RESOLUCIÓN No. 420 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2026
*"Por medio de la cual se concede **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN EN PREDIO UBICADO EN SUELO RURAL** del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena"*

LA CURADORA URBANA No. 1 DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en ejercicio de las facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 sus modificaciones, Acuerdo N°011 de 2020 y demás normas concordantes y aplicables,

CONSIDERANDO

Que mediante solicitud radicada bajo el No. 47001-1-26-0342, el señor **FREDD JANER FARELO CAMARGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.476.465, actuando en calidad de propietaria, solicitó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Santa Marta la autorización de una licencia urbanística de subdivisión en suelo rural respecto del inmueble ubicado en el Corregimiento de Buritaca, Vereda Don Diego Sector paz del Caribe finca La Bonanza 1, jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 080-53446, con número predial 47001000700020169000 y con un área total de 25 Hectáreas con 3303 metros.

Que el numeral 1 del artículo 4° del Decreto Nacional N.º 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto N.º 1077 de 2015, dispone en materia de subdivisiones rurales 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 o la autoridad municipal o distrital competente... y los predios resultantes solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso, la autorización de actuaciones de edificación 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».

Así mismo, frente a una solicitud similar de desenglobe sobre un predio rural de origen privado, el desaparecido Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), mediante Concepto N.º 3014 del 12 de septiembre de 2011, determinó que carecía de competencia para autorizar la segregación o división material «porque el predio a ser subdividido resultó de la disolución y liquidación de la comunidad». En dicho pronunciamiento, el Instituto recordó —citando la Circular de 2010 de la Subgerencia de Tierras Rurales— que el fraccionamiento de este tipo de predios, por fuera del régimen parcelario y al igual que el de los demás inmuebles de propiedad privada, se rige por lo dispuesto en los artículos 3 y 6 del Decreto N.º 1469 de 2010, cuya competencia recae en las Curadurías Urbanas donde existan.

De igual forma, la presente actuación administrativa se ampara en el principio de presunción de buena fe frente a la veracidad de la información suministrada por el titular, sin perjuicio de las

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

atribuciones, limitaciones y gravámenes establecidos en la legislación vigente sobre los derechos reales del predio.

Por otra parte, en virtud de lo anterior, la responsabilidad del Curador al expedir la presente licencia se limita estrictamente a los alcances del acto administrativo que ella implica. Por consiguiente, su ulterior utilización para fines de registro o cualquier otra diligencia no compromete la responsabilidad

del Despacho, ni sanea o valida irregularidades legales o inconsistencias previas (tales como contratos de compraventa, fraccionamientos o englobes anteriores), ni exime al interesado de dar estricto cumplimiento a las disposiciones del POT de Santa Marta en materia de uso del suelo y normatividad urbanística aplicable.

Aunado a lo anterior, el mapa FR-26 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santa Marta (Acuerdo N.º 011 del 16 de octubre de 2020) determina que el lote con matrícula inmobiliaria N.º 080-53446 se encuentra localizado en **Tratamiento Ambiental Rural de Restauracion.**

En este sentido, los artículos 171° y 172° del citado Acuerdo N.º 011 de 2020 definen este tratamiento como aquel que «se caracterizan el deterioro de los ecosistemas y la importancia de estos para un balance ambiental, razón por la cual se deben iniciar procesos de restauración ambiental para mejorar sus condiciones ecosistémicas». Asimismo, estipula que el aprovechamiento base se entiende Como el mínimo de edificabilidad (Ocupación, índice de Construcción y altura) que tienen IOS predios, ésta norma se podrá incrementar en relación con estímulos que tienen como fin aportar a la conservación de los ecosistemas estratégicos y a la totalidad del sistema ambiental. Se podrá acceder a aprovechamientos adicionales si se garantiza continuidad en corredores de conectividad ecosistémica para el tránsito de vida silvestre y a través de edificaciones ecosostenibles (Reutilización de aguas grises en sanitarios y riego + Utilización de aguas lluvias + Ventilación cruzada en todos los espacios para minimizar la dependencia eléctrica Tratamientos de aguas residuales + Energías renovables).

