Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0106 DE JUNIO 02 DE 2026

Por medio del cual se concede **LICENCIA URBANÍSTICA** de **SUBDIVISION** en **SUELO RURAL** ubicado en Jurisdicción del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre**.**

RAD. No 70001-2-26-0031
(D/M/A) 12/03/2026

LA CURADORA URBANA SEGUNDA
En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere
La Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017, demás normas complementarias, concordantes y

C O N S I D E R A N D O:

Que, el día doce (12) de marzo de 2026, la empresa **PAYCO S.A.S** con NIT No 800254221-3 representada legalmente por el señor **MARIO ALBERTO FADUL SOLANO** identificado con cedula de ciudadanía **No 80.241.875** de **Santafé de Bogotá DC,** en condición de responsable del trámite, radicó en legal y debida forma la solicitud de Licencia **URBANISTICA** de **SUBDIVISION RURAL**, en jurisdicción del Municipio de Sincelejo Departamento de Sucre**,** porción terreno cuyos linderos y medidas se describen en la Escritura Pública No **424** de fecha **08/07/2020** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-138404** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0002-0000-0001-0284-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-138404** la empresa **PAYCO S.A.S** con NIT No 800254221-3 representada legalmente por el señor **MARIO ALBERTO FADUL SOLANO** identificado con cedula de ciudadanía **No 80.241.875** de **Santafé de Bogotá DC,** es la propietaria del predio rural ubicado en el corregimiento **LAS MAJAGUAS** en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **LAS MAJAGUAS** zona rural del Municipio de Sincelejo, con un área de **23.509,67 m2.**

Que, de conformidad con el Articulo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015, la subdivisión de predios es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana.

Que, luego de las revisiones de rigor, se emitió acta de observaciones el día 26 del mes de marzo de 2026, la cual fue enviada de conformidad en la misma fecha antes mencionada.

Una vez superadas las observaciones se dio origen al acta de viabilidad y liquidación del trámite en fecha 21 de abril de 2026, la cual fue remitida en la misma fecha antes mencionada.

Que, el topógrafo **ALBERTO ENRIQUE CACERES DE LA HOZ** con Licencia Profesional No **01-11742**, en condición de profesional que realizo la medición del predio**,** estableció que el área real de los predios luego del levantamiento topográfico es de **23.509,67 m2.**

Que, de conformidad con los planos presentados por el interesado se acompañó el cuadro de áreas así:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: _____ 23.509,67 m2.

Predios Resultantes
PREDIO 1: _____ 23.383,11 m2.
PREDIO 2: _____ 126,56 m2.

Que, la presente solicitud de licencia se acogerá al Artículo 45 de la Ley 160 de 1994 ya que las partes resultantes de esta subdivisión propuesta tienen una extensión inferior a la establecida para una Unidad Agrícola Familiar según resolución 041 de 1996 del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, hoy Agencia Nacional de Tierras, y serán destinadas a vivienda rural campesina como lo manifiesta el titular.

Que, “Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos” “y los predios resultantes solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento” “En todo caso la autorización de actuaciones de edificaciones en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.”

Que, la licencia de SUBDIVISION y sus modalidades es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que, la SUBDIVISION RURAL es una modalidad de SUBDIVISION, y ninguna de las modalidades de licencia de SUBDIVISION autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacio público o privado, Articulo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.

Que, se presentaron los planos requeridos, donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la solicitud, Reglamentado por el Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION ESTRUCTURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE".

Que, en el acuerdo 147 de 2015 en su Articulo 34 numeral 3. Se establece: "**Suelo Rural**. Está constituido por los terrenos destinados a usos agrícolas, forestales, y actividades análogas, no aptos para el uso urbano. **Parágrafo único**. La delimitación de las clases de suelos enunciados en el presente artículo se consigna en el plano No 9 "Clases de Suelo" que hace parte integral" del Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015.

Así mismo en el acuerdo 147 de 2015 en el Articulo 41, se establecieron las **UNIDADES DE PLANEAMIENTO RURAL**, en la cual queda el sector de **LA MAJAGUAS**, incluido como una UPR. *Parágrafo único. La delimitación de las UPR se encuentra señalada en el plano No.14 "Unidades de Planeamiento Rural, que hace parte integral del Acuerdo.*

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el Art. 2.2.6.1.2.1.7, y Art. 2.2.6.1.2.1.10 N. 1 del Decreto 1077 de 2015, y se le dio el trámite correspondiente.

Que, los peticionarios cancelaron las Expensas estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 1890 de 2021).

