



RESOLUCIÓN No. 117-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0051 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/05/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 MAY 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 DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.841.923**, actuando en calidad de apoderado especial de **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.875.057**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **VILLA ELVIRA**, jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres hectáreas siete mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados (**3 Ha + 7.298,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0059-0805-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-109012** 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**): tres mil ciento ocho metros con dieciséis centímetros y ocho milímetros cuadrados (**3.108,168 m2**), Lote número dos (**2**): tres mil ciento ocho metros con dieciséis centímetros y ocho milímetros cuadrados (**3.108,168 m2**) y Lote número tres (**3**): tres hectáreas mil ochenta y un metros con sesenta y seis centímetros y cuatro milímetros cuadrados (**3 Ha + 1.081,664 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0051** quedó en legal y debida forma el día 02 de abril de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-109012** de fecha 07 de marzo de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del impuesto Predial Unificado No. **20240041117** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 07 de marzo de 2024.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.841.923**, suscrito por **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **6.875.057**, de fecha 13 de marzo de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.211** del 08 de octubre de 2009 de la Notaria Tercera de Montería.

Curaduría Urbana Primera



RESOLUCIÓN No. 117-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0051 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024.

29 MAY 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/05/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

- Copia de la Licencia Profesional No. **01-12813**, del Topógrafo **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JOAQUIN RODOLFO ESQUIVIA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **9.060.695**, **LUIS MIGUEL ZABALA SUAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **15.675.639** y **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **6.875.057**, de fecha 14 de marzo de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JOAQUIN RODOLFO ESQUIVIA LOPEZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUIS MIGUEL ZABALA SUAREZ**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.875.057**, de fecha 21 de marzo de 2024.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 02 de abril de 2024.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No. **01-12813**, 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, oficio y contratos de compraventa radicados en fecha 21 de marzo de 2024, 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. 





RESOLUCIÓN No. 117-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0051 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024.

29 MAY 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/05/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

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 SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **VILLA ELVIRA** jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres hectáreas siete mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados (3 Ha + 7.298,00 m²), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0059-0805-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-109012** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.841.923**, actuando en calidad de apoderado especial de **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.875.057**, 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 **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No. **01-12813**, 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 **JOSE ANTONIO RICARDO BENITEZ**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	136,32	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión.	3.108,168 m ²
	Sur	135,75	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
	Este	20,01	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	20,00	Con LOTE 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 117-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0051 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024.

29 MAY 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/05/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
2	Norte	139,41	En línea quebrada con predio de herederos de Joaquín Lora Bula.	3.108,168 m ²
	Sur	136,32	En línea quebrada con LOTE 1 de la presente subdivisión.	
	Este	21,01	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	20,00	En línea quebrada con LOTE 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
3	Norte	407,10	En línea quebrada con predio de herederos de Joaquín Lora Bula en 3,06 m, LOTE 2 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 20,00 m, LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 20,00 m + 135,75 m + 20,01 m, nuevamente con LOTE 2 de la presente subdivisión en 20,01 m y herederos de Joaquín Lora Bula en 188,27 m.	3 ha + 1.081,664 m ²
	Sur	411,60	Con predio de Magdalena Antonia Lora Estrada y vía pública que conduce de a Calle 101 Aguas Negras.	
	Este	94,18	En línea quebrada con predio de Santos López y Valentín Parra.	
	Oeste	138,92	En línea quebrada con predio de herederos de Carlos Lora López.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				3 Ha + 7.298,00 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 1º 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 en ninguna de sus modalidades, 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 117-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0051 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/05/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 MAY 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 diecinueve (19) días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdez Villareal / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.

