



Curaduría Urbana

Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.089-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO HUERTA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-19-0017.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/03/2019

FECHA DE EJECUTORIA 04 ABR 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 ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: BERNARDO PRIETO PINSON, identificado con cédula de ciudadanía No. **14.871.643**, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **NARCISA CUENTAS CHEVEL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.967.890**, titular de dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, del predio denominado Huerta, jurisdicción del Municipio de Montería, con área de siete hectáreas ocho mil metros cuadrados (**7 ha 8.000,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-0001-0151-000** y Matricula Inmobiliaria No. **140-41232** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente los solicitantes requieren dividir el inmueble de la referencia en tres (3) predios de menor extensión colindante y contiguo, identificados así: Predio número uno (1): Dos hectáreas (**2 ha**), Predio número dos (2): Dos hectáreas (**2 ha**) y Predio número tres (3): Tres hectáreas con ocho mil metros cuadrados (**3 ha 8.000,00 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Unico 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 **BERNARDO PRIETO PINSON**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **NARCISA CUENTAS CHEVEL**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **NELSON JOSE RIVERA PERNETT**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUIS EDUARDO CONTRERAS ENAMORADO**.
- Poder original, amplio y suficiente debidamente autenticado conferido a **BERNARDO PRIETO PINSON** identificado con cédula de ciudadanía No. **14.871.643**, firmado por **NARCISA CUENTAS CHEVEL** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.967.890**, del 16 de Enero de 2019.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **140-41232** con fecha del 28 de Enero de 2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No. **27196163** donde figura la nomenclatura del predio objeto de la solicitud del 23 de Enero de 2018.

Además se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.247** del 13 de Diciembre de 1.990 de la Notaria Primera de Montería.
- Original del Certificado Catastral Especial No. **4838-539912-64164-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 29 de enero de 2019.
- Un (01) ejemplar y dos (02) copias de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **YEISON DAVID SALABARRIA MOLINA**, con Matricula Profesional No. **01-14782**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Copia de la Matricula Profesional No. **01-14782**, del Topógrafo **YEISON DAVID SALABARRIA MOLINA**.
- Copia de Oficio S.P.M. No. **1508** de 2017 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 07 de Julio de 2017.
- Copia del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **NARCISA CUENTAS CHEVEL** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.967.890**, **BERNARDO PRIETO PINSON** identificado con cédula de ciudadanía No. **14.871.643**, **NELSON JOSE RIVERA PERNETT** identificado con cédula de ciudadanía No. **11.004.034** y **LUIS EDUARDO CONTRERAS ENAMORADO** identificado con cedula de ciudadanía No. **78.691.536** de fecha 20 de Junio 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**



RESOLUCIÓN No.089-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO HUERTA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-19-0017.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/03/2019

FECHA DE EJECUTORIA 04 ABR 2019

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.1508 de 2017 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 07 de Julio de 2017, conceptuó lo siguiente: "Referencia: Solicitud de viabilidad para subdivisión en predio rural con referencia catastral No.230010001000000010151000 vereda sierra chiquita. Cordial Saludo. Con el fin de dar respuesta a su solicitud de la comunicación radicada el 27 de junio, donde solicitan autorización para subdividir el siguiente predio en 3 lotes: Area Total: 7 Has 8.000 m2. Area Lote #1: 2 Has. Area Lote #2: 2 Has. Area Lote #3: 3 Has. 8.000 m2. Esta secretaria hace las siguientes precisiones: 1- La subdivisión en suelo rural de conformidad con el artículo 4 del decreto 2218 de 2015, debe 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 consagro unas excepciones, a saber: **ARTICULO 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; **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;** c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sean el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha. 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 ella, siempre que: 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado. 3- 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 existe un contrato de promesa de compraventa, planos y folio de matrícula inmobiliaria del predio sujeto de subdivisión, del cual se pretende comprar los predios de 2 Has, 2has, 3Has mas 8.000 m2, /has mas 8.000 m2 del predio de mayor extinción y que si bien esta compraventa no cumple con la UAF definida para este sector, por vía de excepción y en consonancia con el literal B del artículo que precede, (subrayado en negrilla fuera de texto) puede proceder la subdivisión pues se observa un contrato de promesa de compraventa sobre el predio a subdividir y cuyo destino no es agrícola, sino para vivienda campesina. 4- 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. Con respecto a las afectaciones de predio de la referencia, es importante anotar que sobre este existe una franja forestal protectora, (ronda rio), por lo tanto es importante tener en cuenta al momento de la licencia de subdivisión ante las curadurías urbanas de esta ciudad, lo enunciado en el Acuerdo 029 de 2010, Artículo 22. Se declara como franja forestal protectora, 30 metros de bosques ribereños en ambos márgenes del río Sinú partiendo desde el borde del talud limítrofe con el río Sinú. En esta área no se realizan actividades de tipo agropecuario ni proyecciones de expansión urbana. Para su conservación se adelantarán campañas de recuperación del bosque ribereño, utilizando especies forestales nativas, en forma coordinada con la corporación Autónoma Regional de los Valles del río Sinú y San Jorge. Por consiguiente esta secretaria, en congruencia con las normas aplicables a esta petición, viabiliza la subdivisión solicitada con las observaciones y exigencias normativas del artículo que precede." Firmado por **MIGUEL**

