



**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

07 NOV 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: DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850**, Titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **NUEVA ILUSION**, ubicado en la region del prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de 54 hectáreas tres mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados (**54 ha + 3.638,00 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0047-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-7219** 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 1: trece hectáreas cinco mil doscientos diecinueve metros con once centímetros cuadrados (**13 ha + 5.219,11 m<sup>2</sup>**), LOTE 2: nueve hectáreas siete mil trescientos cuarenta y cinco metros con diez centímetros cuadrados (**9 ha + 7.345,10 m<sup>2</sup>**), LOTE 3: diez hectáreas nueve mil doscientos noventa y cinco metros con cincuenta y tres centímetros cuadrados (**10 ha + 9.295,53 m<sup>2</sup>**), LOTE 4: 13 hectáreas cuatro mil seiscientos un metro con dieciséis centímetros cuadrados (**13 ha + 4.601,16 m<sup>2</sup>**), LOTE 5: seis hectáreas siete mil ciento setenta y siete metros con diez centímetros cuadrados (**6 ha + 7.177,10 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0144** 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 **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-7219** de fecha 20 de junio de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de impuesto Predial Unificado No. **20240017138** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 09 de julio de 2024.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **381** del 26 de febrero de 2024 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-11322**, del Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850** y 





**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

07 NOV 2024

**DAMARIS CECILIA PRIOLO FRANCO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **25.776.328**, de fecha 05 de septiembre de 2024.

- Copia de la cédula de ciudadanía de **DAMARIS CECILIA PRIOLO FRANCO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850** y **JAVIER ENRIQUE VELLOJIN OTERO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.965.858**, de fecha 05 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JAVIER ENRIQUE VELLOJIN OTERO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850** y **ALEJANDRO ARTURO BERRIO SERPA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **78.753.016**, de 06 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ALEJANDRO ARTURO BERRIO SERPA**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850** y **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.967.562**, de fecha 05 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850** y **RUBEN DARIO PRIOLO SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.872.160**, de fecha 11 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **RUBEN DARIO PRIOLO SANCHEZ**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850**, de fecha 25 de junio de 2024.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No. **01-11322**, 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





**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

07 NOV 2024

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, contratos de compraventa radicados en fecha 12 de septiembre de 2024 y oficio radicado en fecha 15 de julio 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.


**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 URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **NUEVA ILUSION**, ubicado en la region del prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de 54 hectáreas tres mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados (**54 ha + 3.638,00 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0047-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-7219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850**, 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 Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No. **01-11322**, 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 **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.

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



**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA **07 NOV 2024**

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	113,41	En línea quebrada con predio de Carlos Benítez y carretable que conduce de montería a guateque en 18,73m + 83,29m + 11,39m.	13 Ha + 5.219,11 m <sup>2</sup>
	Sur	290,78	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión en 7,85m + 282,93m.	
	Este	910,55	En línea quebrada con predio de Albertina Sánchez en 225,73m + 32,13m + 35,86m + 23,08m + 14,73m + 10,75m + 22,09m + 12,24m + 20,07m + 21,08m + 29,13m + 6,72m + 5,66m + 5,78m + 28,45m + 38,14m + 29,29m + 5,95m + 16,88m + 30,92m + 24,47m + 30,28m + 76,69m + 56,45m + 60,29m + 47,69m.	
	Oeste	745,42	Con LOTE 4 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 538,30m, con LOTE 3 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 207,12m.	
2	Norte	585,09	Con LOTE 3 de la presente subdivisión en 294,31m, servidumbre de acceso en 7,85m y con LOTE 1 de la presente subdivisión en 282,93m <sup>2</sup> .	9 Ha + 7.345,10 m <sup>2</sup>
	Sur	598,12	En línea quebrada con predio de Carlos Lora en 56,05m + 10,10m + 33,86m + 106,78m + 40,19m + 70,00m + 116,41m, con predio de Tito Roberto Rodríguez en 36,22m + 128,51m.	
	Este	217,71	En línea quebrada con predio de José González en 18,85m + 51,01m + 61,95m + 43,72m + 42,18m.	
	Oeste	157,50	Con LOTE 3 de la presente subdivisión	
3	Norte	561,64	En línea quebrada con LOTE 4 de la presente subdivisión en 50,90m + 5,25m + 48,82m + 92,06m + 7,99m + 67,34m + 18,72m + 18,69m + 46,75m + 28,06m + 6,00m + 68,77m + 37,43m + 64,86m.	10 Ha + 9.295,53 m <sup>2</sup>
	Sur	475,05	Con predio de Carlos Lora en 23,24m, con lote 2 de la presente subdivisión en 157,50m + 294,31m.	
	Este	207,12	Con LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	514,35	En línea quebrada con predio de Carlos Lora en 43,93m + 57,94m + 14,54m + 24,58m + 15,70m + 2,75m + 13,28m + 29,58m + 14,00m + 25,78m + 35,53m + 28,59m + 17,72m + 19,41m + 13,70m + 11,67m + 13,44m + 18,13m + 18,24m + 24,06m + 24,05m + 16,76m + 7,73m + 23,24m.	
4	Norte	129,43	En línea quebrada con predio de Carlos Lora en 34,20m, con predio de Carlos Benítez en 41,12m + 48,15m + 5,96m.	13 Ha + 4.601,16 m <sup>2</sup>





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

07 NOV 2024

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
5	sur	456,67	En línea quebrada con lote 3 de la presente subdivisión en 92,06m + 7,99m + 67,34m + 18,72m + 18,69m + 46,75m + 28,06m + 6,00m + 68,77m + 37,43m + 64,86m.	6 Ha + 7.177,10 m <sup>2</sup>
	Este	538,30	Con LOTE 1 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	170,90	En línea quebrada con lote 3 de la presente subdivisión en 48,82m + 5,25m + 50,90m, con predio de Carlos Lora en 17,21m + 19,31m + 13,93m + 15,48m.	
	Norte	310,13	Con predio de Carlos Lora en 147,74m + 80,51m + 74,96m + 6,92m.	
5	Sur	414,04	Con LOTE 4 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio en 117,50m, con LOTE 4 de la presente subdivisión en 115,43m + 181,11m.	54 Ha + 3.638,00 m <sup>2</sup>
	Este	256,91	con LOTE 4 de la presente subdivisión.	
5	Oeste	252,25	En línea quebrada con predio de Carlos Lora en 4,28m + 33,25m + 57,91m + 40,51m + 58,87m + 57,43m.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				

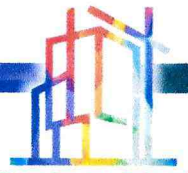
**PARÁGRAFO:** El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo al Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015 demás normas concordantes.

**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 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 264-2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0144 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2024.**

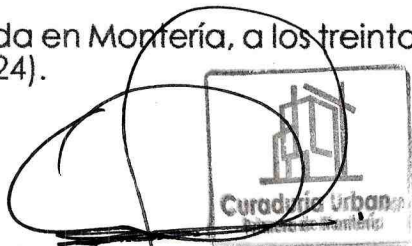
FECHA DE EXPEDICIÓN 30/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 07 NOV 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 treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).



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



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