



**RESOLUCIÓN No.346-2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1, UBICADO EN EL FARO – LA UNION, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0282.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 13/11/2018

FECHA DE EJECUTORÍA

16 NOV 2018

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 UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

### CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** JOSE MARIA BERNAL ARRIETA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.698.791, actuando en calidad de apoderado de JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.749.829 y JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.688.753, titulares del dominio, ha solicitado LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, del predio denominado Parcela 1, ubicado en El Faro – La Union, jurisdicción del Municipio de Montería, con área de dos hectáreas (2 Has), identificado con Referencia Catastral No.00-01-0057-0076-000 y Matricula Inmobiliaria No.140-51684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

**SEGUNDO:** De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requieren dividir el inmueble de la referencia en tres (3) predios de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Predio número uno (1): Con área de una hectárea cinco mil cuatrocientos veinte metros cuadrados (1 HAS + 5.420,00m2), Predio número dos (2): Con área de dos mil quinientos ochenta metros cuadrados (2.580,00m2) y Predio número tres (3): Con área de dos mil metros cuadrados (2.000,00m2).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, se allego con la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Unico Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de JOSE MARIA BERNAL ARRIETA.
- Copia de la cédula de ciudadanía de JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA.
- Copia de la cédula de ciudadanía de JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a JOSE MARIA BERNAL ARRIETA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.698.791, suscrito por JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.749.829 y JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.688.753, de fecha 14 de Diciembre de 2017.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No.140-51684 del 27 de Septiembre de 2018 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No.27239610 del 18 de Abril de 2018 de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.

Además se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.852 del 25 de Junio del 1.998 de la Notaria Tercera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No.418 del 14 de Diciembre del 1.971 de la Notaria Única de Cerete.
- Copia de la Escritura Pública No.3.611 del 12 de Diciembre del 2.016 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No.581 del 1 de Marzo del 2.017 de la Notaria Segunda de Montería.
- Un (01) ejemplar y dos (02) copias de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo DARIO ISAAC SOTO MARTÍNEZ con Licencia Profesional No.01-1242, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Copia de la Licencia Profesional No.01-1242 del Topógrafo DARIO ISAAC SOTO MARTÍNEZ.
- Copia de Oficio S.P.M. No.0053 de 2018 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 19 de Enero de 2018.
- Copia del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.749.829, JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.688.753, ALVARO ENRIQUE JIMENEZ MORELO, identificado con cédula de ciudadanía No.10.933.880 y JERONIMO ANTONIO LOPEZ BORJA, identificado con cédula de ciudadanía No.1.067.962.199 de fecha 08 de Junio de 2018.
- Copia del otro sí al contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.749.829, JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.688.753 y ALVARO ENRIQUE JIMENEZ MORELO, identificado con cédula de ciudadanía No.10.933.880 de fecha 08 de Junio de 2018.
- Copia del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.749.829, JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA, identificado con cédula de ciudadanía No.78.688.753, CARLOS MARIO RIOS GALARCIO, identificado



**RESOLUCIÓN No.346-2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1, UBICADO EN EL FARO – LA UNION, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0282.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 13/11/2018

FECHA DE EJECUTORIA 16 NOV 2018

con cédula de ciudadanía No.1.067.851.607 y DAIRA GALARCIO FLOREZ, identificado con cédula de ciudadanía No.34.967.808 de fecha 08 de Junio de 2018.

**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 b, el cual reza lo siguiente: "ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola", es decir con lo contemplado en el artículo 44 de la ley 160 de 1994; igualmente se cumple con lo establecido en los Acuerdos Municipales 0018 de 2002 y 029 de 2010, con los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes."

**SEXTO:** En el Oficio S.P.M. No.0053 de 2018 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 19 de Enero de 2018, conceptuó lo siguiente: "ASUNTO: Respuesta solicitud concepto para fraccionar un predio rural.

RADICADO: 27088. Respetado Señor. De conformidad con su solicitud, en la cual requiere certificación de usos de suelo y concepto de viabilidad para fraccionar el predio identificado la referencia catastral No. 0.00.1 0057 0076 900 y matrícula inmobiliaria No. 140-51684, me permito informarle lo siguiente: Que con el fin de dar respuesta a su petición es oportuno realizar las siguientes precisiones: 1 - La subdivisión en suelo rural es una figura contemplada en el artículo 4 del decreto 2218 de 2015, la cual exige respetar las normas del POT y las normas agrarias y ambientales aplicables a esta clase de suelos, garantizando en todo caso el acceso a los predios resultantes. 2 - En suelo rural por regla general las subdivisiones no pueden realizarse por debajo de la UAF, según la resolución 041 de 1996, no obstante la ley 160 de 1994 en su artículo 45 consagra unas excepciones a saber: **ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a). Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b). Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;** La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme este artículo na podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que: 1. En el caso de/literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. Como bien se puede observar, se establecen unas excepciones a la subdivisión en suelo rural por debajo de la UAF, y de acuerdo con la solicitud radicada por el peticionario y luego de un examen detallado de los documentos que aporta, se constató que el predio identificado previamente sobre el cual se pretende subdividir, fue segregado de un terreno de mayor extensión constante de tres (3) hectáreas, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 140-5880 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Montería, el cual fue adjudicado mediante resolución número 1.482 del 21 de Julio de 1994 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA a favor del señor JOSE CALAZAN DE LA ROSA PEREZ. Posteriormente el predio anteriormente descrito fue objeto de una venta parcial sobre un área de una (1) hectárea, protocolizada por medio de la escritura 852 del 25 de Junio de 1998 de la notaria tercera de Montería, debidamente registrada ante la oficina de instrumentos públicos de Montería; quedando como área de reserva un lote de dos (2) hectáreas como consta en la anotación número 004 del folio de Matrícula inmobiliaria 140-51684. Finalmente, por medio de sucesión el predio restante constante de dos (2) hectáreas fue adjudicado a los señores DE LA ROSA PADILLA JOSE GREGORIO Y DE LA ROSA PADILLA JOSE ISMAEL, protocolizada mediante escritura pública 3611 del 12 de diciembre de 2016 de notaria segunda de Montería, debidamente registrada ante la oficina de instrumentos públicos de Montería En ese mismo sentido, se evidencia que el predio aludido no cumple con la UAF definida para este sector, sin embargo, por vía de excepción y en consonancia con el literal B del artículo que precede, (subrayado en negrilla fuera de texto) se da constancia de que no existe impedimento alguno para la realización este acto. Por tal motivo se autoriza la viabilidad de subdivisión, pues se observa en el oficio aludido con anterioridad que sobre el predio a subdividir no se destinara a uso agrícola, sino para uso campestre o recreacional. En este sentido la autorización en la respectiva licencia debe respetar los usos del POT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen y en todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos. Resulta importante, señalar al peticionario que esta Secretaria no expide licencias en ninguna de sus modalidades, por cuanto ello obedece a un asunto de exclusiva competencia de los curadores urbanos, lo anterior en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto No. 1077 de 2015: "el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura". En consecuencia, corresponde a esta expedir la respectiva licencia a que hace referencia, para lo cual se le insta a acercarse a dichas oficinas." Firmado por FRANCISCO JAVIER BURGOS LENGUA Secretario de Planeación Municipal.

