

# **Hitos Urbanos ha desarrollado todos sus proyectos con el más absoluto apego a las disposiciones legales y dispuesta a dar las explicaciones necesarias con la seguridad de un actuar correcto y transparente**

- *Como empresarios hemos desarrollado nuestras actividades de cara a nuestros clientes, entidades financieras, trabajadores y ciudadanía en general, con absoluta transparencia, explicando nuestras actuaciones con la certeza de que han sido siempre legales y correctas.*

**Bogotá 24 de marzo de 2022.**

Por más de 30 años, Hitos Urbanos se ha consolidado como una compañía integral, centrada en el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con el más absoluto apego a las disposiciones legales y con los más altos estándares de innovación, calidad e impacto social.

Esta reputación se ha construido por encima de los debates políticos del país y al margen de las controversias públicas coyunturales propias de la exposición que ha logrado la compañía a lo largo de los años. Esta condición nos impone una responsabilidad ante nuestros empleados, socios, clientes, entidades financieras, trabajadores, nuestras familias y la ciudadanía en general, de responder de manera clara, directa y con pruebas la transparencia y buena fe con la que hemos afrontado cada uno de nuestros proyectos.

Debido a las informaciones que han circulado en los últimos días, en donde se nos menciona en relación al Proyecto Grand Sirenis en San Andrés nos permitimos aclarar, con evidencia, que Hitos Urbanos ha procedido con transparencia y apego a la normatividad vigente.

1. Hitos Urbanos no es una empresa familiar del señor Álvaro Rincón. Si bien él es uno más de los socios, no es el socio mayoritario, ni tampoco el controlante de la sociedad. Tal como se puede evidenciar en el registro ante la Cámara de

---

Comercio de Bogotá.

2. En relación con el proyecto hotelero Gran Sirenis, es necesario aclarar que no es de propiedad de Hitos Urbanos, sino de grupo de personas vinculadas a través de un fideicomiso, que, creyendo en el desarrollo del país, han invertido una suma muy importante de recursos.

**3. No caben dudas sobre la titularidad del predio donde se encuentra el complejo hotelero y la propiedad ha sido pacífica e ininterrumpida por 50 años:** Antes del inicio del proyecto Hitos Urbanos contrató con un tercero, reconocido por las entidades financieras, un estudio de títulos que confirmó la propiedad de este por parte la familia Gallardo desde 1972.

4. Se ha dicho erróneamente que el predio donde actualmente funciona Tonino's Marina es de propiedad de Hitos Urbanos fruto de una "expropiación". Esta aseveración es completamente falsa. El predio que se encuentra localizado al frente de la construcción del hotel no es propiamente una playa sino lo que se conoce como relleno Punta Hansa que ha funcionado como marina desde hace más de 30 años. No sobra decir que en esa época ni los socios del proyecto Sirenis, ni los de Hitos Urbanos, no tenían vinculación económica alguna con la isla.

5. La rehabilitación del predio es parte del proyecto hotelero, pero su uso no se limitará a los huéspedes del hotel. En efecto, como puede atestiguar cualquier ciudadano de la isla o los turistas que la frecuentan. Allí funciona el embarcadero Tonino's Marina y una vez entre en operación el hotel, ese predio continuará teniendo el mismo uso con una zona que será rehabilitada funcionando bajo la administración de los operadores actuales. En ningún momento se ha pretendido enajenar su derecho de dominio, ni se pretende utilizarlo para fines distintos a los actualmente permitidos.

---

**6. Sobre el debate de la altura en el proyecto Grand Sirenis San Andrés es necesario aclarar que el proyecto cumple con la altura permitida.** Para la expedición de la licencia de construcción, la Secretaría de Planeación dio aplicación al principio de **neutralidad establecido en la Ley 388 de 1997**, tal y como se ha hecho en otras ocasiones por parte de la administración de la Isla a través de los años. De igual forma es fundamental señalar que la totalidad de la edificabilidad en metros tanto en ocupación, como en construcción, que se encuentra incorporada en la altura aprobada, cumple con los índices de ocupación y de construcción de la UPI (Unidad de Planamiento Insular).

## **¿Qué es el principio de neutralidad y por qué es importante en este caso?**

Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el **mismo tratamiento normativo que cualquier otro**, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales. Por esta razón se solicitó la licencia para el proyecto con una altura de 9 pisos, incluido el mezanine -y no 11 como se ha informado erróneamente- con base en este principio.

Es por eso que en la licencia concedida se señala que las edificaciones existentes en la UPI-U-18, “cuentan con alturas hasta de nueve pisos, en tal sentido, los 8 pisos que presenta el proyecto son *viabilizados*”. El proyecto tiene licencia de construcción vigente y en regla, como se puede constatar en registro público.

