



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No.236-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0128 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

09 OCT 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: BERNARDO ABAD SÁNCHEZ NEGRETE** identificado con cedula de ciudadanía No. **6.868.380**, actuando en calidad de apoderado especial de **JORGE EMILIO NEGRETE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.933.862**; quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE 4**, ubicado en la región de Aguas Negras, corregimiento de Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cuatro mil novecientos ochenta y nueve metros con catorce centímetros cuadrados (**4.989,14 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0059-2184-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-183061** 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 A (**1A**): mil metros con dieciséis centímetros cuadrados (**1.000,16 m<sup>2</sup>**), Lote número dos A (**2A**): dos mil cuatrocientos noventa y cuatro metros con cincuenta y siete centímetros cuadrados (**2.494,57 m<sup>2</sup>**), y Lote número tres A (**3A**): mil cuatrocientos noventa y cuatro metros con cuarenta y un centímetros cuadrados (**1.494,41 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0128** 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 **JORGE EMILIO NEGRETE GOMEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-183061** de fecha 04 de junio de 2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado con No. **20240056539** del 20 de marzo de 2024 expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **JORGE EMILIO NEGRETE LENES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.862.409**, suscrito por **CLARA EUGENIA NEGRETE DUEÑAS**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.849.670**, de fecha 20 de noviembre de 2023.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **BERNARDO ABAD SANCHEZ NEGRETE**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.868.380**, suscrito por **JORGE EMILIO NEGRETE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.933.862**, de fecha 09 de agosto de 2024.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **816** del 22 de abril de 2022 de la Notaria Tercera de Montería.





**RESOLUCIÓN No.236-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0128 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

09 OCT 2024

- Copia de la Escritura Pública No.1.631 del 29 de julio de 2022 de la Notaría Tercera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No.470 del 02 de abril de 2024 de la Notaría Tercera de Montería.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **ALBERTO VILORIA RUIZ**, con Licencia Profesional No.01-4327, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JORGE EMILIO NEGRETTE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.10.933.862 y **JORGE EMILIO NEGRETTE LENES**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.862.409, de fecha 18 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JORGE EMILIO NEGRETTE LENES**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JORGE EMILIO NEGRETTE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.10.933.862 y **JUAN CARLOS NEGRETTE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.78.750.892, de fecha 18 de junio de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN CARLOS NEGRETTE GOMEZ**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JORGE EMILIO NEGRETTE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.10.933.862, de fecha 12 de agosto de 2024.

**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 contrato de compraventa radicados en fecha 24 de junio 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.

**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. 





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No.236-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0128 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2024.**

**09 OCT 2024**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

**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 URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 4**, ubicado en la región de Aguas Negras, corregimiento de Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cuatro mil novecientos ochenta y nueve metros con catorce centímetros cuadrados (**4.989,14 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0059-2184-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-183061** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **BERNARDO ABAD SÁNCHEZ NEGRETE** identificado con cedula de ciudadanía No. **6.868.380**, actuando en calidad de apoderado especial de **JORGE EMILIO NEGRETTE GOMEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.933.862**, 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 **ALBERTO VILORIA RUIZ**, con Licencia Profesional No.**01-4327**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en predios de propiedad de **JORGE EMILIO NEGRETTE GOMEZ**.

Resultando tres (3) lotes del inmueble denominado **LOTE 4** que se identifican de la siguiente manera:

LOTE No.	MEDIDAS (m)	VECINO COLINDANTES	ÁREAS	
1 A	Norte	38,37	Con LOTE N° 3A de la presente subdivisión	1.000,16 m <sup>2</sup>
	Sur	38,55	Con servidumbre a predio vecino.	
	Este	26,01	Con Servidumbre de LOTE N° 3A de la presente subdivisión.	
	Oeste	26,01	Con predios de Juan David Negrette.	
2 A	Norte	43,77	Con predios de María Negrete Galeano.	2.494,57 m <sup>2</sup>
	Sur	43,35	Con servidumbre a predio vecino.	
	Este	56,46	Con LOTE N°5	
	Oeste	58,12	Con LOTE N° 3A de la presente subdivisión y su servidumbre	
3 A	Norte	42,15	Con predios de María Negrete Galeano.	1.494,41 m <sup>2</sup>
	Sur	68,38	En línea quebrada con LOTE N° 1A de la presente subdivisión en 38,37 m + 26,01 m + servidumbre a predio vecino en 4,00 m.	





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No.236-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0128 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

09 OCT 2024

LOTE No.	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
	Este	58,12	Con LOTE N° 2A de la presente subdivisión.	
	Oeste	33,71	Con predios de Juan David Negrette.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>4.989,14 m2</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.

**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 octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

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

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *mf*  
Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. *KPE*  
Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *LJM*