

**Curaduría Urbana**  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 284-2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL SABANAL, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL MISMO NOMBRE, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0165 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023.**

**01 NOV 2023**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2023

FECHA DE EJECUTORÍA

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: JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **EL SABANAL**, ubicado en el corregimiento del mismo nombre, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinte hectáreas (**20 ha**) identificado con Referencia Catastral No. **00-01-0021-0037-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-42892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

**SEGUNDO:** De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requiere dividir el inmueble de la referencia en cinco (**5**) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Lote número uno (**1**): cuatro hectáreas siete mil ciento setenta tres metros con cincuenta y nueve centímetros cuadrados (**4 ha + 7.173,59 m<sup>2</sup>**), Lote número dos (**2**): seis hectáreas quinientos cuarenta y un metros con cuarenta centímetros cuadrados (**6 ha + 541,40 m<sup>2</sup>**), lote número tres (**3**): ocho mil ochocientos setenta y nueve metros con sesenta y seis centímetros cuadrados (**8.879.66 m<sup>2</sup>**), lote número cuatro (**4**): una hectárea tres mil cuatrocientos cinco metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (**1 ha + 3.405.35 m<sup>2</sup>**) y lote número cinco (**5**): siete hectáreas (**7 ha**).

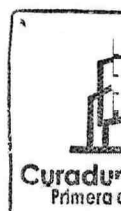
**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-23-0165** quedó en legal y debida forma el día 18 de septiembre de 2023 y el solicitante anexó entre otros, los siguientes documentos:

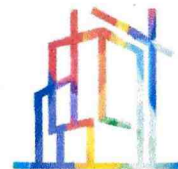
- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-42892** de fecha 14 de septiembre de 2023 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de Impuesto Predial Unificado No. **20230020159**, de fecha 18 de septiembre de 2023 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **954** del 27 de noviembre de 1.975 de la Notaria Primera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **2.528** del 04 de diciembre de 1.996 de la Notaria Primera de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-11322**, del Tecnólogo en Topografía **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de donación debidamente firmado por **DANILO JOSE DIAZ GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **91.531.614** y **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, de fecha 22 de agosto de 2023.

*[Firma manuscrita]*





Curaduría Urbana  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 284-2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL SABANAL, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL MISMO NOMBRE, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0165 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2023

FECHA DE EJECUTORÍA

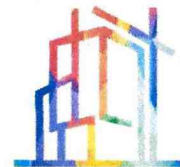
01 NOV 2023

- Copia de la cédula de ciudadanía de **DANILO JOSE DIAZ GOMEZ**.
- Original del contrato de donación debidamente firmado por **ANDRES DAVID COHEN MURCIA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.019.090.545** y **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, de fecha 15 de agosto de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ANDRES DAVID COHEN MURCIA**.
- Original del contrato de donación debidamente firmado por **LUCILA GOMEZ De MURCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **27.957.922** y **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, de fecha 15 de agosto de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUCILA GOMEZ De MURCIA**.
- Original del contrato de donación debidamente firmado por **MANUEL ROBERTO GRUESO ANGULO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.709.443** y **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167** de fecha 15 de agosto de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MANUEL ROBERTO GRUESO ANGULO**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contrato de donación por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, de fecha 15 de agosto de 2023.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No. **01-11322**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 18 de septiembre de 2023.
- Original del otro sí del contrato de donación debidamente firmado por **LUCILA GOMEZ De MURCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **27.957.922** y **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, de fecha 20 de octubre de 2023.

**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 A, el cual reza lo siguiente: "**ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: - Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas**" es decir con lo contemplado en el artículo 44 de la ley 160 de 1994; igualmente se cumple con lo establecido en los Acuerdo Municipal 003 de 2021 Artículo 333 en el entendido que la subdivisión del predio no dará lugar a la alteración de su destinación para usos agrícolas, respetando así los requisitos exigidos por la Ley 388 de





**Curaduría Urbana**  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 284-2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL SABANAL, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL MISMO NOMBRE, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0165 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2023

FECHA DE EJECUTORÍA

01 NOV 2023

1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Acuerdo 003 del 2021 y demás normas concordantes."

**SEXTO:** El solicitante de la licencia presentó contratos de donación y oficio radicados en fecha 28 de agosto del año en curso y otro sí del contrato de donación radicado en fecha 20 de octubre del año en curso, donde el titular del dominio y los donatarios manifestaron y justificaron que el fin principal de los predios resultantes objeto de la solicitud será para habitaciones campesinas y no se alterará su destinación para uso agrícola.

**SÉPTIMO:** 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, planos y 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.

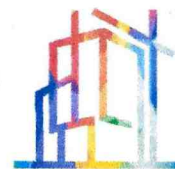
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **EL SABANAL**, ubicado en el corregimiento del mismo nombre, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinte hectáreas (20 ha) identificado con Referencia Catastral No. **00-01-0021-0037-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-42892** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.167**, titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997, Acuerdo 003 de 2021, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas, 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 Tecnólogo en Topografía **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No. **01-11322**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en terrenos de propiedad de **JORGE NICOLAS GANEM BUELVAS**.

Resultando cinco (5) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:



**Curaduría Urbana**  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 284-2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL SABANAL, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL MISMO NOMBRE, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0165 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2023

FECHA DE EJECUTORÍA 01 NOV 2023

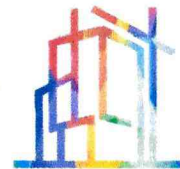
| LOTE                                                           | MEDIDAS (m) |        | VECINO COLINDANTES                                                                                                                                                                                                                    | ÁREAS                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                                                              | Norte       | 496,88 | En línea quebrada con predio de Rosa Gomez y canal.                                                                                                                                                                                   | 4 ha +<br>7.173,59 m2 |
|                                                                | Sur         | 400,33 | Con LOTE 2 producto de esta subdivisión y canal.                                                                                                                                                                                      |                       |
|                                                                | Este        | 80,02  | En línea quebrada con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería.                                                                                                                                                               |                       |
|                                                                | Oeste       | 156,17 | Con predio de finca Villa Pamela y canal.                                                                                                                                                                                             |                       |
| 2                                                              | Norte       | 400,33 | Con LOTE 1 producto de esta subdivisión y canal.                                                                                                                                                                                      | 6 ha +<br>541,40 m2   |
|                                                                | Sur         | 362,44 | Con LOTE 4 producto de esta subdivisión, servidumbre de acceso en medio y canal.                                                                                                                                                      |                       |
|                                                                | Este        | 472,36 | En línea quebrada con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería en 52,93 m, LOTE 3 producto de esta subdivisión en 136,84 m + 63,19 m + 137,98 m y nuevamente con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería en 81,42 m. |                       |
|                                                                | Oeste       | 184,33 | Con predio de finca Villa Pamela.                                                                                                                                                                                                     |                       |
| 3                                                              | Norte       | 137,98 | Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.                                                                                                                                                                                              | 8.879.66 m2           |
|                                                                | Sur         | 136,84 | Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.                                                                                                                                                                                              |                       |
|                                                                | Este        | 68,16  | En línea quebrada con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería.                                                                                                                                                               |                       |
|                                                                | Oeste       | 63,19  | Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.                                                                                                                                                                                              |                       |
| 4                                                              | Norte       | 362,44 | Con LOTE 2 producto de esta subdivisión, servidumbre de acceso en medio y canal.                                                                                                                                                      | 1 ha +<br>3.405.35 m2 |
|                                                                | Sur         | 361,79 | Con LOTE 5 producto de esta subdivisión y canal.                                                                                                                                                                                      |                       |
|                                                                | Este        | 37,56  | Con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería.                                                                                                                                                                                 |                       |
|                                                                | Oeste       | 37,68  | Con predio de finca Villa Pamela.                                                                                                                                                                                                     |                       |
| 5                                                              | Norte       | 361,79 | Con LOTE 4 producto de esta subdivisión y canal.                                                                                                                                                                                      | 7 ha                  |
|                                                                | Sur         | 352,06 | Con predio de finca Villa Patricia.                                                                                                                                                                                                   |                       |
|                                                                | Este        | 163,54 | Con vía pública que conduce de El Sabanal a Montería.                                                                                                                                                                                 |                       |
|                                                                | Oeste       | 231,82 | Con predio de finca Villa Pamela.                                                                                                                                                                                                     |                       |
| <b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b> |             |        |                                                                                                                                                                                                                                       | <b>20 ha</b>          |

**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 Único 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 Único Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la

*[Firma manuscrita]*



**Curaduría Urbana**  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 284-2023, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO EL SABANAL, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL MISMO NOMBRE, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0165 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2023

FECHA DE EJECUTORÍA 01 NOV 2023

ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

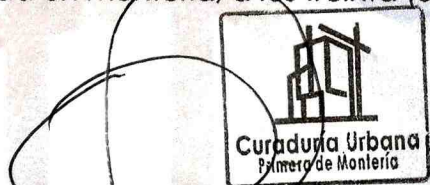
**ARTÍCULO QUINTO:** Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contando a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren el artículo 7 de la Ley 810 y 108 de la Ley 812 de 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.

**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 treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).



**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ**  
Curador Urbano Primero de Montería