



GOBERNACIÓN

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

RESOLUCIÓN NÚMERO

004718

(11 JUL 2024)

“Por la cual se otorga una Licencia Urbanística de subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural”

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina islas, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la ley 388 de 1.997, Ley 1437 de 2011, Decreto Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 2218 de 2015, Ley 1801 de 2016, Decreto 1203 de 2017 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **LUANDA S.A.S.** identificada con NIT 800021472-5, representada legalmente por el señor **HERNANDO JIMENEZ SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.126.794, mediante apoderado especial, a saber, el señor **DANIEL PECHTHALT GARCÍA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.243.575, solicitó ante la Secretaría de Planeación licencia urbanística de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el sector **BOWIE BAY** cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la escritura pública N.1801 del 18 de agosto de 2011 de la Notaría Cuarenta y Cinco de Bogotá D.C, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 450-20457 y referencia catastral N° 880010000000000120850000000000, en la Isla de San Andrés, consistente en cuatro (04) lotes de menor extensión y el acceso, con destino a la Notaría y posterior registro.

Que el proyecto se radicó en la oficina de Archivo y Correspondencia a través de oficio de radicado No. 37302 de fecha 01/12/2023, y en esta dependencia se le asignó la radicación No. N°88001-0-23-0148. La solicitud sometida a estudio de la Secretaría de Planeación, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N) como: “Licencia de subdivisión modalidad subdivisión rural”.

Que a la petición se allegó la documentación señalada en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017, adicionado por el artículo 2 del Decreto Nacional 583 del 2017, como también los establecidos mediante Resolución No. 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el proyecto fue revisado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial vigente a la fecha de radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia urbanística de subdivisión, de conformidad a lo señalado en el artículo 216 del Decreto Departamental No. 1042 de 2023 por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial para la isla de San Andrés y se dictan otras disposiciones.

Que revisado la localización del predio objeto de subdivisión se constató que el mismo se encuentra en la Unidad de Planificación Insular UPI-R11 denominada AGROPECUARIA PRIMARIA 2-CORREDOR SUBURBANO ELSY BAR, suelo rural, en la cual se establecen las siguientes áreas mínimas prediales:

- Área mínima de lote vivienda rural (corredor suburbano elsy bar): 300 m²
- Área mínima de lote vivienda rural (circunvalar): 1.500 m²
- Área mínima de lote vivienda asociado a agricultura: 2.500 m² al interior de la zona

Que hecho cruce de la información geográfica del predio con relación a las determinantes ambientales adoptadas mediante Resolución 252 de 2021 por parte de la Corporación para el

Desarrollo Sostenible del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina CORALINA, se presenta en cuanto al componente del medio ambiente natural que el 100% del predio se encuentra en zona de amortiguamiento de la reserva de Biosfera Sea Flower y para el componente de la gestión del riesgo y adaptación al cambio climático un 24% se encuentra en zona susceptible de remoción en masa categoría moderada y un 100% del predio se encuentra en zona de clasificación moderado de erosión por salinización del suelo.

Que, realizados los estudios técnicos necesarios, se levantó acta de observaciones mediante oficio el cual fue notificado al peticionario en fecha 12/03/2024 en la forma prevista en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en la cual se le informó al solicitante sobre las correcciones y aclaraciones que debía realizar al proyecto y los documentos adicionales que debía aportar para decidir sobre la solicitud, concediéndole un plazo de 30 días hábiles para dar respuesta al requerimiento, que incluyó observaciones jurídicas, de la Unidad Técnica de Ingeniería y de la Unidad Técnica de Arquitectura.

Que mediante oficio 20241200008935-R fechado 10/04/2024, el peticionario da respuesta al acta de observaciones y allega documentos y planos que soportan dicha respuesta.

Que, de conformidad a los informes de verificación que reposan en el expediente del trámite objeto de la solicitud, las observaciones fueron subsanadas por el peticionario, siendo viable continuar con el trámite.

