



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.098-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1, UBICADO EN EL CASERIO EL CEIBAL, CORREGIMIENTO DE GARZONES, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0007 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/04/2024

FECHA DE EJECUTORIA

14 MAY 2024

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERIA 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 DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: LEYDIS JOHANNA PERNETH GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía No.**25.800.074**, actuando en calidad de apoderado especial de **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1** ubicado en el Caserío El Ceibal, corregimiento de Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0059-1811-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-160314** 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 cinco (5) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: LOTE 1: veintiún mil ciento veintiocho metros con doce centímetros cuadrados (**21.128,12 m²**), LOTE 1A: dos mil quinientos metros cuadrados (**2.500,00 m²**), LOTE 1B: dos mil ochenta y un metros con setenta centímetros cuadrados (**2.081,70 m²**), LOTE 1C: dos mil ciento veintiocho metros cuadrados (**2.128,00 m²**) y LOTE 1D: dos mil ciento sesenta metros cuadrados (**2.160,00 m²**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.**23001-1-24-0007** quedó en legal y debida forma el día 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 **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.**140-160314** de fecha 11 de enero de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de impuesto Predial Unificado No.**20240000810** de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 17 de enero de 2024.
- Original del poder especial amplio y suficiente, suscrito por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659**, conferido a **LEYDIS JOHANNA PERNETH GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.**25.800.074**, de fecha 21 de diciembre del 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LEYDIS JOHANNA PERNETH GÓMEZ**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.**1.167** del 30 de diciembre de 2016 de la Notaria Única de Loricá.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659** y **MARIA**.





RESOLUCIÓN No.098-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1, UBICADO EN EL CASERIO EL CEIBAL, CORREGIMIENTO DE GARZONES, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0007 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/04/2024


FECHA DE EJECUTORÍA

14 MAY 2024

KARLA RODRIGUEZ GONZALEZ, identificada con cedula de ciudadanía No.**50.911.527**, de fecha 26 de diciembre de 2023.

- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIA KARLA RODRIGUEZ GONZALEZ**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659** y **JAIRO MIGUEL TORRES OVIEDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.744.765**, de fecha 22 de diciembre de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JAIRO MIGUEL TORRES OVIEDO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659** y **LILIANA ROCIO AGAMEZ DIAZ**, identificada con cedula de ciudadanía No.**50938620**, de fecha 21 de diciembre de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LILIANA ROCIO AGAMEZ DIAZ**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659** y **MIGUEL RAMON VILLARREAL ATENCIO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.866.558**, de fecha 19 de diciembre de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MIGUEL RAMON VILLARREAL ATENCIO**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.**6.878.659**, de fecha 19 de diciembre de 2023.
- Copia de la Matricula Profesional No.**01-3715**, del Topógrafo **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con Licencia Profesional No.**01-3715**, 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 indica 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." 





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.098-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1, UBICADO EN EL CASERIO EL CEIBAL, CORREGIMIENTO DE GARZONES, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MONTERIA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0007 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2024.

14 MAY 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/04/2024

FECHA DE EJECUTORIA

SEXTO: El solicitante de la licencia presentó contratos de compraventa radicados en fecha 22 de diciembre de 2023, 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: 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,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1** ubicado en el Caserío El Ceibal, corregimiento de Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0059-1811-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-160314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **LEYDIS JOHANNA PERNETH GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.25.800.074, actuando en calidad de apoderado especial de **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.878.659, quien figura como 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 Topógrafo **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con Licencia Profesional No.01-3715, 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 **GUSTAVO ENRIQUE RODRIGUEZ ARGEL**.

Resultando cinco (5) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

10



RESOLUCIÓN No.098-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1, UBICADO EN EL CASERIO EL CEIBAL, CORREGIMIENTO DE GARZONES, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0007 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/04/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

14 MAY 2024

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	141,29	En línea quebrada con predios de Julio C Vásquez y servidumbre en medio en 25,88m + 29,34m + 12,85m + 4,22m + 16,15m + 40,74m + 12,11m.	2 Has + 1128,12 m²
	Sur	8,00	Con retiro existente.	
	Este	365,49	En línea quebrada con LOTE 1B producto de esta subdivisión y servidumbre en medio en 40,51m, con LOTE 2 y servidumbre en medio en 52,64m + 89,43m, con carretable Montería – Parcelas en 9,46m + 42,31m, con predios de Nelly González y servidumbre en medio en 74,67m + 30,10m + 7,29m y con predios de Herederos de Manuel Baloco 1,65m + 17,43m.	
	Oeste	266,14	En línea quebrada con predios de Prico Molina y Eulises Molina en 92,11m + 37,60m, con LOTE 1C producto de esta subdivisión y servidumbre en medio en 79,02m + 30,00m, con LOTE 1D producto de esta subdivisión y servidumbre en medio en 27,41m.	
1A	Norte	63,50	En línea quebrada con predios de Julio C Vásquez en 9,88m y con predios de herederos de Armin Parra en 38,19m + 15,43m.	2.500,00 m²
	Sur	53,48	Con LOTE 2	
	Este	48,99	Con carretable Montería – Parcelas.	
	Oeste	41,82	Con LOTE 1B producto de esta subdivisión	
1B	Norte	51,86	Con predios de Julio C Vásquez.	2.081,70 m²
	Sur	49,33	Con LOTE 2	
	Este	41,82	Con LOTE 1A producto de esta subdivisión	
	Oeste	40,51	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión	
1C	Norte	79,02	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión	2.128,00 m²
	Sur	68,32	Con LOTE 1D producto de esta subdivisión	
	Este	30,00	Con servidumbre en medio y LOTE 1 producto de esta subdivisión	
	Oeste	29,60	Con predios de Prico Molina y Eulises Molina en 19,12m + 10,48m.	
1D	Norte	68,32	Con LOTE 1C producto de esta subdivisión	2.160,00 m²
	Sur	54,51	Con retiro existente.	
	Este	27,41	Con servidumbre en medio y LOTE 1 producto de esta subdivisión	
	Oeste	45,09	Con predios de Prico Molina y Eulises Molina	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				2 Has + 9.997,82 m²





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.098-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1, UBICADO EN EL CASERIO EL CEIBAL, CORREGIMIENTO DE GARZONES, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0007 DE FECHA 17 DE ENERO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/04/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

14 MAY 2024

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 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.

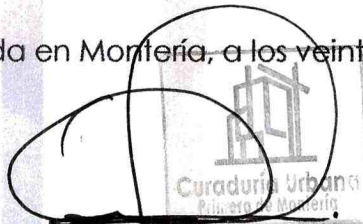
ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contando a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren el artículo 7 de la Ley 810 y 108 de la Ley 812 de 2003 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 veintiséis (26) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica