



Arq. William Enrique Taboada Diaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 206-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0078 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/09/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 SEP 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: JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.692.869**, Titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 3**, ubicado en la region Los Cedros del corregimiento de Santa Lucia, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco mil trescientos treinta y cinco metros con treinta y seis centímetros cuadrados (**5.335,36 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0299-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-185925** 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**): mil metros cuadrados (**1.000,00 m<sup>2</sup>**), Lote número dos (**2**): mil metros cuadrados (**1.000,00 m<sup>2</sup>**) y Lote número tres (**3**): tres mil trescientos treinta y cinco metros con treinta y seis centímetros cuadrados (**3.335,36 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0078** quedó en legal y debida forma el día 20 de mayo de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Unico Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-185925** de fecha 15 de mayo de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia de la información básica del estado de cuenta del Impuesto Predial Unificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0299-0-00-00-0000**, con fecha de impresión 24 de febrero de 2024 de la página de web de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **3919** del 25 de noviembre de 2022 de la Notaría Segunda de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-14488**, del Tecnólogo en Topografía **IGNACIO DIOGENES DIAZ BARRIOS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.692.869** y **ANDRES MAURICIO JIMENEZ TORRES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **80818313**, de fecha 30 de enero de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ANDRES MAURICIO JIMENEZ TORRES**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.692.869** y **JORGE LUI ESPITIA DEL VALLE**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.846.347**, de fecha





**RESOLUCIÓN No. 206-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0078 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/09/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 SEP 2024

30 de enero de 2024.

- Copia de la cédula de ciudadanía de **JORGE LUI ESPITIA DEL VALLE**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.692.869**, de fecha 20 de mayo de 2024.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 20 de mayo de 2024.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **IGNACIO DIOGENES DIAZ BARRIOS**, con Licencia Profesional No. **01-14488**, 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 radicados en fecha 02 de mayo de 2024 y oficio radicado en fecha 20 de mayo de 2024 y, 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 





**RESOLUCIÓN No. 206-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0078 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/09/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 SEP 2024

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 3**, ubicado en la region Los Cedros del corregimiento de Santa Lucia, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco mil trescientos treinta y cinco metros con treinta y seis centímetros cuadrados (**5.335,36 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0299-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-185925** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.692.869**, Titular del dominio y actuando en nombre propio, 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 **IGNACIO DIOGENES DIAZ BARRIOS**, con Licencia Profesional No. **01-14488**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, de propiedad de **JUAN BAUTISTA AYALA BERROCAL**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	36,52	Con Vía Publica que conduce de Montería a Arboletes.	1.000,00 m2
	Sur	36,39	Con LOTE 2 de la presente subdivisión.	
	Este	27,45	Con LOTE 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	27,50	Con predio de Miguel Antonio Ayala Berrocal.	
2	Norte	36,39	Con LOTE 1 de la presente subdivisión.	1.000,00 m2
	Sur	36,27	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
	Este	27,55	Con LOTE 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	27,60	Con predio de Miguel Antonio Ayala Berrocal.	
3	Norte	95,27	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión en 36,27 m, con LOTE 2 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio perteneciente a LOTE 3 en 27,55 m, con LOTE 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio perteneciente a LOTE 3 en 27,45 m y Vía Publica que conduce de Montería a Arboletes en 4,00 m.	3.335,36 m2
	Sur	40,59	Con predio de Juan Ayala.	
	Este	129,98	Con predio de Monica Ester Marquez Ayala.	
	Oeste	80,89	Con predio de Miguel Antonio Ayala Berrocal.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>5.335,36 m2</b>





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 206-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0078 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/09/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

05 SEP 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 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.



**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 dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

  
  
**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ**  
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.