Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0132 DE JULIO 09 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 70001-2-26-0076
(D/M/A) 11/05/2026

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 once (11) de mayo de 2026 los señores **CESAR AUGUSTO COMEZ PATERNINA** identificado con cedula de ciudadanía **No 92.527.293** de **Sincelejo y MARGARITA EUGENIA PAYARES TIRADO** identificada con cedula de ciudadanía **No 32.783.694** de **Barranquilla,** en condición de TITULARES del trámite, radicaron 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 **1807** de fecha **02/12/2025** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-156774** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0002-0000-0002-0701-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-156774**, los señores **CESAR AUGUSTO COMEZ PATERNINA** identificado con cedula de ciudadanía **No 92.527.293** de **Sincelejo y MARGARITA EUGENIA PAYARES TIRADO** identificada con cedula de ciudadanía **No 32.783.694** de **Barranquilla**, son los propietarios del predio rural ubicado en VILLA DEL CARMEN LOTE 1 – Sector El Páramo en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **CHOCHO,** con un área de **5.550,00 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 27 del mes de mayo 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 18 de junio de 2026, la cual fue remitida en la misma fecha antes mencionada.

Que, el topógrafo **CESAR ANDRES DURANGO HERNANDEZ** con Licencia Profesional No **01-12267**, en condición de profesional que realizo la medición del predio**,** estableció que el área real de los predios luego del levantamiento topográfico es de **5.550,00 m2.**

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

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: _____ 5.550,00 m2.

Predios Resultantes
PREDIO 1A: _____ 1.000,00 m2.
PREDIO 1B: _____ 1.000,00 m2.
PREDIO 1C: _____ 1.775,00 m2.
PREDIO 1D: _____ 1.775,00 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, también informa que uno de los predios (1C) resultante hará parte de un predio de mayor extensión con accesibilidad.

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 N° 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 **CHOCHO**, 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 70001-2-26-0132 DE JULIO 09 DE 2026

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR Licencia **URBANISTICA** de **SUBDIVISION RURAL** a los señores **CESAR AUGUSTO COMEZ PATERNINA** identificado con cedula de ciudadanía **No 92.527.293** de **Sincelejo y MARGARITA EUGENIA PAYARES TIRADO** identificada con cedula de ciudadanía **No 32.783.694** de **Barranquilla,** del predio ubicado en suelo RURAL denominado VILLA DEL CARMEN LOTE 1 – Sector El Páramo en la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) conocida como **CHOCHO,** porción terreno cuyos linderos y medidas se encuentran en la Escritura Pública No **1807** de fecha **02/12/2025** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-156774** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0002-0000-0002-0701-0000-00000.**

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

PREDIO	AREA	COLINDANCIAS Y MEDIDAS	DESCRIPCION
PREDIO GENERAL	**5.550,00 m2.**	**NORTE:** colinda con el lote No 11 resultante de esta subdivisión en medida de treinta y cinco metros con cuatro centímetros (35,04 ml). **ESTE:** colinda con el Lote No 11 resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de 32,70 ml + 12,41 ml + 13,32 ml + 8,88 ml + 19,63 ml + 9,11 ml + 6,92 ml + 18,10 ml. **SUR:** colinda con servidumbre – lote resultante de esta subdivisión en medida de 4,00 metros; con el lote 9 resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de 18,00 metros + 7,57 ml + 9,63 ml + 19,93 ml + 9,17 ml + 13,06 ml + 11,33 ml + 4,78 ml + 4,23 ml + 3,52 ml + 4,34 ml + 4,35 ml + 6,36 ml + 7,43 ml + 8,70 ml; con el lote 8 resultante de esta subdivisión en medida de 8,76 ml + con el lote 7 resultante de esta subdivisión en medida de 30,29 ml; con el lote 6 resultante de esta subdivisión en medida de 1,26 ml; con el lote 2 resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de 35,46 ml + 134,29 ml +20,59 ml; nuevamente con servidumbre - lote resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de 35,58 ml + 8,00 ml. **OESTE:** con predio de José Luis Quessep en medida de 105,79 ml y con el lote 11 resultante de esta subdivisión en medida de 18,56 ml + 21,14 ml + 7,49 ml + 106,15 ml.	Según Escritura Pública No 1807 de fecha 02/12/2025 de la Notaria Segunda de Sincelejo y Planos Topográficos