Adicionalmente, si bien las disposiciones de orden nacional permiten de manera excepcional la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF (tales como aquellos originados en la liquidación de comunidades), el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto N.º 1077 de 2015 impone como condición ineludible que los lotes resultantes se destinen estrictamente a los usos permitidos por el instrumento de planificación territorial.

En consecuencia, al encontrarse el inmueble bajo el Tratamiento Ambiental Rural de Restauración del Acuerdo N.º 011 de 2020, la autorización de la subdivisión queda sujeta de forma inexorable a la preservación de la condición rural de los terrenos, prohibiéndose expresamente la implantación de actividades urbanas, la formación de nuevos núcleos de población y la expedición de licencias de

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

construcción que contravengan los usos de bajo impacto autorizados para esta específica categoría ambiental.

Fundamento normativo de la modalidad rural. Por cuanto el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, con sus modificaciones vigentes, regula la licencia de subdivisión y sus distintas modalidades, definiendo la subdivisión rural como la autorización para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o suburbano, conforme a las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Igualmente, el otorgamiento de la licencia de subdivisión rural exige verificar que la división propuesta no desconozca las áreas de protección ambiental, las afectaciones, las servidumbres legalmente constituidas, las cesiones obligatorias a que haya lugar, ni las restricciones normativas que rigen el uso del suelo rural.

Finalmente, la misma disposición establece que la expedición de la licencia de subdivisión rural no autoriza, por sí sola, la ejecución de obras de infraestructura, de construcción o de urbanización, ni habilita usos urbanos en contravención de las disposiciones contenidas en el POT del Distrito de Santa Marta.

Que el presente tramite cumplió los requisitos y pasos, tal y como se resume a continuación:

SEGUIMIENTO	FECHA
FECHA DE RADICACION INCOMPLETA	15/10/2026
PAGO DE EXPENSAS	19/10/2026
COMPLETO DE REQUISITOS FALTANTES	19/10/2026
ACTA DE RADICACION LEGAL Y DEBIDA FORMA	19/10/2026
ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES	NO TIENE
PRORROGA AMPLIACION 15 DIAS	NO TIENE
RESPUESTA AL ACTA - SUBSANACION DE OBSERVACIONES	NO TIENE
PROCEDENTE	23/10/2026

Que acorde con lo expresado en los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.10 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, el solicitante aportó la documentación y los planos requeridos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

Que hacen parte del presente acto administrativo, los siguientes planos:

TIPO DE PLANO	CANTIDAD
TOPOGRAFICO	1

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

RESOLUCIÓN No. 420 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2026
*"Por medio de la cual se concede **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN EN PREDIO UBICADO EN SUELO RURAL** del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena"*

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 y 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 y el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015 acepto la responsabilidad del Topógrafo **NEVID ANTONIO PIEDRAHITA TORRES** con matrícula profesional **No. 01-1307 del 03 de febrero de 2010.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 18 del Decreto 1789 de 2021, la revisión interna por esta Curaduría se adelantó por los siguientes profesionales:

- Revisión Arquitectónica por la Arquitecta Carmen Enamorado de Cadavid
- Revisión Jurídica por la Abogada Kennyz Cueto Mendoza

Que el presente tramite se adelantó de conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 y obtuvo acta de viabilidad en su parte técnica y jurídica.

En mérito de lo expuesto, la suscrita Curadora Urbana,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL al señor **FREDD JANER FARELO CAMARGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.476.465, conforme a la solicitud presentada ante la Curaduría Urbana No. 1 de Santa Marta. La presente licencia se concede respecto al predio ubicado en el Corregimiento de Buritaca, Vereda Don Diego Sector paz del Caribe finca La Bonanza 1, jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 080-53446, con número predial 47001000700020169000 y con un área total de 25 Hectáreas con 3303 metros. El predio en mención se identifica por las siguientes características y linderos técnicos:

Lote Matriz	
Identificación del lote	**LOTE GENERAL**
Área (m^2)	**253.303 M2**
Linderos	**NORTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(17) al d(13), en longitud de 860.20 metros lineales y linda con los lote 1, lote 2, lotes 3, y CARRETERA TRONCAL DEL CARIBE en medio a la vereda PAZ DEL CARIBE. **SUR:** Mide en línea quebrada, desde el d(7) al d(6), en 207.00 mts y linda con ESPERANZA HERNÁNDEZ; más (+) línea quebrada, desde el d(6) al d(4), en 170.00 mts y linda con EULICES MURGAS; más (+) línea quebrada, desde el d(4) al d(1), en 441.00 mts y linda con LUIS GAVIRIA. **ESTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(13) al d(11), en 96.00 mts y linda con LEONARDO CASTRO; más (+) línea quebrada, desde el d(11) al d(8), en 260.00 mts y linda con ENRIQUE CASTELAR; más (+) línea quebrada, desde el d(8) al d(7), en 194.00 mts y linda con PARCELA LA CARMEN.

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

	OESTE: Mide en línea quebrada, desde el d(1) al d(17), en longitud de 179.00 metros lineales y linda con CARLOS LOZANO.
Lote a Subdividir	
Identificación del lote	**LOTE A DESENGLOBAR**
Área (m²)	**14.535 M2**
Linderos	**NORTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(17) al d(16), en longitud de 99.14 metros lineales y linda con CARRETERA TRONCAL DEL CARIBE en medio a la vereda PAZ DEL CARIBE **SUR:** Mide en línea recta, desde el (16A) al d(1), en longitud de 56.57 metros lineales y linda con LUIS GAVIRIA **ESTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(16) al (16a), en longitud de 200.12 metros lineales y linda con LOTE REMANENTE producto de este desenglobe. **OESTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(1) al d(17), en longitud de 179.00 metros lineales y linda con CARLOS LOZANO
Lote a Remanente	
Identificación del lote	**LOTE REMANENTE**
Área (m²)	**238.768**
Linderos	**NORTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(16) al d(13), en longitud de 761.06 metros lineales y linda con los lote 1,lote 2, lotes 3, y CARRETERA TRONCAL DEL CARIBE en medio a la vereda PAZ DEL CARIBE **SUR:** Mide en línea quebrada, desde el d(7) al d(6), en 207.00 mts y linda con ESPERANZA HERNANDEZ; mas (+)línea quebrada, desde el d(6) al d(4), en 170.00 mts y linda con EULICES MURGAS ; mas (+) línea quebrada, desde el d(4) al d(16a), en 348.43 mts y linda con LUIS GAVIRIA **ESTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(13) al d(11), en 96.00 mts y linda con LEONARDO CASTRO; mas (+)línea quebrada, desde el d(11) al d(8), en 260.00 mts y linda con ENRIQUE CASTELAR ; mas (+) línea quebrada, desde el d(8) al d(7), en 194.00 mts y linda con PARCELA LA CARMEN . **OESTE:** Mide en línea quebrada, desde el d(7) al d(6), en 207.00 mts y linda con ESPERANZA HERNANDEZ; mas (+)línea quebrada, desde el d(6) al d(4), en 170.00 mts y linda con EULICES MURGAS ; mas (+) línea quebrada, desde el d(4) al d(16a), en 348.43 mts y linda con LUIS GAVIRIA .

PARÁGRAFO. El área total de los lotes resultantes deberá corresponder con el área aprobada para el proyecto, considerando las diferencias técnicas justificadas y verificadas que resulten procedentes. Los linderos, dimensiones y demás características deberán coincidir con los planos aprobados.

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

RESOLUCIÓN No. 420 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2026
*"Por medio de la cual se concede **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN EN PREDIO UBICADO EN SUELO RURAL** del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena"*

ARTÍCULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES. La actuación autorizada deberá cumplir las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santa Marta, los instrumentos de planificación que lo desarrollen o complementen, las normas nacionales aplicables y las condiciones urbanísticas contenidas en la licencia de urbanización antecedente, en cuanto resulten pertinentes.

