



# ALCALDIA MUNICIPAL

MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE  
DESPACHO DEL ALCALDE



RESOLUCION N° 001 DEL 2015  
(17 de febrero 2015)

## “POR MEDIO DEL CUAL CONCEDE LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE UN PREDIO DENOMINADO URBANIZACIÓN SANTA TERESA”

El suscrito Secretario de Planeación del Municipio de SAN JUAN DE BETULIA, Departamento de Sucre, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las consagra en la ley 388 del 1997, decreto 1469 de 2010 y el plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de SAN JUAN DE BETULIA y normas concordantes.

### CONSIDERANDO:

- Que el **MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA** como propietario del predio de acuerdo al oficio 100.11.03-OPE-054 de fecha de 14 de abril de 2015 de la Gobernación de Sucre, representado legalmente por **REGULO CARMELO PUENTES CERVANTES**, con cédula de ciudadanía N° 3.836.090 de San Juan de Betulia y la firma **VALORES Y CONTRATOS S.A** sociedad identificada con el Nit. N° 800.182.330-8, representada legalmente por Jaime Massard Ballestas, con cédula de ciudadanía N° 7.427.028 de Barranquilla como **Constructor Responsable**, radico ante esta secretaria la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACION**, para el proyecto **URBANIZACIÓN SANTA TERESA**, sobre el predio aportado por el Municipio de SAN JUAN DE BETULIA, mediante Anexo N°2 FORMATO DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS Y POSTULACIÓN DEL PROYECTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA – SEGUNDA ETAPA, de fecha de 17 de febrero de 2015.
- El Predio del proyecto **URBANIZACIÓN SANTA TERESA**, se encuentra descrito en la escritura pública N°830 de junio 28 del 2007 de la Notaria Primera de Sincelejo, que tiene como Matrícula Inmobiliaria 342-17735 y Referencia Catastral N°000-0007-008, y está ubicado en la carrera 7 y calles 10, 10A y 10B del Municipio de San Juan de Betulia – Sucre.
- Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1469 de 2010, Por el cual se Reglamentan las disposiciones relativas a las Licencias Urbanística. materia de licencia de urbanización y construcción, así como el régimen de los curadores urbanos y de las sanciones urbanísticas.
- Que la urbanización es la autorización previa para el desarrollar áreas de circulación en uno o varios predios, de conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial y demás normativas que regulan la materia.
- Que el municipio de SAN JUAN DE BETULIA, Departamento de Sucre, mediante Acuerdo Municipal N°005 de Marzo 12 de 2013, adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los cuales se determinaron las normas que regulan las especificaciones generales para promover y generar nuevos proyectos en todo el Municipio.
- Que de acuerdo al numeral 8 del artículo 38 del decreto 1469 de 2010 el PROYECTO



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

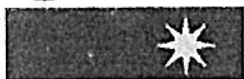
### DESPACHO DEL ALCALDE



86

- Que de acuerdo a lo expresado en los artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, el titular de la licencia urbanística de urbanización, aportó la documentación y los planos técnicos requeridos de acuerdo a la clase de licencia solicitada.
- Que el proyecto Urbanístico de Vivienda de Interés Prioritario "URBANIZACIÓN SANTA TERESA", aportó a este despacho la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos de energía, agua potable y alcantarillado, cada uno suscrito por la autoridad autorizada.
- Que el uso del suelo del terreno en el cual se pretende desarrollar el proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "URBANIZACIÓN SANTA TERESA", está acorde con el esquema de Ordenamiento Territorial y las medidas y linderos de globo de terreno donde se proyectó el plan de vivienda no está en zona de alto riesgo no mitigable, no es zona de recursos naturales, no es zona de reserva de obra pública o de infraestructura básica de nivel Nacional, regional o Municipal; es un terreno apto para la localización de Vivienda de Interés Prioritario, según el esquema de Ordenamiento territorial, lo cual permite el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario.
- Que el proyecto denominado "URBANIZACIÓN SANTA TERESA". se desarrollará a partir de la Manzana como unidad de crecimiento progresivo, el proyecto consta de seis (6) manzanas y con un total de 99 lotes, en cada lote se proyecta la construcción de 1 vivienda Unifamiliar para un total de noventa y nueve (99) viviendas Unifamiliar de Interés Prioritario.
- Que la descripción del proyecto objeto de esta solicitud están contenidos en los planos urbanísticos y arquitectónicos y las características básicas del proyecto "URBANIZACIÓN SANTA TERESA" 99 viviendas Unifamiliar de Interés Prioritario VIP, por lo que se establecen los siguientes alineamientos para viviendas Unifamiliar:

ALINEAMIENTOS	MEDIDAS EN METRO
Área mínima de lote	72 M2
Frente mínimo	6.00 Mts
Fondo mínimo	12.00 Mts
Retiro de fondo	1.50 Mts o adosado
Retiro laterales	1.50 Mts o adosado en ambos lados
De la línea de bordillo a la línea de propiedad (L.B-L.P)	V-P: 1.50 Mts, V-V: 1.50 Mts
De la línea de propiedad de la línea de construcción L.P.-L.C.	V-P: 1.50 Mts, V-V: 1.50 Mts
Voladizo Permitido	0.50 Mts
Altura máxima permitida	2 pisos
Parqueo habitante	1 por cada 5 viviendas
Parqueo visitante	1 por cada 10 viviendas
Vía Vehicular	V-V ancho 6 Mts
Vía Peatonal	V-P ancho 4 Mts
Área de lotes de cesión	12% (Zonas verdes y comunales)
Índice de ocupación	80%
Índice de Construcción	240%



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

### DESPACHO DEL ALCALDE



con los parámetros legales, técnicos, urbanísticos y arquitectónicos señalados en la Ley 388 de 1997, ley 400 de 1997, Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 926 de 2010 Normas Sismoresistentes-NSR-10, principalmente en sus capítulos E y D, y demás normas urbanísticas legales vigentes, para la solicitud y expedición de licencia de urbanización para el proyecto "URBANIZACIÓN SANTA TERESA" 99 viviendas Unifamiliar de Interés Prioritario VIP.

Que por lo anteriormente expuesto:

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otórguese **LICENCIA URBANÍSTICA de URBANISMO** al **MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA** como **propietario** del predio, de acuerdo al oficio 100.11.03-OPE-054 de fecha de 14 de abril de 2015 de la Gobernación de Sucre, representado legalmente por **REGULO CARMELO PUENTES CERVANTES**, con cédula de ciudadanía N° 3.836.090 de San Juan de Betulia y a la firma **VALORES Y CONTRATOS S.A. - "VALORCON S.A."**, identificado con el Nit. N° 800.182.330-8, en calidad de constructor Responsable, para el predio identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria 342-17735 y Referencia Catastral N°000-0007-008, ubicado en la carrera 7 y calles 10, 10A y 10B del Municipio de **SAN JUAN DE BETULIA - Sucre**, la cual consistente en la autorización para adelantar obras y actividades de construcción de obras de urbanismo y loteo en un predio, de conformidad con los siguientes parámetros del proyecto denominado "URBANIZACIÓN SANTA TERESA", 99 viviendas de Interés Prioritario VIP con el siguiente Manzaneo y Loteo:

**PARAGRAFO 1.-** Datos del proyecto:

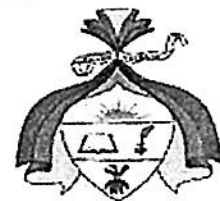
CUADRO GENERAL DE AREAS			
	CANT	UN	%
AREA BRUTA LOTE	20.624,00	M2	
Área de lote que no pertenece al proyecto	2.728,77	M2	
<b>AREA PROYECTO</b>	<b>17.895,23</b>	<b>M2</b>	<b>100,00%</b>
Área útil lote por manzana M-01	2.288,25	M2	
Área útil lote por manzana M-02	1.174,50	M2	
Área útil lote por manzana M-03	2.025,00	M2	
Área útil lote por manzana M-04	1.539,00	M2	
Área útil lote por manzana M-05	1.255,50	M2	
<b>Total área lotes por manzana.</b>	<b>8.282,25</b>	<b>M2</b>	<b>46,28%</b>
Área por unidad de vivienda	45,73	M2	
Total número de viviendas	99,00	UN	
Área total construida en viviendas	4.527,27	M2	
<b>AREAS DE CESION SOBRE AREA UTIL(ZONAS VERDES Y COMUNALES) 12%</b>			
zona cesión N°1	1.674,82	M2	9,36%
zona cesión N°2 (8% Para equipamiento colectivo 1,431,62 M2)	2.450,42	M2	13,69%
Zona Verde N° 1	87,97	M2	0,49%
Zona Verde N° 2	302,77	M2	1,69%
Zona Verde N° 3	205,64	M2	1,15%
Zona Verde N° 4	145,73	M3	0,81%
<b>Total Área de Cesión (Zonas Verdes)</b>	<b>4.721,62</b>	<b>M2</b>	<b>26,38%</b>