PREDIO	AREA	COLINDANCIAS Y MEDIDAS	DESCRIPCION
LOTE 1A	1.000,00 m2	**NORTE:** con el Lote 1C resultante de esta subdivisión en medida de cuatro metros con cincuenta y un centímetros (4,51 ml). **ESTE:** con el lote 1B resultante de esta subdivisión en medida de cuarenta metros con cuarenta y cuatro centímetros (40,44 ml) + ciento cuarenta y nueve metros con ochenta y cuatro centímetros (149,84 ml) + quince metros con diecisiete centímetros (15,17 ml). **SUR:** con manga de acceso en medida de dieciocho metros (18,00 ml). **OESTE:** con predio de Ramon José en línea quebrada con medidas de ocho metros (8,00 ml) + ciento veinticuatro metros con treinta y un centímetros (124,31 ml) + veintiún metros con catorce centímetros (21,14 ml) + siete metros con cuarenta y nueve centímetros (7,49 ml) + cincuenta y cuatro metros con ochenta y seis centímetros (54,86 ml).	Según Planos Topográficos
LOTE 1B	1.000,00 m2	**NORTE:** con el Lote 1C resultante de esta subdivisión en medida de cuatro metros con cincuenta y un centímetros (4,51 ml). **ESTE:** colinda con el lote 1C resultante de esta subdivisión en medida de cuarenta metros con noventa y cuatro centímetros (40,94 ml) y con el lote 2 en medidas de ciento treinta y cuatro metros con veintiocho centímetros (134,28 ml) + veinte metros con cincuenta y nueve centímetros (20,59 ml). **SUR:** con manga de acceso en medida de dieciocho metros (18,00 ml). **OESTE:** con el lote 1A resultante de esta subdivisión en medida de quince metros con diecisiete centímetros (15,17 ml) + ciento cuarenta y nueve metros con ochenta y cuatro centímetros (149,84 ml) + cuarenta metros con cuarenta y cuatro centímetros (40,44 ml).	Según Planos Topográficos

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0132 DE JULIO 09 DE 2026

PREDIO	AREA	COLINDANCIAS Y MEDIDAS	DESCRIPCION
LOTE 1C	1.775,00 m2	**NORTE:** con el Lote 1D resultante de esta subdivisión en medida de treinta y siete metros con noventa y dos centímetros (37,92 ml). **ESTE:** con lote de Astrid Cortez en medida de ocho metros con setenta y seis centímetros (8,76 ml); con predo de Esteban Paternina en medida de treinta metros con veintinueve centímetros (30,29 ml). **SUR:** con el Lote 2 en medida de treinta y cinco metros con cuarenta y seis centímetros (35,46 ml); con el lote 1B resultante de esta subdivisión en línea quebrada con medidas de cuarenta metros con noventa y cuatro centímetros (40,94 ml) + cuatro metros con cincuenta y un centímetros (4,51 ml); con el lote 1A resultante de esta subdivisión en medida de cuatro metros con cincuenta y un centímetros (4,51 ml). **OESTE:** con predio de Ramon José en medida de treinta y tres metros con setenta y dos centímetros (33,72 ml).	Según Planos Topográficos
LOTE 1D	1.775,00 m2	**NORTE:** colinda con predio de Yovanis Barreto Chávez en medida de treinta y cinco metros con cuatro centímetros (35,04 ml). **ESTE:** Colinda con predio de Yovanis Barreto Chávez en línea quebrada con medidas de treinta y dos metros con setenta centímetros (32,70 ml) + doce metros con cuarenta y un centímetros (12,41 ml) + trece metros con treinta y dos centímetros (13,32 ml) + ocho metros con ochenta y ocho centímetros (8,88 ml) + diecinueve metros con sesenta y tres centímetros (19,63 ml) + nueve metros con once centímetros (9,11 ml) + seis metros con noventa y dos centímetros (6,92 ml) + dieciocho metros con diez centímetros (18,10 ml). **SUR:** con manga de acceso en medida de cuatro metros (4,00 ml); con predio de Cesar Gómez y Margarita Payares en línea quebrada con medidas de dieciocho metros (18,00 ml) + siete metros con cincuenta y siete centímetros (7,57 ml) + nueve metros con sesenta y tres centímetros (9,63 ml) + diecinueve metros con noventa y tres centímetros (19,93 ml) + nueve metros con diecisiete centímetros (9,17 ml) + trece metros con seis centímetros (13,06 ml) + once metros con treinta y tres centímetros (11,33 ml) + cuatro metros con setenta y ocho centímetros (4,78 ml) + cuatro metros con veintitrés centímetros (4,23 ml) + tres metros con cincuenta y dos centímetros (3,52 ml) + cuatro metros con treinta y cuatro centímetros (4,34 ml) + cuatro metros con treinta y cinco centímetros (4,35 ml) + seis metros con treinta y seis centímetros (6,36 ml) + siete metros con cuarenta y tres centímetros (7,43 ml) + ocho metros con setenta centímetros (8,70 ml); con el lote 1C resultante de esta subdivisión en medida de treinta y siete metros con noventa y dos centímetros (37,92 ml). **OESTE:** con predio de Ramon José en medida de diecisiete metros con sesenta y dos centímetros (17,62 ml).	Según Planos Topográficos

A la presente licencia se integran los planos de SUBDIVISION RURAL (07 planos aprobados).

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0132 DE JULIO 09 DE 2026

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 **CESAR ANDRES DURANGO HERNANDEZ** con Licencia Profesional No **01-12267**, 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) 09/07/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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