará encima del espacio antes citado , un cuadro resumen del área del lote , área construida por pisos , área de ocupación , área libre y área total .

ARTICULO 125.- De cada una de las planchas se presentarán tres ( 3 ) copias heliográficas , en un folder corriente , de las cuales dos ( 2 ) - copias aprobadas se devolverán al interesado con la correspondiente Licencia de Construcción .

ARTICULO 126.- La Secretaría de Planeación podrá otorgar Licencia de Construcción de obras parciales o por etapas , con el lleno de los requisitos siguientes :



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 49.-

- gado.
- Un representante de la Asociación de Arquitectos e Ingenieros de San Andrés , Isla , o su delegado , nombrado por dicha entidad por un período no inferior a seis ( 6 ) meses .
  - Un representante de la comunidad nativa de San Andrés , Isla o su delegado , nombrado por los Pastores nativos de las diferentes iglesias de la isla.
  - Dos representantes del Consejo Intendencial .

PARAGRAFO : Actuará como Secretario el funcionario que designe el Secretario de Planeación .

ARTICULO 132.- Serán funciones de la Junta de Planeación :

- 1.) Coordinar la aplicación de las normas correspondientes a la política de prestación de Servicios Públicos fijados por la Secretaría de Planeación .
- 2.) Coordinar debidamente los diversos proyectos y planes que desarrollen la Intendencia Especial y las Empresas de Servicios Públicos conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad , en forma tal que sus planteamientos y ejecuciones correspondan a normas técnicas satisfactorias y cumplan los requisitos generales de la Administración Intendencial .
- 3.) Coordinar la prestación de los Servicios Públicos para las urbanizaciones de acuerdo con los planos de las respectivas Empresas.
- 4.) Estudiar las consultas previas , esquemas básicos , proyectos , y elaborar los presupuestos de Obras de Urbanismo y Saneamiento de terrenos que los interesados se propongan urbanizar .
- 5.) Recomendar a la Secretaría de Planeación la expedición de la Resolución aprobatoria de los proyectos de urbanización
- 6.) Supervisar el buen cumplimiento del presente Acuerdo . En casos de irregularidades , la Junta de Planeación podrá revocar las licencias de construcción , suspender obras iniciadas o negar la conexión o prestación de los servicios públicos hasta que se corrijan las anomalías respectivas y se cumplan las sanciones a que haya lugar .





REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

Hoja 48.-

- 1.) Presentación y aprobación de los planos y estudios donde se muestre claramente el tipo de construcción , destinación , número de pisos y estado final de la obra.
- 2.) Indicación clara y precisa de la etapa que piensa realizar , con el respectivo cálculo del área de construcción , presupuesto de ella y tiempo de duración .

ARTICULO 127.- No podrá concederse Licencia de Construcción para edificaciones, hasta tanto se haya cancelado el valor del impuesto de construcción , para los efectos del cual el señor Intendente Especial fijará los precios por metros cuadrados ( Mts<sup>2</sup> ) de los diferentes tipos de construcción .

ARTICULO 128.- Todos los Permisos y Licencias de Construcción caducarán diez - ( 10 ) meses después de concedidos sino se hubiesen iniciado los trabajos , o seis ( 6 ) meses después de haberse suspendido por cualquier causa . Para principiarlos o continuarlos se necesitará nueva Licencia de la Secretaría de Planeación , la cual para su expedición estará sujeta a las normas urbanísticas que en ese momento rijan .

ARTICULO 129.- Las Licencias , planos , permisos y demás documentos aprobados deben permanecer correctamente en la obra , durante todo el tiempo de su ejecución y facilitarse al personal de la Secretaría de Planeación cuando así lo soliciten , además de permitirse el libre acceso a las obras , mediante su identificación como tales .

**C A P I T U L O    I X**

**D E   L A   A D M I N I S T R A C I O N   D E L   P L A N**

ARTICULO 130.- Créase la Junta de Planeación Intendencial adscrita a la Secretaría de Planeación y Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas .

ARTICULO 131.- La Junta de Planeación estará integrada así :

- El Secretario de Planeación , quien la presidirá.
- El Secretario de Desarrollo y Obras Públicas , o su delegado
- El Gerente de Empoislás , o su delegado .
- El Gerente de Electrosan , o su delegado .
- El Gerente Local de Telecom , o su delegado .
- El Gerente Seccional del Inderena , o su delegado
- El Jefe de la División de Saneamiento Ambiental , o su dele-



REPUBLICA DE COLOMBIA

**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA**

Hoja 50.-

- 7.) Otorgar excepciones a los requerimientos de áreas mínimas en ciertos sectores , en casos en que a juicio de la Junta de Planeación no se comprometa el bien común , a personas de bajos recursos económicos que presenten solicitudes o proyectos de construcción de viviendas unifamiliares en lotes propios con tradición familiar de propiedad de un mínimo de cinco ( 5 ) años anterior a la expedición del presente Plan y que no hayan resultado de lotes o subdivisiones para hacer urbanizaciones .
- 8.) Las demás que le fije el Intendente Especial y la Secretaría de Planeación .

ARTICULO 133.- La Junta de Planeación sesionará regularmente el último martes de cada mes y en forma extraordinaria cuando se requiera y por solicitud expresa del Secretario de Planeación .

ARTICULO 134.- La Secretaría de Planeación presentará a consideración de la Junta de Planeación una evaluación quinquenal del desarrollo urbano frente a las normas establecidas en el presente Plan .

ARTICULO 135.- Las normas complementarias al presente Acuerdo , especialmente un Código de Construcción , regulador de la calidad , la seguridad y la estética de las obras , incluyendo andenes y la armonía de las edificaciones con el paisaje y las tradiciones arquitectónicas isleñas , serán expedidas por la Secretaría de Planeación y adoptadas previa aprobación de la Junta de Planeación .

**C A P I T U L O X**

**DE LAS DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 136.- Los proyectos aprobados por la Secretaría de Planeación Intendencial anterior a la sanción del presente Acuerdo , tendrán una vigencia máxima de un año . A partir de la cual se ajustan a las normas vigentes en él para efectos de la revalidación de la Licencia de Construcción .

ARTICULO 137.- El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias .



51

REPUBLICA DE COLOMBIA  
**INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA**

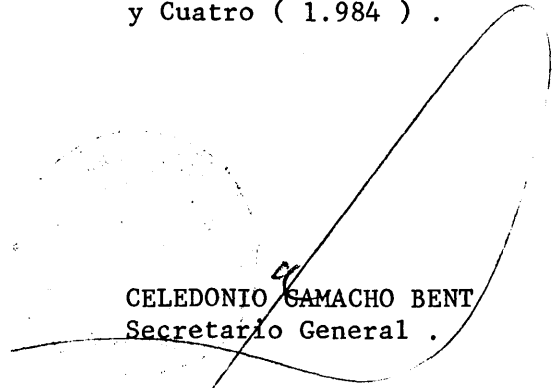
Hoja 51.-

Aprobado en los salones del H. Consejo Intendencial , el día veintisiete ( 27 ) de Agosto de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro ( 1.984 ) .



  
EDUARDO CAMARGO SIERRA  
Presidente Provisional

  
CELEDONIO CAMACHO BENT  
Secretario General .

SECRETARIA GENERAL DEL H. CONSEJO INTENDENCIAL . San Andrés , Isla , Septiembre tres ( 3 ) de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro ( 1.984 ) . CERTIFICA : Que el presente Acuerdo Intendencial sufrió los dos ( 2 ) debates reglamentarios durante las sesiones de Noviembre dieciseis ( 16 ) de Mil Novecientos Ochenta y Tres ( 1.983 ) y Agosto veintisiete ( 27 ) de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro ( 1.984 ) .

  
CELEDONIO CAMACHO BENT  
Secretario General .

INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA, ISLAS SECRETARIA PRIVADA. En San Andrés Isla, a los tres ( 3 ) días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984). En la fecha recibí el presente Acuerdo y lo paso al Despacho del señor Intendente para lo de su sanción.

  
MARIA CONSUELO VARGAS  
Secretaria Privada  




REPUBLICA DE COLOMBIA  
INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA

Continuación del Acuerdo No. 006 de 1984 "Por el cual se adopta el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN ANDRES ISLA".


INTENDENCIA ESPECIAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA, ISLAS.  
DESPACHO INTENDENCIAL. San Andrés siete de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

EL INTENDENTE ESPECIAL

  
SIMON GONZALEZ RESTREPO



EL SECRETARIO DE PLANEACION

  
ARMANDO PEÑA HENRY