ARTÍCULO TERCERO. OBLIGACIONES DEL TITULAR. El titular de la licencia deberá:

1. Respetar la configuración predial, las áreas, dimensiones, linderos, frentes y accesos definidos en los planos aprobados.
2. Cumplir las normas urbanísticas y las condiciones particulares establecidas en esta resolución.
3. Adelantar, dentro de la vigencia de la licencia, las actuaciones de autorización, protocolización, registro e incorporación cartográfica que resulten legalmente procedentes.
4. Obtener las licencias, permisos o autorizaciones adicionales que sean exigibles para ejecutar obras de construcción, urbanización o infraestructura.
5. Abstenerse de realizar modificaciones al proyecto aprobado sin obtener previamente las autorizaciones urbanísticas que correspondan.

ARTÍCULO CUARTO. LIMITACIÓN DE LA LICENCIA. La presente licencia no autoriza la construcción de edificaciones, la ejecución de obras de infraestructura ni la intervención de bienes de uso público. Tampoco sustituye los títulos de propiedad, las actuaciones notariales o registrales ni las demás autorizaciones que resulten exigibles conforme al ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO QUINTO. VIGENCIA. La licencia de subdivisión tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

ARTÍCULO SEXTO. NOTIFICACIÓN. Notificar la presente resolución al solicitante y a los demás interesados a quienes legalmente corresponda, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre notificación de actos administrativos y el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas.

ARTÍCULO SEPTIMO. RECURSOS. Contra el presente acto administrativo procederán los recursos que resulten legalmente procedentes, de acuerdo con la normativa aplicable a las licencias urbanísticas, los cuales deberán interponerse dentro de los términos y con el cumplimiento de los requisitos

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

RESOLUCIÓN No. 420 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2026
*"Por medio de la cual se concede **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN EN PREDIO UBICADO EN SUELO RURAL** del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena"*

establecidos en la ley. La notificación deberá informar de manera expresa los recursos procedentes, la autoridad ante la cual deben interponerse y los plazos correspondientes.

ARTÍCULO OCTAVO. ARCHIVO DEL EXPEDIENTE. Incorporar la presente resolución, los documentos que soportan la decisión y los planos definitivos aprobados al expediente de la actuación urbanística, de conformidad con las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO NOVENO. EJECUTORIA. La presente resolución producirá los efectos jurídicos correspondientes una vez quede en firme, conforme a las normas que regulan la actuación administrativa y las licencias urbanísticas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
Dada en Santa Marta, Magdalena, a los 26 días del mes de octubre de 2026.

CLAUDIA MARGARITA POLO JIMENEZ
Curadora Urbana No. 1
Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Magdalena

En Santa Marta, a los 29 días del mes de octubre de 2026, notifico personalmente al señor(a) Fredd James Farelo Compuzo, identificado(a) con C.C. No. 85.476.465, el contenido de la Resolución N° 420 26 de 2026 y le hago entrega de una copia íntegra y auténtica de la misma. Se le informa que contra este acto administrativo proceden los recursos de reposición y apelación, los cuales podrán ser interpuestos ante el Curador Urbano y ante la Secretaría de Planeación o en su defecto ante el alcalde Distrital, respectivamente, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presente notificación, cumpliendo con lo referente a la notificación personal de que trata el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015.

Fredd Farelo C
El Notificado
C.C. 85476.465

El Notificador

Proyecto y reviso	Revisión Arquitectónica	Aprobación Jurídica
V.P.V	C.E.C	K.D.C.M

comunicaciones@curaduriaurbana1santamarta.com
Cra 5 N°26-35 Centro Comercial 5ta Avenida
Tel: 3180881923
Santa Marta

Curaduría Urbana No. 1
Santa Marta - Colombia
Arq. Claudia Polo Jiménez

Santa Marta

Fecha: 29-10-2026

Arquitecto
CLAUDIA POLO JIMENEZ
Curadora Urbano 1 de Santa Marta

Asunto: Renuncio de Términos de Ejecutoria

Yo Fredd Javier Farlo Camargo
mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 85.476.465 de Santa marta actuando en calidad de titular o apoderado, en los términos del Decreto 1077 de 2015, solicito ejecutoria de la resolución N° 420/26/Oct 2026 por esta razón renuncio a los términos de interponer recursos a la misma.

Cordialmente,

Fredd Farlo C

Propietario
cc 85.476.465

Apoderado
cc