



Curaduría Urbana

Primera de Montería



RESOLUCIÓN No.027-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL LIMONCITO, UBICADO EN LA VEREDA MORINDO – SANTA FE CORREGIMIENTO DE SANTA CLARA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0312.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/01/2019

FECHA DE EJECUTORIA 25 ENE 2019

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA, WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: LILIANA LIA CALDERON PADILLA, identificada con cédula de ciudadanía No.50.927.292, en calidad de apoderada de RAMIRO JARABA REYES, identificado con cédula de ciudadanía No.6.867.526, titular del dominio, ha solicitado LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, del predio denominado El Limoncito, ubicado en la vereda Morindo – Santa Fe Corregimiento de Santa Clara, jurisdicción del Municipio de Montería, con área de nueve hectáreas cinco mil setecientos catorce metros cuadrados (9Has+5.714,00m²), identificado con Referencia Catastral No.00-03-0020-0097-000 y Matricula Inmobiliaria No.140-102733 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requieren dividir el inmueble de la referencia en dos (2) predios de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Predio número uno (1): siete hectáreas cinco mil setecientos catorce metros cuadrados (7Has+5.714,00m²) y Predio número dos (2): dos hectáreas (2Has).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, se allego con la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Unico Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de RAMIRO JARABA REYES.
- Copia de la cédula de ciudadanía de LILIANA LIA CALDERON PADILLA.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a LILIANA LIA CALDERON PADILLA, identificada con cédula de ciudadanía No.50.927.292, suscrito por RAMIRO JARABA REYES, identificado con cédula de ciudadanía No.6.867.526, de fecha 18 de Agosto de 2017.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No.140-102733 del 30 de Octubre de 2018 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No.27195757 del 23 de Enero de 2018 de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.

Además se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.984 del 05 de Abril del 2017 de la Notaria Segunda de Montería.
- Un (01) ejemplar y dos (02) copias de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo REMBERTO JOSE BRU ZARATE con Licencia Profesional No.01-17730, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Copia de la Licencia Profesional No.01-17730 del Topógrafo REMBERTO JOSE BRU ZARATE.
- Copia de Oficio S.P.M. No.0216 de 2018 expedido por la Secretaria de Planeación Municipal con fecha de 06 de febrero 2018.
- Copia del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por RAMIRO JARABA REYES, identificado con cédula de ciudadanía No.6.867.526 y YOLANDA ESTER GONZALEZ KERGULEN, identificada con cédula de ciudadanía No.34.975.635 de fecha 31 de Marzo de 2017.

CUARTO: El artículo 44 de la Ley 160 de 1994 ha señalado taxativamente lo siguiente: "ARTICULO 44.- Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como unidad agrícola familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como unidad agrícola familiar para el correspondiente municipio por el INCORA".

QUINTO: Revisada la solicitud se constató que el proyecto de la referencia se ajusta a la excepción contemplada en la Ley 160 de 1994, en su artículo 45, literal b, el cual reza lo siguiente: "ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola", es decir con lo contemplado en el artículo 44 de la ley 160 de 1994; igualmente se cumple con lo establecido en los Acuerdos Municipales 0018 de 2002 y 029 de 2010, con los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

SEXTO: En el Oficio S.P.M. No.0216 de 2018 expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de fecha 06 de Febrero de 2018, conceptuó lo siguiente: "ASUNTO: Solicitud de uso del suelo y de concepto para subdividir un predio".



Curaduría Urbana

Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.027-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL LIMONCITO, UBICADO EN LA VEREDA MORINDO – SANTA FE CORREGIMIENTO DE SANTA CLARA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0312.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/01/2019