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

### DESPACHO DEL ALCALDE



Parqueadero N°2	51,75	M2	0,29%
Parqueadero N°3	145,35	M2	0,81%
<b>Total Zona parqueaderos</b>	<b>318,60</b>	<b>M2</b>	<b>1,78%</b>
Parqueaderos privados	20	UN	
Parqueaderos visitantes	10	UN	
Total Parques del Proyecto	30	UN	
<b>AREAS DE VIAS Y ANDENES</b>			
Cesión vías peatonales	1.121,92	M2	6,27%
Cesión vías vehiculares	1.923,28	M2	10,75%
Cesión andenes	1.527,56	M2	8,54%
<b>Total Área de Vías y Andenes</b>	<b>4.572,76</b>	<b>M2</b>	<b>25,55%</b>
<b>TOTAL AREAS DE CESION</b>			
Vías, andenes, zonas verdes y comunales	9.612,98	M2	53,72%
<b>INDICES</b>			
Índice de Ocupación exigido (70%)	4.527,27	M2	25,30%
Índice de Construcción exigido (70%)	4.527,27	M2	25,30%

<b>AREAS DE CONVENCIONES</b>			
	<b>CANT</b>	<b>UN</b>	<b>%</b>
<b>AREA UTIL</b>	<b>17.895,23</b>	<b>M2</b>	<b>100,00%</b>
Uso vivienda	8.282,25	M2	46,28%
Cesión parques y zonas comunales	4.721,62	M2	26,38%
Cesión parqueos	318,60	M2	1,78%
Cesión vías peatonales	1.121,92	M2	6,27%
Cesión vías vehiculares	1.923,28	M2	10,75%
Cesión andenes (espacio público)	1.527,56	M2	8,54%

<b>CUADRO GENERAL DE AREAS</b>		
	<b>CANT</b>	<b>UN</b>
<b>AREA TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>17.895,23</b>	<b>M2</b>
<b>NUMERO DE LOTES POR MANZANA</b>		
Manzana tipo 1 ( 1 manzanas)	28	UN
Manzana tipo 2 ( 1 manzanas)	14	UN
Manzana tipo 3 ( 2 manzanas)	12	UN
Manzana tipo 4 ( 1 manzanas)	18	UN
Manzana tipo 5 ( 1 manzanas)	15	UN
Numero de viviendas por lotes - manzana tipo 1	28	UN
Numero de viviendas por lotes - manzana tipo 2	14	UN
Numero de viviendas por lotes - manzana tipo 3	12	UN
Numero de viviendas por lotes - manzana tipo 4	18	UN
Numero de viviendas por lotes - manzana tipo 5	15	UN
<b>TOTAL NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>99</b>	<b>UN</b>



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

### DESPACHO DEL ALCALDE



Área construida por lotes	45,73	M2
Área libre por lotes - esquinero	55,52	M2
Área libre por lotes - medianero	35,27	M2
Área construida viviendas (99 * 45,73 m2)	4.527,27	M2
Área de vivienda tipo	45,73	M2

CUADRO MANZANAS			
	NUMERO DE MANZANA	CASAS POR MANZANA	AREA UTIL POR MANZANA M2
	MANZANA M-01	28	2.288,25
	MANZANA M-02	14	1.174,50
	MANZANA M-03	12	1.012,50
	MANZANA M-04	12	1.012,50
	MANZANA M-05	18	1.539,00
	MANZANA M-06	15	1.255,50
	<b>Total viviendas</b>	<b>99</b>	<b>8.282,25</b>
	Área construida viviendas (99*45,73 m2)	4.527,27	M2
	Área de vivienda tipo (unifamiliar) C/U	45,73	M2

**PARAGRAFO 2.-** El proyecto urbanístico propuesto contiene obras por construir como son: Redes de gas, Redes de Electrificación (sistema convencional) y la perfilación y pavimentación de vías vehiculares y peatonales, así como la construcción de los andenes y bordillos.