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable conceder la SUBDIVISION RURAL, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0106 DE JUNIO 02 DE 2026

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR Licencia **URBANISTICA** de **SUBDIVISION RURAL** a la empresa **PAYCO S.A.S** con NIT No 800254221-3 representada legalmente por el señor **MARIO ALBERTO FADUL SOLANO** identificado con cedula de ciudadanía **No 80.241.875** de **Santafé de Bogotá DC,** del predio localizado en suelo RURAL ubicado en el corregimiento **LAS MAJAGUAS** en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **LAS MAJAGUAS** zona rural, jurisdicción del Municipio de Sincelejo Departamento de Sucre**,** porción terreno cuyos linderos y medidas se encuentran en la Escritura Pública No **424** de fecha **08/07/2020** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-138404** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0002-0000-0001-0284-0000-00000.**

PARÁGRAFO 1: La actuación urbanística autorizada consiste en la SUBDIVISION de un PREDIO RURAL, así:

PREDIO	AREA	COLINDANCIAS Y MEDIDAS	DESCRIPCION
PREDIO GENERAL	**23.509,67 m2.**	**FRENTE (este):** Colinda con carretera que de Sincelejo conduce a Tolú y Silvio Paternina en cinco segmentos, 57,47 metros; 19,00 metros; 20,68 metros; 17,97 metros y 14,28 metros. **FONDO:** Colinda con predio de Elida Casas de Ruíz y mide 125,04 metros. **DERECHA:** Colinda con carretera que conduce al corregimiento de la Arena y mide 200,00 metros. **IZQUIERDA:** Colinda con predios de Esteban Elida Casas de Ruíz y Flor Sierra Burgos en tres segmentos 159,18 metros; 8,80 metros y 36,79 metros.	Según Escritura Pública No 424 de fecha 08/07/2020 de la Notaria Segunda de Sincelejo y Planos Topográficos

PREDIO	AREA	COLINDANCIAS Y MEDIDAS	DESCRIPCION
LOTE 1	23.383,11 m2	**NORTE:** Colinda con carretera que conduce al corregimiento de la Arena en línea quebrada con medidas de setenta y ocho metros con sesenta centímetros (78,60 ml) + ciento veintiún metros con cuarenta centímetros (121,40 ml). **ESTE:** Colinda con carretera que de Sincelejo conduce a Tolú y Silvio Paternina en línea quebrada con medidas de catorce metros con veintiocho centímetros (14,28 ml) + diecisiete metros con noventa y siete centímetros (17,97 ml) + veinte metros con sesenta y ocho centímetros (20,68 ml) + diecinueve metros (19,00 ml) + treinta y siete metros con cuarenta y siete centímetros (37,47 ml); con el lote No 2 resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de diecisiete metros con ochenta y un centímetros (17,81 ml) + siete metros (7,00 ml) + y dieciocho metros con treinta y cinco centímetros (18,35 ml); nuevamente con la carretera Sincelejo - Tolú en medida de trece metros (13,00 ml). **SUR:** Colinda con predio de Flor Sierra Burgos identificado con referencia catastral No 0002-0000-0001-0634-0000-00000 en línea quebrada con medidas de treinta y seis metros con setenta y nueve centímetros (36,79 ml) + ocho metros con ochenta centímetros (8,80 ml) con predios de Esteban Ruiz y Elida Casas de Ruíz identificado con referencia catastral No 0002-0000-0001-0242-0000-00000 en medida de ciento cincuenta y nueve metros con dieciocho centímetros (159,18 ml). **OESTE:** Colinda con predio de Elida Casas de Ruíz identificado con referencia catastral No 0002-0000-0001-0242-0000-00000 en medida de ciento veinticinco metros con cuatro centímetros (125,04 ml).	Según Planos Topográficos
LOTE 2	126,56 m2	**NORTE:** Con el Lote No 1 resultante de esta subdivisión en medida de diecisiete metros con ochenta y un centímetros (17,81 ml). **ESTE:** Colinda con carretera que de Sincelejo conduce a Tolú en medida de siete metros (7,00 ml). **SUR:** Con el Lote No 1 resultante de esta subdivisión en medida de dieciocho metros con treinta y cinco centímetros (18,35 ml). **OESTE:** Con el Lote No 1 resultante de esta subdivisión en medida de siete metros (7,00 ml).	Según Planos Topográficos

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0106 DE JUNIO 02 DE 2026

A la presente licencia se integran los planos aprobados en el trámite de SUBDIVISION RURAL (04 planos aprobados), asi mismo se informa que los datos de las referencias catastrales de los vecinos colindantes fueron tomadas del Geoportal de la oficina de catastro municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el plano urbanístico de subdivisión en la modalidad de SUBDIVISION RURAL presentado con la solicitud, el cual cumple con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015, y demás normas pertinentes aplicables a la materia, certificado por el topógrafo **ALBERTO ENRIQUE CACERES DE LA HOZ** con Licencia Profesional No **01-11742**, como responsable de la información cartográfica adjunta a la solicitud.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha y tendrá una *vigencia improrrogable* de **DOCE (12) MESES** contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro, así como la incorporación de esta subdivisión a la cartografía oficial del municipio.

ARTÍCULO CUARTO: Esta resolución se notificará personalmente al titular de la Licencia y a los vecinos colindantes o a las personas que se deleguen para estos efectos.

ARTÍCULO QUINTO: Que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. En conformidad con el inciso segundo del Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría por escrito.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 02/06/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

ARQ. NATALIA MARCELA BULA MERCADO
CURADORA URBANA No 2
MUNICIPIO DE SINCELEJO SUCRE.