ABUCHAR ALEMAN 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: Los firmantes titulares 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 documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí





Curaduría Urbana

Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.089-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO HUERTA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-19-0017.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/03/2019

FECHA DE EJECUTORIA 04 ABR 2019



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 inmueble descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **BERNARDO PRIETO PINSON**, identificado con cédula de ciudadanía No.14.871.643, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **NARCISA CUENTAS CHEVEL**, identificada con cédula de ciudadanía No.34.967.890, titular de 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 y demás normas concordantes, 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: Los predios resultantes productos de la subdivisión, seguirán destinados a mantener la naturaleza netamente rural del mismo y no darán lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población, cumpliendo con la excepción autorizada en el literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, como se señala en la parte motiva; al igual que lo contemplado en la Ley 388 de 1997, Acuerdo Municipal 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes y se ajustan a lo expresado en el Oficio S.P.M. No.1508 de 2017 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 07 de Julio de 2017.

ARTÍCULO TERCERO: Reconózcase al Topógrafo **YEISON DAVID SALABARRIA MOLINA**, con Matrícula Profesional No.01-14782, 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 **NARCISA CUENTAS CHEVEL** y **BERNARDO PRIETO PINSON**. Resultando Tres (3) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDA (m)		VECINOS COLINDANTES	AREAS
1	Norte	84,64	Con río Sinú.	2 ha
	Sur	127,53	Con predio de Omar Anaya.	
	Este	273,03	Con lote dos (2) de la presente subdivisión y carretearle de acceso al mismo.	
	Oeste	190,69	En línea quebrada con predio de Samuel Ovalle y carreteable de acceso al mismo y al lote No.2.	
2	Norte	76,27	Con río Sinú.	2 ha
	Sur	44,77	Con predio de Omar Anaya.	
	Este	305,25	En línea quebrada con lote tres (3) de la presente subdivisión y carretearle de acceso a los lotes No.1 y 3.	
	Oeste	273,03	Con lote uno (1) de la presente subdivisión y carreteable de acceso a los lotes No.1 y 3.	
3	Norte	245,70	Con río Sinú.	3 ha + 8.000,00 m ²
	Este	383,20	Con predio de Bernardo Prieto y Narcisa Cuentas y carreteable de acceso al mismo.	
	Oeste	305,25	En línea quebrada con lote dos (2) de la presente subdivisión y carreteable de acceso al lote No.2 y al predio de Bernardo Prieto y Narcisa Cuentas.	

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.





Curaduría Urbana

Primera de Montería



RESOLUCIÓN No.089-2019, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO HUERTA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-19-0017.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/03/2019

FECHA DE EJECUTORIA 04 ABR 2019

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO: 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 Único Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, los retiros de ronda de río están establecidos en el decreto 0506 de 2011, "Se declara como franja forestal protectora, 30 metros de bosques ribereños en ambos márgenes del río Sinú partiendo desde el borde del talud limítrofe con el río Sinú. En esta área no se realizan actividades de tipo agropecuario ni proyecciones de expansión urbana. Acorde a lo dispuesto en la Resolución 4305 de 2004, la franja forestal protectora en zonas urbanas no desarrolladas sobre los márgenes del río Sinú se establece en una distancia mínimo de 60 metros. Cumplir con los lineamientos del artículo 22 del Acuerdo 029 de 2010".

ARTÍCULO SEXTO: 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 SEPTIMO: 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.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 veintidós (22) días del mes de Marzo del año dos mil diecinueve (2019).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

