



**RESOLUCIÓN No.030-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0213 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

11 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 DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: JESUS ESTEBAN CASTILLO SANTANA**, identificado con cedula de ciudadanía No.1.073.815.884, en calidad de apoderado especial de **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.489, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL** del predio denominado **LOTE 5**, jurisdicción de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0006-2036-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-174549 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 dos (2) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: LOTE 1: nueve mil ciento ochenta metros cuadrados (9.180,00 m2), LOTE 2: tres hectáreas seis mil seiscientos quince metros con doce centímetros cuadrados (3 Ha + 6.615,12 m2).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-24-0213 quedó en legal y debida forma el 17 de octubre de 2024 y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.140-174549 de fecha 01 de octubre de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Original del recibo de impuesto Predial Unificado No.20240099156 de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 21 de mayo de 2024.
- Original del poder especial amplio y suficiente, suscrito por **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.489, conferido a **JESUS ESTEBAN CASTILLO SANTANA**, identificado con cedula de ciudadanía No.1.073.815.8884, de fecha 19 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JESUS ESTEBAN CASTILLO SANTANA**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.3.181 del 18 de octubre de 2019 de la Notaria Segunda de Montería.
- Original del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.489 e **IVAN DARIO CARMONA LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.15.354.493, de fecha 20 de septiembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **IVAN DARIO CARMONA LOPEZ**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**, identificado con



Q.



**RESOLUCIÓN No.030-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0213 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

11 FEB 2025

- cedula de ciudadanía No. **6.869.489**, de fecha 18 de septiembre de 2024.
- Copia de la Matricula Profesional No. **01-12839**, del Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con copia de su vigencia actualizada.
  - Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 17 de octubre de 2024.
  - Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **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 indica 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 radicado en fecha 04 de octubre de 2024, donde el titular del dominio y el comprador 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,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, del predio denominado **LOTE 5**, jurisdicción de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **00-01-**



Urbano  
Montería

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No.030-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0213 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

11 FEB 2025

**00-00-0006-2036-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-174549** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JESUS ESTEBAN CASTILLO SANTANA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.073.815.884**, en calidad de apoderado especial de **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.869.489**, 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 Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, 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 **AURELIO MANUEL CASTILLO SAEZ**.

Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:



LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	150,26	Con predio de Marlenis Roca en 75,00 m + LOTE 2 producto de esta subdivisión 75,26 m.	9.180,00 m <sup>2</sup>
	Sur	126,63	En línea quebrada con predios de Angélica Padrón y servidumbre en medio en 86,24 m y predios de Mari Santana en 4,23 m + 36,16 m.	
	Este	72,62	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión 72,62.	
	Oeste	71,64	Con carretera que conduce de Montería a Cereté en 4,23 m + 67,41 m.	
2	Norte	378,53	Con predios de Moisés Suárez en 102,10 m + 66,47 m + 83,03 m y predios de Pedro Mercado en 126,23 m.	3 Ha + 6.615,12 m <sup>2</sup>
	Sur	264,75	En línea quebrada con predio de Marlenis Roca en 75,16 m + 20,00 m + LOTE 1 producto de esta subdivisión 75,26 m + 72,62 m y predios de Mari Santana en 21,71 m.	
	Este	227,75	En línea quebrada con predios de Elena Mercado en 21,71 m + 38,53 m + predios de Rosio Santana en 24,76 m + 26,57 m + 25,37 m y predio de Elena Mercado en 90,81 m.	
	Oeste	415,36	En línea quebrada con carretera que conduce de Montería a Cereté en 68,16 m + predios de Iván Carmona en 33,00 m + 33,00 m + 33,00 m + carretera que conduce de Montería a Cereté en 81,99 m + LOTE N°1 en 45,14 m + 32,82 m + 80,24 m y carretera que conduce de Montería a Cereté en 8,01 m.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>4 Has + 5.795,12 m<sup>2</sup></b>

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No.030-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0213 DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

11 FEB 2025

**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, 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.

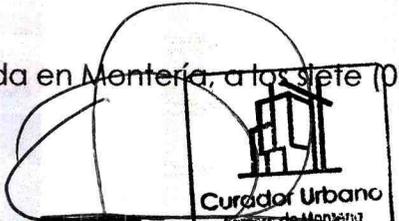
**ARTÍCULO SEXTO:** Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento 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 siete (07) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

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

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

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

**Aprobó:** Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *LRM*