

Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 181-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0139 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/07/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 JUL 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 NACIONAL 1077 DE 2015 Y EL DECRETO MODIFICATORIO 2218 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: MARIO NEDER MARTINEZ MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.716.719**, actuando en calidad de apoderado especial de **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.965.859**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 3**, ubicado en la región de Besito Volao, jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres mil ciento cincuenta y siete metros con ochenta centímetros cuadrados (**3.157,80 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0900-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-185417** 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**): dos mil quinientos cincuenta y siete metros con ochenta centímetros cuadrados (**2.557,80 m<sup>2</sup>**) y Lote número dos (**2**): seiscientos metros cuadrados (**600,00 m<sup>2</sup>**).

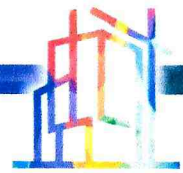
**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0139** quedó en legal y debida forma el día 15 de julio de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-185417** de fecha 05 de julio de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia de la Resolución No. **23-001-914-2024** del 17 de mayo de 2024 por la cual se ordenan unos cambios en el catastro del municipio de Montería Clase: 2 Mutación de Segunda Desenglobe expedido por **JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ** Secretario de Planeación del municipio de Montería.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **MARIO NEDER MARTINEZ MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.716.719**, suscrito por **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **10.965.859**, de fecha 08 de julio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIO NEDER MARTINEZ MARTINEZ**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **284** del 09 de noviembre de 2022 de la Notaria Cuarta de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-10640**, del Topógrafo **ENEVER FIDEL GONZALEZ PEREZ**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **MARYSOL BURGOS SALVADOR**, identificada con cédula de ciudadanía No. **50.901.052** y **SONAIN SAUL**.





**RESOLUCIÓN No. 181-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0139 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/07/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 JUL 2024

**ZULETA MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.965.859**, de fecha 15 de julio de 2024.

- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARYSOL BURGOS SALVADOR**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **MARIO NEDER MARTINEZ MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.716.719**, de fecha 28 de junio de 2024.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 15 de julio de 2024.
- Original del otro sí del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **MARYSOL BURGOS SALVADOR**, identificada con cédula de ciudadanía No. **50.901.052** y **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.965.859**, de fecha 19 de julio de 2024.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **ENEVER FIDEL GONZALEZ PEREZ**, con Licencia Profesional No. **01-10640**, 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 radicados en fecha 11 de julio de 2024 y contrato de compraventa radicado en fecha 15 de julio de 2024, donde el titular del dominio y la compradora 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





**RESOLUCIÓN No. 181-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0139 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/07/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 JUL 2024

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 **LOTE 3**, ubicado en la región de Besito Volao, jurisdicción del municipio de Montería, con área de tres mil ciento cincuenta y siete metros con ochenta centímetros cuadrados (**3.157,80 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0900-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-185417** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **MARIO NEDER MARTINEZ MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.716.719**, actuando en calidad de apoderado especial de **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.965.859**, 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.

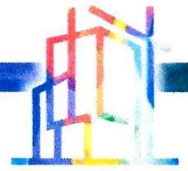
**ARTÍCULO SEGUNDO:** Reconózcase al Topógrafo **ENEVER FIDEL GONZALEZ PEREZ**, con Licencia Profesional No. **01-10640**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en terrenos de propiedad de **SONAIN SAUL ZULETA MARTINEZ**.

Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	40,11	Con LOTE 2 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso.	2.557,80 m2
	Sur	42,77	Con predio de Horacio Navarro Oyola – Antes Lote 2 y servidumbre de acceso.	
	Este	63,67	Con predio de Merly Mereida Martinez Martinez – Antes Lote 4 y servidumbre de acceso en medio que conduce a la vía pública que lleva de la vereda Toledo a Montería.	
	Oeste	59,78	Con Parcela No. 7.	
2	Norte	39,45	Con predio de Concepción Alvarez de Padilla y servidumbre de acceso.	600,00 m2
	Sur	40,11	Con LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso.	
	Este	15,30	Con predio de Merly Mereida Martinez Martinez – Antes Lote 4 y servidumbre de acceso en medio que conduce a la vía pública que lleva de la vereda Toledo a Montería.	
	Oeste	14,94	Con Parcela No. 7.	
<b>AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>3.157,80 m2</b>

Curaduría Urbana Primero de Montería

10



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 181-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0139 DE FECHA 11 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/07/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

29 JUL 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 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.

**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 veinticinco (25) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).



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

**Redactó:** Luz Ángela Valdez Villarreal / Revisor Arquitectónico.

**Revisó:** María Antonia Pérez Camaño/Revisor Jurídico.

**Aprobó:** Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.