



RESOLUCIÓN No. 047-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0017 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 05 MAR 2025

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 URBANÍSTICA 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. **00-01-00-00-0021-0037-0-00-00-0000** 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 m²**), Lote número dos (**2**): seis hectáreas quinientos cuarenta y un metros con cuarenta centímetros cuadrados (**6 ha + 541,40 m²**), lote número tres (**3**): ocho mil ochocientos setenta y nueve metros con sesenta y seis centímetros cuadrados (**8.879.66 m²**), lote número cuatro (**4**): una hectárea tres mil cuatrocientos cinco metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (**1 ha + 3.405.35 m²**) 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. **23001-1-25-0017** quedó en legal y debida forma el día 11 de febrero de 2025 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 20 de diciembre de 2025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Consulta No. 627332237 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-42892** en la Ventanilla Única de Registro (VUR), con fecha de 31 de enero de 2025.
- Copia del recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No. **20250003895**, de la secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Montería de fecha 29 de enero de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **954** del 27 de noviembre de 1.975 de la Notaría Primera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **2.528** del 04 de diciembre de 1.996 de la Notaría Primera de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-14280**, del Tecnólogo en Topografía **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con copia de su vigencia actualizada.
- Documentos que justifican la subdivisión de los predios, por debajo de lo indicado en la UAF, con los cuales se concluyó que se ajustan a la excepción.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión.





RESOLUCIÓN No. 047-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0017 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 05 MAR 2025

firmados por el Tecnólogo en Topografía **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No. **01-14280**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.

• Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 11 de febrero de 2025.

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 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, oficio y otro sí del contrato de donación radicados en fecha 11 de febrero 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



2.



RESOLUCIÓN No. 047-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0017 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

05 MAR 2025

Catastral No. **00-01-00-00-0021-0037-0-00-00-0000** 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 **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No. **01-14280**, 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:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte	496,88	En línea quebrada con predio de Rosa Gomez y canal.	4 ha + 7.173,59 m ²
	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 + 541,40 m ²
	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 m ²
	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 + 3.405,35 m ²
	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.	





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 047-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0017 DE FECHA 31 DE ENERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

05 MAR 2025

LOTE	MEDIDAS (m)	VECINO COLINDANTES	ÁREAS
	Oeste 231,82	Con predio de finca Villa Pamela.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN			20 ha

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 1º 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.

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 veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdez Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LV.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. *MR.*

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *JM.*