**SEPTIMO:** 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:** Los firmantes titulares y profesional responsable de este proyecto en el numeral 5 del Formulario



**RESOLUCIÓN No.346-2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1, UBICADO EN EL FARO – LA UNION, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0282.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 13/11/2018

FECHA DE EJECUTORÍA

16 NOV 2018

Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios 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 URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL** en el predio descrito en el considerando Primero, solicitado por **JOSE MARIA BERNAL ARRIETA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.698.791**, actuando en calidad de apoderado de **JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.749.829** y **JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.753**, titulares del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997, Acuerdos 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, 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:** Los predios resultantes productos de la subdivisión, seguirán destinados a mantener la naturaleza netamente rural del mismo y no darán lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población, cumpliendo con la excepción autorizada en el literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, como se señala en la parte motiva; al igual que lo contemplado en la Ley 388 de 1997, Acuerdo Municipal 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes y se ajustan a lo expresado en el Oficio S.P.M. No. **0053** de 2018 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de fecha 19 de Enero de 2018.

**ARTÍCULO TERCERO:** Reconózcase al Topógrafo **DARIO ISAAC SOTO MARTÍNEZ** con Licencia Profesional No. **01-1242**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en terrenos de propiedad de la sociedad de **JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA** y **JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA**. Resultando tres (3) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

Lote No.	MEDIDAS (ML)		VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte	166,03	Con predio de Manuel Amador.	1 HAS + 5.420,00m <sup>2</sup>
	Sur	367,60	En línea quebrada con carretable que conduce del Faro a San Carlos en 31,20ml + 9,97ml + 39,80ml, con lote No.2 de la presente subdivisión en 115,52ml + 36,65ml y lote No.3 de la presente subdivisión en 10,60ml + 123,86ml	
	Este	158,33	Con predio de Julio Amador y carretable que conduce del Faro a San Carlos en medio.	
	Oeste	141,47	Con predio de Rosa Martínez.	
2	Norte	36,65	Con lote No.1 de la presente subdivisión.	2.580,00m <sup>2</sup>
	Sur	15,09	Con carretable que conduce del Faro a San Carlos.	
	Este	103,52	Con lote No.3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	115,52	Con lote No.1 de la presente subdivisión.	
3	Norte	10,60	Con lote No.1 de la presente subdivisión.	2.000,00m <sup>2</sup>
	Sur	21,65	Con carretable que conduce del Faro a San Carlos.	
	Este	123,86	Con lote No.1 de la presente subdivisión.	
	Oeste	103,52	Con lote No.2 de la presente subdivisión.	
Area total del predio objeto de la presente subdivisión				2 Has

**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 Unico Reglamentario 1077 del 2015 demás normas concordantes.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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.

Primera de Montería



**RESOLUCIÓN No.346-2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1, UBICADO EN EL FARO – LA UNION, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0282.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 13/11/2018

FECHA DE EJECUTORIA 16 NOV 2018

**ARTÍCULO QUINTO:** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

**ARTÍCULO SEXTO:** Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de seis (6) 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 SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** 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 Unico 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 trece (13) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho (2018).

**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**  
Curador Urbano Primero de Montería





## NOTIFICACIÓN:

En Montería a los 15 NOV 2018, se notifica personalmente a **JOSE MARIA BERNAL ARRIETA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.698.791**, actuando en calidad de apoderado de **JOSE GREGORIO DE LA ROSA PADILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.749.829** y **JOSE ISMAEL DE LA ROSA PADILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.688.753**, titulares del dominio, del contenido de la **RESOLUCIÓN No.346-2018, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1, UBICADO EN EL FARO – LA UNION, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-18-0282**, expedida a los trece (13) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho (2018), emanada de la Curaduría Urbana Primera de Montería.

Firma: JOSE BERNAL

Se le hace saber al notificado que contra la presente procederá recurso de reposición ante el Curador Urbano Primero de Montería y de apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Manifiesta el notificado que renuncia a término de ejecutoria y a los recursos a que tiene derecho.

Firma: JOSE BERNAL

Nombre: **JOSE MARIA BERNAL ARRIETA**  
C.C. 78.698.791 m m

NOTIFICADOR

LUZ ESTHER CAVADIA OLASCUAGA  
**LUZ ESTHER CAVADIA OLASCUAGA**