Que el predio objeto de licencia cuenta con un área de 12.701,20 m² cuyos linderos y medidas son los que se describen a continuación:

NORTE: Linda con predios de los sucesores de Lester Hooker, en extensión de cincuenta y tres metros con noventa y ocho centímetros (53.98 mtrs)

SUR: linda con carretera Velodia Road, en extensión de treinta y nueve metros con ocho centímetros (39:08 mtrs)

ESTE: linda con carretera privada de acceso de Friendrich Robitzch y Cia S en C. en extensión de Doscientos noventa y cinco metros (295:00 mtrs)

OESTE: linda con carretera privada de acceso de la Sociedad Vanny Ltda y otros, en extensión de trescientos cuatro metros con treinta y siete centímetros (304:37 mtrs)

Que hecha revisión por parte de esta dependencia conforme a los planos de levantamiento topográfico aportados debidamente firmados por la Tecnóloga en Topografía **JESSIKA PAOLA BOWIE MORALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.994.365 expedida en San Andrés y Tarjeta profesional No. 01-18749 CPNT, el proyecto de subdivisión cumple con las áreas mínimas prediales y con los frentes mínimos establecidos en la UPI R-11 AGROPECUARIA PRIMARIA 2-CORREDOR SUBURBANO ELSY BAR, así:

Lote 1: con un área superficial de 2.533 m²

NORTE: Linda con lote No. 2 de la subdivisión, en extensión de treinta y cuatro metros con sesenta centímetros (34.60 mtrs)

SUR: linda con carretera Velodia Road, en extensión de treinta y cinco metros con setenta y ocho centímetros (35.78 mtrs)

ESTE: linda con acceso proyectado en la subdivisión, en extensión de setenta metros con treinta y ocho centímetros (70.38 mtrs)

OESTE: linda con carretera privada de acceso de la Sociedad Vanny Ltda y otros, en extensión de ochenta y nueve metros con cuarenta y cinco centímetros (89.45 mtrs)

Lote 2. con un área superficial de 2.500 m²

NORTE: Linda con lote No. 3 de la subdivisión, en extensión de treinta y nueve metros con cuarenta y tres centímetros (39.43 mtrs)

SUR: Linda con lote No. 1 de la subdivisión, en extensión de treinta y cuatro metros con sesenta centímetros (34.60 mtrs)

ESTE: linda con acceso proyectado en la subdivisión, en extensión de sesenta y seis metros con veinticuatro centímetros (68.24 mtrs)

OESTE: linda con carretera privada de acceso de la Sociedad Vanny Ltda y otros, en extensión de sesenta y ocho metros con diez centímetros (68.10mtrs)

Lote 3. con un área superficial de 3.252.00 m2

NORTE: Linda con lote No.4 de la subdivisión, en extensión de cuarenta y cuatro metros con setenta y cinco centímetros (44.75)

SUR: linda con lote No.2 de la subdivisión, en extensión de treinta y nueve metros con cuarenta y tres centímetros (39.43 mtrs)

ESTE: linda con acceso proyectado en la subdivisión, en extensión de ochenta y dos metros con setenta y dos centímetros (82.72 mtrs)

OESTE: linda con carretera privada de acceso de la Sociedad Vanny Ltda y otros en extensión de setenta y tres metros con setenta y cinco centímetros (73.75 mtrs)

Lote 4. con un área superficial de 3.468.00 m2

NORTE: Linda con predios de los sucesores de Lester Hooker, en extensión de cincuenta metros con sesenta y ocho centímetros (50.68 mtrs)

SUR: Linda con lote No.4 de la subdivisión, en extensión de cuarenta y cuatro metros con setenta y cinco centímetros (44.75)

ESTE: linda con acceso proyectado en la subdivisión, en extensión de setenta y cinco metros con cuarenta y cinco centímetros (75.45 mtrs)

OESTE: linda con carretera privada de acceso de la Sociedad Vanny Ltda y otros, en extensión de setenta y tres metros con seis centímetros (73.06 mtrs)

Lote 5. Acceso. con un área superficial de 948.20 m2

NORTE: Linda con predios de los sucesores de Lester Hooker, en extensión de tres metros con treinta centímetros (3.30mtrs)

SUR: linda con carretera Velodia Road, en extensión de tres metros con treinta centímetros (3.30mtrs)

ESTE: linda con carretera privada de acceso de Friendrich Robitzch y Cia S en C. en extensión de Doscientos noventa y cinco metros (295:00 mtrs)

OESTE: linda con lote 1 de la subdivisión, en extensión de (70.38 mtrs) con lote 2 de la subdivisión en extensión de 68.24 mtrs con lote 3 de la subdivisión en extensión de 82.72 mtrs y con lote 4 de la subdivisión en extensión de 75.45 mtrs para un total de doscientos noventa y seis metros con setenta y nueve centímetros (296.79 mtrs)

Que todos los pedios resultantes de la subdivisión tienen garantizado su acceso desde la vía principal de Velodia Road y el acceso que se establece desde la misma subdivisión.

Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, la Citación a vecinos no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, por lo tanto, no fue necesario por esta dependencia dentro del estudio de la licencia cumplir con este paso.

Que el Decreto reglamentario 1077 del 2015, en el artículo 2.2.6.1.1.6 modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015 define la Licencia de subdivisión y sus modalidades, así: "**Subdivisión rural**". Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Que para el Departamento Archipiélago a la fecha de expedición del presente acto administrativo no se encuentran establecidas las UAF por ende las áreas mínimas prediales en las que se soporta la expedición de licencias de subdivisión son las contempladas en el POT.

Que el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.1.15 modificado por el artículo 5° del Decreto 1203 de 2017, define la Responsabilidad del titular de la licencia. Así: "**Responsabilidad del titular de la licencia.** El titular de la licencia será el responsable de

todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. "

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural la sociedad **LUANDA S.A.S.** identificada con NIT 800021472-5, representada legalmente por el señor **HERNANDO JIMENEZ SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.126.794, quien impetró la solicitud mediante apoderado especial, a saber, el señor **DANIEL PECHTHALT GARCÍA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.243.575 sobre predio ubicado en el sector **BOWIE BAY** cuya cabida, medidas y linderos, están señalados en la escritura pública N.1801 del 18 de agosto de 2011 de la Notaría Cuarenta y Cinco de Bogotá D.C, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 450-20457 y referencia catastral No. 880010000000000120850000000000, para dividir en cinco porciones de menor extensión consistentes en cuatro (04) lotes y un acceso, con destino a la Notaría y posterior registro, cuyas especificaciones se encuentran en la parte considerativa de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos contentivos de proyecto de subdivisión identificado así:

- Plano de imagen satelital de ubicación del proyecto
- Plano 1 de 7: Levantamiento del lote antes de la subdivisión.
- Plano 2 de 7: Predio después de la subdivisión y cuadro de áreas
- Plano 3 de 7: lote 1
- Plano 4 de 7: lote 2
- Plano 5 de 7: lote 3
- Plano 6 de 7: lote 4
- Plano 7 de 7: lote 5 acceso

Elaborados y firmados por la Tecnóloga en topografía **JESSIKA PAOLA BOWIE MORALES** identificada con cédula de ciudadanía No. 40.994.365 expedida en San Andrés y Tarjeta profesional No. 01-18749 CPNT, correspondientes a subdivisión que se autoriza, los cuales se integran a esta Resolución para que formen parte de ella.

PARÁGRAFO - Aprobar las labores conducentes a dividir materialmente predios ubicados en suelo Rural de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. Lo anterior, con base en lo dispuesto en el numeral 1 del art. ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, Conforme lo establece el 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO: Esta resolución se notificará personalmente al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los

términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015).

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y contra ella proceden los recursos en sede Administrativa. El de reposición, ante este despacho, para que se aclare, modifique, adicione o revoque y el de Apelación ante el Despacho del Gobernador Departamental, con el mismo propósito, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación; de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en San Andrés a los, 11 JUL 2024

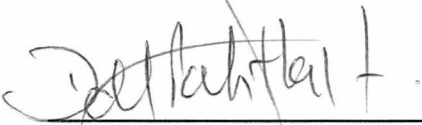
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LORENA ALDANA PEDROZO
Secretaria de Planeación

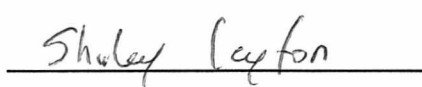
Elaboro: V. Suarez
Revisó: M. Ramirez C. Consuegra
Aprobó: L. Aldana
Archivó: J. Mow

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En San Andrés Isla, Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a los Doce (12) días del mes de Julio de 2024 siendo las 9:30 de la MAÑANA se notificó personalmente al señor (a) Daniel Bechtolt Garcia identificado (a) con la cédula No. 15243575 expedida en San Andres, del contenido del Acto administrativo Resolución No. 004718 de fecha 01/04 (11) del mes de Julio del año 2024. De la cual se entrega copia autentica en 5 folios útiles y escritos.



EL NOTIFICADO



EL NOTIFICADOR