FECHA DE EJECUTORIA 25 ENE 2019

rural. RADICADO: 27872 Respetado Señor. De conformidad con su solicitud, en la cual requiere certificación de usos de suelo y concepto de viabilidad para subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 140-102733 y la referencia catastral No. 0003 0020 0097 000, me permito informarle lo siguiente: Que de acuerdo al mapa D — RUR — 26 (VEREDAS), el cual hace parte de la cartografía oficial del Acuerdo 029 de 2010 por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Montería, y según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM; el predio en mención se encuentra localizado en la vereda Morindó Santa Fe, perteneciente al corregimiento de Morindó, el cual hace parte del área rural del municipio de Montería. Que según el artículo 621 del acuerdo 018 de 2002, el corregimiento Morindó hace parte de las áreas de manejo especial, las cuales según el artículo 622 de dicho acuerdo tienen establecido el siguiente régimen de uso: Usos Principales: forestal protector, forestal protector-productor y agroforestal. Usos Compatibles: recreación pasiva, ecoturismo, comercial de vereda y de insumos agropecuarios, residencial campesino, Dotacional de seguridad (CAIs, puesto de bomberos). Usos Condicionados: agrícola, pecuario, forestal productor, agroindustrial, industrial, comercial agropecuario y de grandes tiendas; dotacional administrativo, educativo y de culto; residencial de baja densidad; recreación activa; servicios de alimentación, servicios hoteleros y expendios de licores. Usos Prohibidos: residencial de alta densidad, industrial minero, servicios de automóvil y dotacionales de gran escala. En lo concerniente a las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, se señala que la norma POT que actualmente se encuentra vigente, no contempla normatividad alguna respecto a los predios rurales, como es el caso que ahora nos ocupa. Con el fin de dar respuesta al otro punto de su petición es oportuno realizar las siguientes precisiones: 1. La subdivisión en suelo rural es una figura contemplada en el artículo 4 del decreto 2218 de 2015, la cual exige respetar las normas del POT y las normas agrarias y ambientales aplicables a esta clase de suelos, garantizando en todo caso el acceso a los predios resultantes. 2. En suelo rural por regla general las subdivisiones no pueden realizarse por debajo de la UAF, según la resolución 041 de 1996, no obstante la ley 160 de 1994 en su artículo 45 consagra unas excepciones, a saber: **ARTÍCULO 45.** Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; 13) **Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;** La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancia de ellas, siempre que: 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. Como bien se puede observar, se establecen unas excepciones a la subdivisión en suelo rural por debajo de la UAF, y de acuerdo con la solicitud radicada por el peticionario y luego de un examen detallado de los documentos que aporta, se constató que el predio fue adquirido mediante compraventa por ANA REYES DE JARABA a SANTIAGO JARABA OROZCO, según escritura pública #554 de fecha 30-12-75 de la Notaria Única de Cerete registrada el 19-02-76, posteriormente se han realizado diferentes negocios jurídicos que transfieren la propiedad, como se puede constatar en el folio de matrícula inmobiliaria 140-102733 finalmente mediante compraventa según escritura pública No. 984 del 05-04-2017 de la Notaria Segunda de Montería DAVID GUZMAN adquirió a RAMIRO JARABA REYES, seis (6) hectáreas, quedando un restante según anotación Numero 005 de nueve (9) hectáreas con 5714 mts². Sobre esa parte restante el peticionario procede a solicitar la subdivisión de dos (2) hectáreas quedando un área de siete (7) hectáreas con 5.714 mts² En ese mismo sentido, se evidencia que el predio aludido no cumple con la UAF definida para este sector, ya que éste, se pretende subdividir en dos lotes constante de dos (2) hectáreas y siete (7) hectáreas con 5.714 m², respectivamente; sin embargo, por vía de excepción y en consonancia con el literal B del artículo que precede, (subrayado en negrilla fuera de texto) se da constancia de que no existe impedimento alguno para la realización este acto. Por tal motivo se autoriza la viabilidad de subdivisión pues se observa que en su solicitud manifiesta que sobre el predio a subdividir no se destinara a uso agrícola, sino para vivienda rural. En este sentido la autorización en la respectiva licencia debe respetar los usos del POT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen y en todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos. Resulta importante, señalar al peticionario que esta Secretaría no expide licencias en ninguna de sus modalidades, por cuanto ello obedece a un asunto de exclusiva competencia de los curadores urbanos, lo anterior en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto No. 1077 de 2015: "el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura". En consecuencia, corresponde a esta expedir la respectiva licencia a que hace referencia, para lo cual se le insta a acercarse a dichas oficinas." Firmado por FRANCISCO JAVIER BURGOS LENGUA Secretario de Planeación Municipal.

SEPTIMO: Efectuada la revisión técnica y jurídica, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente, por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente.

OCTAVO: El firmante titular y profesional responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios y

ana
Primera
eria



Curaduría Urbana

Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.027-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL LIMONCITO, UBICADO EN LA VEREDA MORINDO - SANTA FE CORREGIMIENTO DE SANTA CLARA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0312.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/01/2019

FECHA DE EJECUTORIA 25 ENE 2019

documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas e igualmente exoneran al Curador Urbano Primero de Montería de toda responsabilidad respecto del proyecto radicado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, en el predio descrito en el considerando Primero, solicitado por LILIANA LIA CALDERON PADILLA, identificada con cédula de ciudadanía No.50.927.292, en calidad de apoderada de RAMIRO JARABA REYES, identificado con cédula de ciudadanía No.6.867.526, titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997, Acuerdos 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015, demás normas concordantes y se ajustan a lo expresado en el S.P.M. No.0216 de 2018 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 06 de Febrero de 2018, en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por los solicitantes, acorde con las normas existentes a la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al Topógrafo REMBERTO JOSE BRU ZARATE con Licencia Profesional No.01-17730, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, en terrenos de propiedad de RAMIRO JARABA REYES, Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

Lote No.	MEDIDAS (ML)	VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte 344,00	En línea quebrada con lote de Ana Josefa Reyes Julio.	7Has+5.714,00m2
	Sur 434,65	En línea quebrada con lote dos (2) de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio en 236,65ml y predio de David Gusman en 198,00ml.	
	Este 207,00	Con predio de David Gusman.	
	Oeste 242,61	Con predio de Felicita Alvarez.	
2	Norte 93,21	Con lote uno (1) de la presente subdivisión.	2Has
	Sur 201,08	Con predio de Felipe Galvis.	
	Este 143,44	En línea quebrada con lote dos (2) de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste 207,39	Con predio de Felicita Alvarez en 107,39ml y Felipe Galvis en 100,00ml.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISION			9Has+5.714,00m2

PARÁGRAFO: El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo al Decreto Unico Reglamentario 1077 del 2015 demás normas concordantes.

ARTÍCULO TERCERO: De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales, de los linderos, ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

ARTÍCULO CUARTO: Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contando a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren el artículo 7 de la Ley 810 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de esta en la cartografía oficial del Municipio.

ARTÍCULO SEXTO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



RESOLUCIÓN No.027-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL LIMONCITO, UBICADO EN LA VEREDA MORINDO – SANTA FE CORREGIMIENTO DE SANTA CLARA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0312.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/01/2019

FECHA DE EJECUTORÍA **25 ENE 2019**

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Alcaldía Municipal, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintitrés (23) días del mes de Enero del año dos mil diecinueve (2019).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

