



RESOLUCIÓN No. 002-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 2, UBICADO EN LA REGION DE BESITO VOLAO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0171 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/01/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 ENE 2024

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 ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: BEATRIZ EUGENIA GALVAN MAUSSAS, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.975.866**, actuando en calidad de apoderada de **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **LOTE 2**, ubicado en la region de Besito Volao, jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres mil seiscientos metros cuadrados (**3.600,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0834-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-184446** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requiere dividir el inmueble de la referencia en tres (3) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Lote número uno (1): mil quinientos metros cuadrados (**1.500,00 m2**), Lote número dos (2): mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**) y Lote número tres (3): mil cien metros cuadrados (**1.100,00 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-23-0171** quedó en legal y debida forma el día 22 de septiembre de 2023 y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

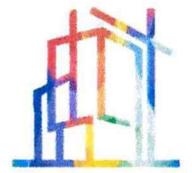
- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-184446** de fecha 21 de septiembre de 2023 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cartera por concepto de Impuesto Predial Unificado No. **20230020603**, de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 21 de septiembre de 2023.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **BEATRIZ EUGENIA GALVAN MAUSSAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.975.866**, suscrito por **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, de fecha 24 de mayo de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **BEATRIZ EUGENIA GALVAN MAUSSAS**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.228** del 15 de julio de 2022 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-12839**, del Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de venta debidamente firmado por **URIEL GARCIA PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **73556898** y **HECTOR MARIO LOPEZ**



P



RESOLUCIÓN No. 002-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 2, UBICADO EN LA REGION DE BESITO VOLAO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0171 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/01/2024

FECHA DE EJECUTORIA 05 ENE 2024

- BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, de fecha 24 de mayo de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **URIEL GARCIA PEREIRA**.
 - Original del contrato de promesa de venta debidamente firmado por **JOSE LUIS HERRERA ASCANIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.751.237** actuando como representante legal de **SOLUCIONES INTEGRALES SAMAMA S.A.S.** Identificada con Nit. **901342973-7** y **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, de fecha 18 de julio de 2023.
 - Copia de la cédula de ciudadanía de **JOSE LUIS HERRERA ASCANIO**.
 - Original del oficio de manifestación existencia de contrato de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **BEATRIZ EUGENIA GALVAN MAUSSAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.975.866**, de fecha 04 de septiembre de 2023.
 - Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
 - Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 22 de septiembre de 2023.
 - Original del otro sí del contrato de promesa de venta debidamente firmado por **JOSE LUIS HERRERA ASCANIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.751.237** actuando como representante legal de **SOLUCIONES INTEGRALES SAMAMA S.A.S.** Identificada con Nit. **901342973-7** y **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, de fecha 20 de diciembre de 2023.
 - Original del otro sí del contrato de promesa de venta debidamente firmado por **URIEL GARCIA PEREIRA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **73556898** y **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, de fecha 20 de diciembre de 2023.

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 Acuerdo Municipal 003 de 2021, con los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes." 





RESOLUCIÓN No. 002-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 2, UBICADO EN LA REGION DE BESITO VOLAO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0171 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/01/2024

FECHA DE EJECUTORIA 05 ENE 2024

SEXTO: El solicitante de la licencia presentó, contratos de compraventa radicados en fecha 04 de septiembre del año 2023, oficio radicado en fecha 25 de septiembre del año 2023 y otro sí de los contratos de compraventa radicados en fecha 21 de diciembre del año 2023 en este despacho, donde el titular del dominio y los compradores manifestaron y justificaron que el uso que se les dará a los predios resultantes objeto de solicitud tendrá una destinación distinta a la explotación agrícola y la cual será para vivienda campesina.

SÉPTIMO: 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: La firmante titular y profesional responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos 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 URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **LOTE 2**, ubicado en la region de Besito Volao, jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres mil seiscientos metros cuadrados (**3.600,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0834-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-184446** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **BEATRIZ EUGENIA GALVAN MAUSSAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.975.866**, actuando en calidad de apoderada de **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.934.126**, titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997, Acuerdo 003 de 2021, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas, 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: Reconózcase al Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en terrenos de propiedad de **HECTOR MARIO LOPEZ BERRIO**.

Resultando tres (3) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera: 



RESOLUCIÓN No. 002-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 2, UBICADO EN LA REGION DE BESITO VOLAO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0171 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/01/2024

FECHA DE EJECUTORIA

05 ENE 2024

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte	52,56	Con predio de Manuel Osorio Zuñiga y Maria Zuñiga Pastrana.	1.500,00 m2
	Sur	52,89	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.	
	Este	28,60	Con Carreteable que conduce de Montería al Sabanal.	
	Oeste	28,50	Con predio de Manuel Osorio Zuñiga y Maria Zuñiga Pastrana.	
2	Norte	52,89	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión.	1.000,00 m2
	Sur	54,76	Con LOTE 3 producto de esta subdivisión.	
	Este	23,86	Con Carreteable que conduce de Montería al Sabanal.	
	Oeste	14,55	Con predio de Manuel Osorio Zuñiga y Maria Zuñiga Pastrana.	
3	Norte	54,76	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.	1.100,00 m2
	Sur	55,37	Con predio de Darman Dalai Hernandez Naranjo.	
	Este	22,96	Con Carreteable que conduce de Montería al Sabanal.	
	Oeste	19,04	Con predio de Manuel Osorio Zuñiga y Maria Zuñiga Pastrana.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISION				3.600,00 m2

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 Único Reglamentario 1077 del 2015 demás normas concordantes.

ARTÍCULO TERCERO: 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.

ARTÍCULO CUARTO: 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 Único Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) 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 SEXTO: 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.



Curaduría Urbana
Primera de Montería

RESOLUCIÓN No. 002-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 2, UBICADO EN LA REGION DE BESITO VOLAO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0171 DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/01/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 ENE 2024

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 Único 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 dos (02) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería