

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.022-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0191 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 05 FEB 2025

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: JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO, identificado con cedula de ciudadanía No.10.967.562, Titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 3**, ubicado en el Caserío El Prado, jurisdicción del Municipio de Montería, con área de siete mil sesenta y cinco metros cuadrados (**7.065,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0004-0232-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-189693 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-3): dos mil trescientos treinta y cinco metros cuadrados (**2.335,00 m2**), Lote número dos (2) (LOTE-3-1A): mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**), Lote número tres (3) (LOTE 3-1B): mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**), Lote número cuatro (4) (LOTE-3-1C): mil trescientos metros cuadrados (**1.300,00 m2**) y Lote número cinco (5) (LOTE-3-1D): mil cuatrocientos treinta metros cuadrados (**1.430,00 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-24-0191 quedó en legal y debida forma el día 18 de octubre 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 **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.140-189693 de fecha 01 de agosto 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.20240020435 de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 01 de agosto de 2024.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.2.943 del 02 de octubre de 2023 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No.01-1347, del Topógrafo **ALFONSO MANUEL LAFONT BERNAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.10.967.562 y **RUBEN DARIO PRIOLO SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.872.160, de fecha 15 de enero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **RUBEN DARIO PRIOLO SANCHEZ**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cédula de ciudadanía No.50.937.850 y **JULIO CARLOS**



RESOLUCIÓN No.022-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0191 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

05 FEB 2025

RAMOS OQUENDO, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562**, de fecha 15 de enero de 2025.

- Copia de la cédula de ciudadanía de **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562** y **DAMARIS CECILIA PRIOLO FRANCO**, identificada con cedula de ciudadanía No.**25.776.328**, de fecha 15 de enero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **DAMARIS CECILIA PRIOLO FRANCO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562** y **JAVIER ENRIQUE VELLOJIN OTERO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.965.858**, de fecha 15 de enero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JAVIER ENRIQUE VELLOJIN OTERO**.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562** y **ALEJANDRO ARTURO BERRIO SERPA**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.753.016**, de fecha 15 de enero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ALEJANDRO ARTURO BERRIO SERPA**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562**, de fecha 15 de enero de 2025.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 18 de octubre de 2024.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **ALFONSO MANUEL LAFONT BERNAL**, con Licencia Profesional No.**01-1347**, 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, contratos de compraventa radicados en fecha 08 de mayo de 2024 y oficio radicado en fecha 21 de mayo de 2024, donde el titular del dominio y los compradores manifestaron y justificaron que el uso que se les dará a los predios resultantes



RESOLUCIÓN No.022-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0191 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 05 FEB 2025

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,

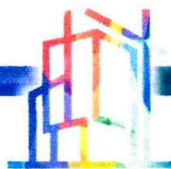
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 3**, ubicado en el Caserío El Prado, jurisdicción del Municipio de Montería, con área de siete mil sesenta y cinco metros cuadrados (**7.065,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0004-0232-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-189693** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.967.562**, 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 **ALFONSO MANUEL LAFONT BERNAL**, con Licencia Profesional No.**01-1347**, 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 **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
3	Norte	37,49	Con LOTE-1.	2.335,00 m2
	Sur	41,46	Con LOTE-1 y servidumbre en medio en 20,76 m + 20,70 m.	
	Este	59,08	Con LOTE-1.	
	Oeste	60,89	Con LOTE -3-1D de la presente subdivisión.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.022-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0191 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

05 FEB 2025

3-1A	Norte	17,77	En línea quebrada con LOTE -1 en 3,79 m + 10,04 m + 3,94 m.	1.000,00 m2
	Sur	17,74	En línea quebrada con LOTE -1 y servidumbre en medio en 7,14 m + 10,60 m.	
	Este	57,85	Con LOTE -3-1B producto de esta subdivisión.	
	Oeste	56,98	Con LOTE-3A.	
3-1B	Norte	16,80	Con LOTE-1.	1.000,00 m2
	Sur	18,98	Con LOTE -1 y servidumbre en medio.	
	Este	57,50	Con LOTE -3-1C producto de esta subdivisión.	
	Oeste	57,85	Con LOTE -3-1A producto de esta subdivisión.	
3-1C	Norte	16,33	En línea quebrada con LOTE-1.	1.300,00 m2
	Sur	29,60	Con LOTE -1 y servidumbre en medio.	
	Este	59,08	Con LOTE -3-1D producto de esta subdivisión.	
	Oeste	57,50	Con LOTE -3-1B producto de esta subdivisión.	
3-1D	Norte	24,49	Con LOTE-1.	1.430,00 m2
	Sur	23,42	Con LOTE -1 y servidumbre en medio en 9,92 m + 13,50 m.	
	Este	60,89	Con LOTE -3 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	59,08	Con LOTE -3-1C producto de esta subdivisión.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				7.065,00 m2

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

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.022-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0191 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

05 FEB 2025

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 tres (03) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *sup.*

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

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *[Signature]*