Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

**R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0108 DE JUNIO 03 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 70001-2-26-0036**
**(D/M/A) 19/03/2026**

**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 diecinueve (19) de marzo de 2026, la empresa **INVERSIONES A3 SAS** con NIT No **900390722-6** representada por el señor **JOSE ALBERTO GAVIRIA MESA** identificado con cedula de ciudadanía **No 70.086.067** de **Medellín,** en condición de TITULAR 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 **1264** de fecha **20/09/2021** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-11905** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0001-0000-0001-0004-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-11905** la empresa **INVERSIONES A3 SAS** con NIT No **900390722-6** es la propietaria del predio rural denominado **RESGUARDO ZENU SAN ANTONIO** ubicado en el centro poblado **LA ARENA** en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **LA ARENA,** con un área de **304.286,00 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 06 del mes de abril 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 07 de mayo de 2026, la cual fue remitida en la misma fecha antes mencionada.

Que, el topógrafo **MARIO ISABEL BERTEL LARA** con Licencia Profesional No **01-3279**, en condición de profesional que realizo la medición del predio**,** estableció que el área real del predio luego del levantamiento topográfico es de **304.286,00 m2.**

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

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO: _____ 304.286,00 m2.**

**Predios Resultantes**

PREDIO 1: _____ 184.465,00 m2.
PREDIO 2: _____ 59.910,50 m2.
PREDIO 3: _____ 59.910,50 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 ARENA**, 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 U E L V E**

**ARTÍCULO PRIMERO:** OTORGAR Licencia **URBANISTICA** de **SUBDIVISION RURAL** a la empresa **INVERSIONES A3 SAS** con NIT No **900390722-6** representada por el señor **JOSE ALBERTO GAVIRIA MESA** identificado con cedula de ciudadanía **No 70.086.067** de **Medellín,** del predio ubicado en suelo RURAL denominado **RESGUARDO ZENU SAN ANTONIO** ubicado en el centro poblado **LA ARENA** en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **LA ARENA,** porción terreno cuyos linderos y medidas se encuentran en la Escritura Pública No **1264** de fecha **20/09/2021** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-11905** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0001-0000-0001-0004-0000-00000.**

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

| PREDIO | AREA | COLINDANCIAS Y MEDIDAS | DESCRIPCION |
|---|---|---|---|
| PREDIO GENERAL | **304.286,00 m2.** | **NORTE:** Con una manga que conduce a la carretera Toluviejo palmito en una longitud de 657 metros.<br>**ESTE:** Con Carretera Palmito Toluviejo, con una longitud de 430 metros.<br>**SUR:** Con porción adjudicada a María Teresa Campo Sevilla en una longitud de 550 metros.<br>**OESTE:** Con porción adjudicada a Ángel Campo de Barón en una longitud de 660 metros. | Según Escritura Pública No 1264 de fecha 20/09/2021 de la Notaria Segunda de Sincelejo y Planos Topográficos |
| LOTE 1 | 184.465,00 m2 | **NORTE:** Con una manga que conduce a la carretera Toluviejo palmito en medida de doscientos cuarenta y nueve metros con noventa y seis centímetros (249,96 ml).<br>**ESTE:** Con el predio No 2 resultante de esta subdivisión en medida de ciento cincuenta y siete metros con quince centímetros (157,15 ml); con el Lote No 3 resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de doscientos tres metros con cuarenta y ocho centímetros (203,48 ml) + trescientos veintinueve metros con nueve centímetros (329,09 ml) y con carretera Palmito Toluviejo, en medida de ciento veintinueve metros con diez centímetros (129,10 ml).<br>**SUR:** Con porción adjudicada a María Teresa Campo Sevilla HOY identificada con referencias catastrales No 0001-0000-0001-0003-0000-00000 / 0001-0000-0001-0334-0000-00000 / 0001-0000-0001-0335-0000-00000 en medida de quinientos cincuenta metros (500,00 ml).<br>**OESTE:** Con porción adjudicada a Ángel Campo de Barón con referencias catastrales No 0001-0000-0001-0005-0000-00000 seiscientos sesenta metros (660,00 ml). | Según Planos Topográficos |

| PREDIO | AREA | COLINDANCIAS Y MEDIDAS | DESCRIPCION |
|---|---|---|---|
| LOTE 2 | 59.910,50 m2 | **NORTE:** Con una manga que conduce a la carretera Toluviejo palmito en medida de cuatrocientos siete metros con cuatro centímetros (407,04 ml).<br>**ESTE:** Con carretera Palmito Toluviejo, en medida de ciento cincuenta metros con cuarenta y cinco centímetros (150,45 ml).<br>**SUR:** Con el Lote No 3 resultante de esta subdivisión en medida de trescientos sesenta y cinco metros con setenta y cinco centímetros (365,75 ml).<br>**OESTE:** Con el predio No 1 resultante de esta subdivisión en medida de ciento cincuenta y siete metros con quince centímetros (157,15 ml); | Según Planos Topográficos |
| LOTE 3 | 59.910,50 m2 | **NORTE:** Con el Lote No 2 resultante de esta subdivisión en medida de trescientos sesenta y cinco metros con setenta y cinco centímetros (365,75 ml).<br>**ESTE:** Con Carretera Palmito Toluviejo, en medida de ciento cincuenta metros con cuarenta y cinco centímetros (150,45 ml).<br>**SUR:** Con el predio No 1 resultante de esta subdivisión en medida de trescientos veintinueve metros con nueve centímetros (329,09 ml).<br>**OESTE:** Con el predio No 1 resultante de esta subdivisión en medida de doscientos tres metros con cuarenta y ocho centímetros (203,48 ml). | Según Planos Topográficos |

A la presente licencia se integran los planos de SUBDIVISION RURAL (2 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 **MARIO ISABEL BERTEL LARA** con Licencia Profesional No **01-3279**, 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) 03/06/2026.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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