**PARAGRAFO 3.-** Que los planos presentados, cumplen con lo dispuesto en las normas del E.O.T. Municipal, en lo que se refiere a reglamentación, zonificación, uso y actividades para toda el área del proyecto, en especial a las áreas de cesión con destino a zonas verdes y equipamiento comunal público.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Que de conformidad a lo establecido a los numerales 1° y 2° del artículo 24 y párrafo 3° del artículo 31 decreto 1469 de 2010, aceptaron la calidad de profesionales responsables del proyecto los siguientes:

Ingeniero Civil calculista: Carlos Arturo Insignares Manottas.	Matricula Profesional: 2520203399CND
Arquitecto Proyectista: Mónica Molinares	Matricula Profesional: AO8282003-22524674
Urbanizador o Contratista	VALOR Y CONTRATOS S.A.- "VALORCON S.A.", Nit. N° 800.182.330-8
Ingeniero Civil Geotecnista: Antonio Vergel G.	Matricula Profesional: 0820270700 ATL
Instructor responsable: Mónica Molinares	Matricula Profesional: AO8282003-22524674

**ARTÍCULO TERCERO:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 1469 de 2010, el titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el termino de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

### DESPACHO DEL ALCALDE



aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia
3. La dirección del inmueble
4. La vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales y de otros usos. La valla o aviso se instalara antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

**ARTÍCULO CUARTO:** Con fundamento a lo dispuesto en el artículo 39 del Decreto 1469 de 2010, el titular de la licencia urbanística aprobada, debe cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales hacen parte integral de la presente resolución, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que se hace referencia en la resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren de licencia ambiental, o planos de manejo y recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. se trate de licencias de construcción, solicitar el certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 53 del Decreto 1469 de 2010.
6. Someterse a una revisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menos a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoresistentes vigentes.

**PARAGRAFO.** El propietario de la obra o el constructor de la misma son los responsables directos de la salud de sus trabajadores y por tanto deberán proporcionar y mantener las mejores condiciones de trabajo y prevenir los Riesgos Profesionales, para ello deberá cumplir en la afiliación de los trabajadores al Sistema General de Riesgos Profesionales y efectuar cumplidamente el pago total de



# ALCALDIA MUNICIPAL

## MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE

### DESPACHO DEL ALCALDE



**ARTÍCULO QUINTO:** La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación a vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y/o apelación que se llegaran a presentar.

**PARAGRAFO 1º.** La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre inmuebles o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

**PARAGRAFO 2º.** Los planos aprobados y la información consignada forma parte integral de la licencia. La Secretaria de Planeación de SAN JUAN DE BETULIA, no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y por las que de ella se deriven.

**ARTICULO SEXTO:** Las zonas municipales que son comprendidas entre la línea de bordillo y línea de propiedad (zona verde y andén) deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, en ningún caso deberán utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos; y los andenes deberán garantizar la libre circulación de los peatones, al igual que el tránsito de minusválidos y vehículos para transporte de niños.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa. El de reposición, ante este despacho y el de apelación ante el Alcalde municipal, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a la publicación para el interesado y para los terceros intervinientes en el trámite a partir del día siguiente de su notificación personal, de conformidad a lo establecido en el inciso tercero del artículo 65 de la ley 9ª de 1989, en concordancia con el artículo 42 del decreto 1469 de 2010 y los artículos 50 y 51 del código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO OCTAVO:** La presente LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANISMO tiene vigencia de VEINTICUATRO (24) Meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de DOCE (12) Meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.

**ARTICULO NOVENO:** la presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

La presente se expide en la secretaria de Planeación del Municipio de SAN JUAN DE BETULIA, a los diecisiete (17) días del mes de Abril de 2015

  
**MARIA VICTORIA MENDOZA ACUÑA**  
Secretaria de Planeación