



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

03 SEP 2024

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

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: YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.995.777**, actuando en calidad de apoderada especial de **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068**, **ROSALIA ORTIZ GIRON** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.960.338**, **ANA ISABEL NAVARRO CANO** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.003.737.727**, **IVAN DARIO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.837.483** **SEBASTIAN JOSÉ NAVARRO PACHECO** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.967.916** y **JUAN PABLO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.768.345**; quienes figuran como Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1** ubicado en la región de Horizonte, corregimiento El Sabanal, jurisdicción de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0006-2216-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-189351** 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 número uno (1) (**LOTE 1**): dos hectáreas ocho mil quinientos sesenta y dos metros cuadrados (2 Ha + **8.562,00 m2**), Lote número dos (2) (**LOTE 2**): mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**), Lote número tres (3) (**LOTE 3**): dos mil metros cuadrados (**2.000,00 m2**), Lote número cuatro (4) (**LOTE 4**): mil ochenta y dos metros cuadrados (**1.082,00 m2**) y Lote número cinco (5) (**LOTE 5**): dos mil cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados (**2.453,00 m2**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0097** quedó en legal y debida forma el día de su radicación y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **SEBASTIAN JOSÉ NAVARRO PACHECO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ANA ISABEL NAVARRO CANO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ROSALIA ORTIZ GIRON**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **IVAN DARIO NAVARRO ORTIZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN PABLO NAVARRO ORTIZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**.



**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **140-189351** de fecha 10 de mayo de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.995.777**, suscrito por **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **10782068**, de fecha 22 de diciembre de 2023.
- Copia del poder especial mediante Escritura Pública No. **307** del 24 de febrero de 2.023 de la Notaria tercera de Montería, conferido a **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **10782068**, suscrito por **ROSALIA ORTIZ GIRON** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.960.338**, **JUAN PABLO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.768.345**, **IVAN DARIO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.837.483**, **ANA ISABEL NAVARRO CANO** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.003.737.727** y **SEBASTIAN JOSÉ NAVARRO PACHECO** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.967.916**.
- Certificado No. **283**, expedido por la notaria tercera de Montería, firmado por **LUCY ARROYO PANTOJA** notario tercero (E) del circulo de Montería de fecha 21 de diciembre de 2023.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1.987** del 26 de septiembre de 2.023 de la Notaria tercera de Montería.
- Copia de la Resolución No. **23-001-840-2024** de 2024, por el cual se orden unos cambios en el catastro del municipio de Montería de fecha 10 de mayo de 2024 firmado por **JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ** Secretario de Planeación de la Alcaldía de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-12839**, del Topógrafo **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MARIA JOSE TAJAN BEDOYA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.193.584.224**, de fecha 07 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIA JOSE TAJAN BEDOYA**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MARIA FANNY HOYOS ARISTIZABAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **21.779.482**, de fecha 05 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIA FANNY HOYOS ARISTIZABAL**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **ENALDO JAVIER LAMBIS ESPITIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.766.080**, de fecha 05 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ENALDO JAVIER LAMBIS ESPITIA**.





**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MANUEL FLORENCIO MEJIA BARRERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.877.935**, de fecha 06 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MANUEL FLORENCIO MEJIA BARRERA**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.995.777**, de fecha 12 de junio de 2024.
- Original del otro si al contrato de promesa de compraventa entre **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MARIA JOSE TAJAN BEDOYA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.193.584.224**, de fecha 20 de agosto de 2024
- Original del otro si al contrato de promesa de compraventa entre **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MARIA FANNY HOYOS ARISTIZABAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **21.779.482**, de fecha 20 de agosto de 2024
- Original del otro si al contrato de promesa de compraventa entre **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **ENALDO JAVIER LAMBIS ESPITIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.766.080**, de fecha 20 de agosto de 2024
- Original del otro si al contrato de promesa de compraventa entre **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068** y **MANUEL FLORENCIO MEJIA BARRERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.877.935**, de fecha 20 de agosto de 2024
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, 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

Curaduría Urbana Primero de Montería



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes."