De hecho, en el sector existen edificios construidos previamente que sobrepasan los **seis** pisos de altura, tales como Arena Blanca Uno, Hotel el Dorado Dos, Hotel Aquamare, Hotel Saamwi, Hotel Ocean Avenue, Hotel Super Jacky, Hotel Faranda, entre otros, sin mencionar las edificaciones más antiguas cuya altura está por encima de los 9 pisos y adicional frente a conceptos emitidos por la misma Secretaría de Planeación. Por esta razón se solicitó la licencia para el proyecto con una altura de 8 pisos y un mezzanine con base en este principio de neutralidad.

---

**7. Sobre la compensación que se le exigió al proyecto Gran Sirenis,** es importante señalar que este cumple a cabalidad con la norma. Para el proyecto se exige entregar un predio de tres mil doscientos metros cuadrados a la Gobernación de San Andrés. Allí está proyectado la construcción de una cancha multipropósito para el goce y disfrute de todos los sanandresanos.

Es importante aclarar las razones por las cuales el lote en donde se construirá esta cancha multipropósito está en ese lugar y no en otro:

- a. En la zona urbana de San Andrés es casi imposible encontrar lugares para la construcción de parques: en consecuencia, este lote es el único lugar disponible que posibilita la realización del proyecto.
  - b. El lote se encuentra al lado de un parque público, lo que sin lugar a duda impactará positivamente a toda la comunidad, pues agrega valor a un espacio deportivo que ya conoce la comunidad.
  - c. Actualmente esta obra no ha podido ser construida por el incumplimiento por parte del departamento en la suscripción de la escritura que hiciera efectiva la cesión.
-

d. Es falso que como parte de la compensación se hayan incluido mejoras en un bien privado.

## **Precisiones jurídicas pertinentes**

1. La propiedad del predio donde ha funcionado Tonino's Marina -y antes otros emprendimientos marinos- goza de una identificación catastral con cadena ininterrumpida de tradición que data del año 1966, tal y como se puede verificar en su certificado de tradición y libertad, pues tiene su origen y sustento en la Ley 40 de 1905 y el Decreto Nacional 2113 de 1964, mediante los cuales se autorizó el relleno y adjudicación de los terrenos del área denominada Punta de Hansa, así como el Acuerdo Intendencial No. 9 de 1971, por el cual se autorizó la permuta de lotes de propiedad de San Andrés, dando origen al derecho privado sobre estos terrenos, entre los cuales se encuentran actualmente las instalaciones de la Ferretería Santa Catalina, el Colegio Luis Amigo, la Concesión Portuaria, la Bodega Howard, el Hotel Sunrise, el Club Náutico, la Regatta, la Casa De La Cultura "Lancheros", el hotel Aquarium Decamerón y barrios enteros, además de vías públicas y andenes.
  2. El título de dominio del mencionado predio fue adquirido en 1972 por los fideicomitentes aportantes, y desde entonces, se ha ejercido por parte de todos sus titulares de dominio, la propiedad plena y posesión pacífica sobre el inmueble hasta la actualidad, ya que se han ejercido todos los actos propios para su mantenimiento, pago de impuestos y tributos ordenados por las autoridades departamentales y nacionales, y en general aquellos necesarios para su debida conservación.
  3. Desde el momento en el que se estructuró el proyecto Grand Sirenis, es decir, desde el año 2016, se llevaron a cabo todos los trámites legales requeridos, no solo para corroborar la situación jurídica de los inmuebles
-

vinculados al mismo, sino en cumplimiento de los lineamientos establecidos por la sociedad fiduciaria a través de la cual se desarrolla, esto es, la revisión de la cadena de tradición en las listas de cautela para la previsión de lavado de activos y financiación del terrorismo, la elaboración del estudio de títulos que data del año 2017, en el cual se revisaron todas las escrituras y actos de tradición, cancelación de limitaciones, gravámenes o afectaciones, y el cumplimiento de las obligaciones tributarias y fiscales, entre otras, con lo cual se cumplió con la debida diligencia requerida para el efecto por la fiduciaria, lo que permitió la suscripción del contrato fiduciario.

4. Una vez verificado todo lo anterior, el proyecto Grand Sirenis ha ofrecido mantener el servicio actual de embarcadero llamado Tonino's Marina, para que continúe prestando dicho servicio y brindar una zona de descanso para los huéspedes, pero en ningún momento ha pretendido enajenar su derecho de dominio ni ser usado para fines distintos a los actualmente permitidos, pues es claro que la titularidad de este ha sido y seguirá en cabeza de los Fideicomitentes Aportantes.
-