



RESOLUCIÓN No.014-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO "EL VARAL", UBICADO EN LA VEREDA LOS PERICOS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0182 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/01/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

06 FEB 2024

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA (P), ALVARO JOAQUIN PINEDA TAPIA, 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: BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.958.714**, titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado "**EL VARAL**", ubicado en la Vereda los Pericos, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinticuatro hectáreas con dos mil trescientos cincuenta y cinco metros con veintiocho centímetros cuadrados (**24 ha + 2.355,28 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0003-0033-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-123423** 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 dos (**2**) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Lote número uno (**1**): veintitrés hectáreas con tres mil trescientos cincuenta y cinco metros con veintiocho centímetros cuadrados (**23 ha + 2.355,28 m²**) y lote número dos (**2**): diez mil metros cuadrados (**10.000,00 m²**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-23-0182** quedó en legal y debida forma al momento de su radicación y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-123423** de fecha 06 de septiembre de 2023 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia de la información básica del recibo de predial del inmueble identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0003-0033-0-00-00-0000** de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 11 de julio de 2023.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1872** del 26 de noviembre 2013 de la Notaria Única de Cereté.
- Certificado Catastral Nacional No. **8220-518554-22827-0** expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi del 12 de Julio de 2023.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-11322**, del Tecnólogo en Topografía **URIEL JOSE URANGO BERROCAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.958.714** y **JUAN CARLOS OQUENDO PENAGOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.712.980**, de fecha 17 de julio de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN CARLOS OQUENDO PENAGOS**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo



[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No.014-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO "EL VARAL", UBICADO EN LA VEREDA LOS PERICOS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0182 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

06 FEB 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/01/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

- de lo indicado en la UAF, suscrito por **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**, identificada con cédula de ciudadanía No.**34.958.714**, de fecha 23 de enero de 2024.
- Original del otrosí del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**, identificada con cédula de ciudadanía No.**34.958.714** y **JUAN CARLOS OQUENDO PENAGOS**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.712.980**, de fecha 18 de enero de 2024.
 - Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No.**01-11322**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.

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."

SEXTO: El solicitante de la licencia presentó, contrato de compraventa radicado en fecha 10 de noviembre del año 2023, y otro sí del contrato de compraventa radicado en fecha 23 de enero del año 2024 en este despacho, donde el titular del dominio y el comprador 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: El 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,



4



RESOLUCIÓN No.014-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO "EL VARAL", UBICADO EN LA VEREDA LOS PERICOS, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0182 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/01/2024

FECHA DE EJECUTORIA 06 FEB 2024

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **"EL VARAL"**, ubicado en la Vereda los Pericos, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinticuatro hectáreas con dos mil trescientos cincuenta y cinco metros con veintiocho centímetros cuadrados (**24 ha + 2.355,28 m2**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0003-0033-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-123423** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**, identificada con cédula de ciudadanía No.**34.958.714**, 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 **URIEL JOSE URANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No.**01-11322**, 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 **BETTY DEL CARMEN NEGRETE De RAMOS**. Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTE	ÁREAS
1	Norte	1.552,26	En línea quebrada con predio de Mane Sánchez.	23 ha + 2.355,28 m2
	Sur	1.794,97	En línea quebrada en 948,88 m con predio de Centro empresarial "El Triunfo" y servidumbre, en 242,12 m con LOTE 2 producto de esta subdivisión y en 603,97 con predio de Centro empresarial "El Triunfo".	
	Este	214,48	En línea quebrada con finca El Purgatorio.	
	Oeste	103,20	Con franja de terreno vendida a la ANI (Vía de Montería hacia Planeta Rica).	
2	Norte	42,00	Con predio de Centro empresarial "El Triunfo".	10.000,00 m2
	Sur	40,41	Con predio de Centro empresarial "El Triunfo".	
	Este	242,12	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión y servidumbre en medio.	
	Oeste	248,21	Con predio de Centro empresarial "El Triunfo".	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				24 ha + 2.355,28 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.



Curaduría Urbana
Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.014-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO "EL VARAL", UBICADO EN LA VEREDA LOS PERICOS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-23-0182 DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/01/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

06 FEB 2024

ARTÍCULO CUARTO: Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata el párrafo 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.

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 treinta y un (31) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).



Curaduría Urbana
Primera de Montería

ALVARO JOAQUIN PINEDA TAPIA
Curador Urbano Primero de Montería (P)

