

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1.997, la Ley 810 de 2.003 y la Ley 1796 de 2016, Decretos reglamentarios 1077 de 2.015, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud identificada con radicado 13001-2-24-0273, la sociedad **COLINAS SAN SIMEON S.A.S.**, identificada con NIT 900.076.482-8, representada legalmente por el señor **LUIS ALFONSO ARIAS GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía N°79.542.927 de Bogotá D.C; confieren poder especial a la Dra. **LADY MILENA RODRIGUEZ MEDINA**, identificada con cédula de ciudadanía N°1.088.241.647, abogada en ejercicio portadora de la T.P 217.871 del C.S.J, para que solicite licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca, Lote Colinas San Simeón Lote 01, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°621 del 05 de marzo de 2015, suscrita en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-286369 y Nupre 130010001000000010260000000000 (anterior 000100010260000).

Que revisado el plano de localización se constató que los predios se encuentran ubicados según plano de Uso del Suelo P. F. U. 5/5 en suelo rural y rural suburbano, y que, estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se verifico que la solicitud es de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural.

Que mediante oficio AMC-OFI-0167166-2023 de fecha 24 de octubre de 2023, la Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena, emitió Certificado de uso de suelo sobre los predios identificados con referencias catastral 000100010273000 y 000100010260000.

Que examinado los folios de matrícula inmobiliaria 060-286369, no se encontró afectación de uso público (artículo 37 ley 9ª de 1989).

Que el artículo 288 del Decreto 0977 de 2001 (P.O.T.) define el suelo suburbano del Distrito así: **SUELO RURAL DEL DISTRITO**. *Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.*

Que el artículo 293 del Decreto 0977 de 2001 (P.O.T.) define el suelo suburbano del Distrito así: **SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO**. *Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo*

Por la cual se concede licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca, Lote Colinas San Simeón Lote 01.

y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso en la intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Que el Decreto 1077 de 2015 en su Título VI, Capítulo I, Sección I, artículo 2.2.6.1.1.6 define la licencia de subdivisión y en su inciso primero clasifica la subdivisión rural así:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

1. 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, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. 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 [...]”.

Que el parágrafo 1 de artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, establece que ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de las que trata ese artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.

Por la cual se concede licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca, Lote Colinas San Simeón Lote 01.

Que el predio a segregar tiene usos concebidos en el cuadro de reglamentación Nro. 8 aprobado por el P.O.T, por lo que tiene una destinación distinta a la agraria, por lo tanto, cumple con el requisito de excepción del literal b del artículo 45 de la ley 160 de 1994.

"ARTICULO 2.2.2.1.4.1.5 Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el párrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

Parágrafo. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial".

Que a la petición se allegó la documentación señalada en los artículos 1 y 4 de la Resolución N°1025 de 2021, que modifica la Resolución N°0462 de 2017; y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Que a la solicitud se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como arquitecto proyectista a **KATHERIN CECILIA TORRES GONZALEZ**, con matrícula profesional A481632023-1067895163 y como Topógrafo a **CAMILO TAPIA VILLADIEGO**, con matrícula profesional 01-17845, conforme lo establece la ley 400 de 1997.

Que según lo estipulado en el artículo 2.2.6.6.8.11. la solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural generará en favor del curador urbano una expensa única al momento de la radicación, la cual fue cancelada y acreditada.

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir la licencia solicitada, por lo que, el Curador Urbano Distrital Nro. 2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE:

Artículo primero: conceder licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca, Lote Colinas San Simeón Lote 01, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°621 del 05 de marzo de 2015, suscrita en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-286369 y Nupre 130010001000000010260000000000 (anterior 000100010260000); a favor de la sociedad **COLINAS SAN SIMEON S.A.S**, identificada con NIT 900.076.482-8,

Por la cual se concede licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, sobre predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca, Lote Colinas San Simeón Lote 01.

representada legalmente por el señor **LUIS ALFONSO ARIAS GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía N°79.542.927 de Bogotá D.C.; quien actúa a través de su apoderada especial Dra. **LADY MILENA RODRIGUEZ MEDINA**, identificada con cédula de ciudadanía N°1.088.241.647, abogada en ejercicio portadora de la T.P 217.871 del C.S.J.

Artículo segundo: aprobar tres (03) planos arquitectónicos contentivos de la subdivisión identificados como: Plano N°1-1 que contiene: plano topográfico y cuadro de coordenadas, elaborado y firmado por el topógrafo **CAMILO TAPIA VILLADIEGO**, con matrícula profesional 01-17845. Plano N°1/2 que contiene: planta estado actual del lote, coordenadas, localización y cuadro de áreas. Plano N°2/2 que contiene: planta de lotes subdividido, localización, cuadro de áreas, cuadro de coordenadas y localización, elaborados y firmados por la arquitecta **KATHERIN CECILIA TORRES GONZALEZ**, con matrícula profesional A481632023-1067895163, conforme lo establece la ley 400 de 1997, correspondientes a la subdivisión que se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

Parágrafo. La actuación consiste en subdividir un lote de mayor extensión con área de 11.264.513,00M² y con tres frentes, uno sobre la Vía antigua a Bayunca que mide 3.154,99ML, frente de 4.332,84ML vía 90 y frente de 2.564,76ML sobre la Cordialidad; localizado en la zona Norte, Corregimiento de Bayunca. La propuesta de subdivisión consta de tres (3) lotes distribuidos así: Lote N°1 con área de 8.808.513,00M² y dos frentes, uno de 4.332,84ML sobre la Vía 90A y frente de 2.564,76ML sobre la vía la Cordialidad. Lote N°2 con área de 286.230,57M² y un frente de 565,61ML sobre antigua vía Bayunca. Lote N°3 con área de 2.169.769,43 con un frente 2.518.2ML sobre la vía antigua Bayunca.

Artículo tercero: reconocer como arquitecto proyectista a **KATHERIN CECILIA TORRES GONZALEZ**, con matrícula profesional A481632023-1067895163 y como Topógrafo a **CAMILO TAPIA VILLADIEGO**, con matrícula profesional 01-17845, conforme lo establece la ley 400 de 1997.

Parágrafo. La licencia de subdivisión concedida no autoriza la construcción de obras de infraestructuras o de construcción (artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, parágrafo 1).

Artículo cuarto: la licencia de subdivisión tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme este acto administrativo, 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 (artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015).

Artículo quinto: indicar a los titulares de esta licencia urbanística, las obligaciones que la ley les señala a saber. A desarrollar la subdivisión de conformidad a los planos aprobados mediante esta resolución.

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

Artículo octavo: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT.: 13001-2-24-0273

Proyectó:
Luis Gustavo Toloza Capataz

CURADURIA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
URBANA 2 PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL
28 ENE. 2025
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.

INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduría: CURADURIA 2 DE CARTAGENA
Departamento: BOLIVAR
Municipio: CARTAGENA
Curador (a): Guillermo Enrique Mendoza Jimenez
Correo: curaduriados.cartagena@supernotariado.gov.co
Telefono: (5) 660 08 19
Dirección : Carrera 6 No.33 - 23 Cartagena de Indias Bolivar



13001-2-24-0273

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0273
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0014-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-11-12
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-01-14
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-01-28

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: SUBDIVISION
Lotes resultantes: 3SUBDIVISION RURAL / 12 meses

Vigencia: 12 meses
Hasta: 2026-01-28

Usos aprobados

OTRO
Unidades de Uso: 3

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

COLINAS SAN SIMEON S.A.S
Nit
900.076.482-8

Inmuebles

Predio: RURAL
Matricula: 060-286369
Chip - C. Catas.: 130010001000000010260000000000
Dirección: CORREGIMIENTO DE BAYUNCA, LOTE COLINAS SAN SIMEÓN LOTE 01
Area: 11264513 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 0
Planos Subdivisión: 3
Planos Urbanización: 0
Planos Parcelación: 0
Memorias de calculo: No
Memorias de suelo: No
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades

Actos administrativos asociados