**SEXTO:** El solicitante de la licencia presentó, contratos de compraventa radicados en fecha 11 de junio de 2024, oficio de manifestación radicado en fecha 21 de junio de 2024 y los otros si en fecha 22 de agosto de 2024, donde los apoderados 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 URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1** ubicado en la región de Horizonte, corregimiento El Sabanal, jurisdicción de Montería, con área de tres hectáreas cinco mil noventa y siete metros cuadrados (**3 Ha + 5.097,00 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0006-2216-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-189351** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.995.777**, actuando en calidad de apoderada especial de **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10782068**, **ROSALIA ORTIZ GIRON** identificada con cédula de ciudadanía No. **34.960.338**, **ANA ISABEL NAVARRO CANO** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.003.737.727**, **IVAN DARIO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.837.483** **SEBASTIAN JOSÉ NAVARRO PACHECO** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.967.916** y **JUAN PABLO NAVARRO ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **10.768.345**; quienes figuran como Titulares 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 **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con





**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

Licencia Profesional No. **01-12839**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en terrenos de propiedad de **LUIS FERNANDO NAVARRO ORTIZ, SEBASTIAN JOSÉ NAVARRO PACHECO, ANA ISABEL NAVARRO CANO, ROSALIA ORTIZ GIRON, IVAN DARIO NAVARRO ORTIZ y JUAN PABLO NAVARRO ORTIZ.**

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 1	Norte	261,84	En línea quebrada con parcela No. 7 propiedad de Marco Tulio Brum Banda en 178,66 m, LOTE No. 4 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio en 44,00 m y LOTE No. 3 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio en 39,18 m.	2 Ha + 8.562,00 m <sup>2</sup>
	Sur	508,53	En línea quebrada con predio de Manuel Florencio Mejía Barrera en 41,37m + 54,93 m, con predio de José Escobar Martínez y Astrid Ramos Mestra en 7,54m, con LOTE No. 5 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en 55,25m + 63,25m, con predio del municipio de Montería servidumbre de acceso en medio en 9,83m, con predio de Luis Navarro Ortiz servidumbre de acceso en medio en 10,00m + 83,32m, con vía pública en 3,76m, con predio de Yarledis Arrieta López servidumbre de acceso en 30,45m + 4,00m + 21,26m + 39,19m, LOTE No. 4 de la presente subdivisión en 43,21 m y LOTE No. 3 de la presente subdivisión en 41,17 m.	
	Este	328,24	En línea quebrada con parcela No. 8 propiedad de Ana Felicia Navarro Ramos en 115,90m, con LOTE No. 2 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en 39,56m + 25,40m + 39,56m, nuevamente con parcela No. 8 propiedad de Ana Felicia Navarro Ramos en 57,80m, LOTE No. 4 de la presente subdivisión en 25,00 m y LOTE No. 3 de la presente subdivisión en 25,02 m.	
	Oeste	223,57	En línea quebrada Con predio de Marco Tulio Brun Banda en 173,57 m y LOTE No. 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 50,00 m	



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 2	Norte	39,56	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	1.000,00 m <sup>2</sup>
	Sur	39,56	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
	Este	25,40	Con parcela No. 8 propiedad de Ana Felicia Navarro Ramos	
	Oeste	25,40	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
LOTE 3	Norte	41,17	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	2.000,00 m <sup>2</sup>
	Sur	39,18	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
	Este	50,00	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	50,00	En línea quebrada Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión en 25,02m y con LOTE No. 4 de la presente subdivisión en 24,98m.	
LOTE 4	Norte	43,21	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	1.082,00 m <sup>2</sup>
	Sur	44,00	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
	Este	24,98	Con LOTE No. 3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	25,00	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
LOTE 5	Norte	63,25	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	2.453,00 m <sup>2</sup>
	Sur	41,17	Con predio de José Escobar Martínez y Astrid Ramos Mestra.	
	Este	69,98	En línea quebrada con predio del Municipio de Montería en 50,50 + 19,48m.	
	Oeste	55,25	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>3 Ha + 5.097,00 m<sup>2</sup></b>

**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 en ninguna de sus modalidades, ni la delimitación de espacios públicos o privados.



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 202-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0097 DE FECHA 17 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

03 SEP 2024

**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 veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

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

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.  
Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.  
Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.