

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 033-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0232 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

13 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: SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230**, Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE**, ubicado en el corregimiento de Patio Bonito, jurisdicción del municipio de Montería, con área de dos hectáreas (**2 ha**), identificado con Referencia Catastral No. **00-02-00-00-0028-0219-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-46673** 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 número uno (**1**) (LOTE 1): una hectárea (**1 ha**), Lote número dos (**2**) (LOTE 2): una hectárea (**1 ha**).

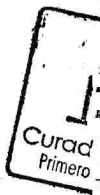
TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0232** quedó en legal y debida forma el día 18 de noviembre de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

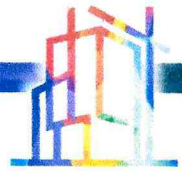
- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-46673** de fecha 27 de septiembre de 2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del Recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No. **20240284374** donde figura la nomenclatura del predio del 11 de octubre de 2024 expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, suscrito por **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230**, de fecha 11 de septiembre de 2024.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1.579** del 27 de abril de 2015 de la Notaria 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 **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230** y **RAFAEL NICOLAS MONTES NEGRETE**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.699.101**, de fecha 30 de septiembre de 2024.

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana 1ª de Montería

RESOLUCIÓN No. 033-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0232 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

13 FEB 2025

- Original del otro si del contrato de promesa de compraventa debidamente firmado por **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230** y **RAFAEL NICOLAS MONTES NEGRETE**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.699.101**, de fecha 03 de febrero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **RAFAEL NICOLAS MONTES NEGRETE**.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, de fecha 21 de octubre de 2024.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de compraventa por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230**, de fecha 21 de octubre de 2024.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 18 de noviembre 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".

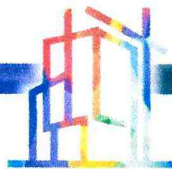
QUINTO: Revisada la solicitud se constató que el proyecto de la referencia se ajusta a la excepción contemplada en la Ley 160 de 1994, en su artículo 45, literal b, el cual reza lo siguiente: "**ARTICULO 45.** Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud 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 y oficio radicado en fecha 21 de octubre de 2024 y otro sí del contrato de compraventa en fecha 03 de febrero de 2025 donde los titulares 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: Los firmantes titulares 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

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 033-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0232 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

13 FEB 2025

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**, ubicado en el corregimiento de Patio Bonito, jurisdicción del municipio de Montería, con área de dos hectáreas (**2 ha**), identificado con Referencia Catastral No. **00-02-00-00-0028-0219-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-46673** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO CABRALES**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.438**, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.978.230**, Titulares 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 **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 **SANTIAGO AUGUSTO GUERRERO** y **MARCELA MARIA GUERRERO CABRALES**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte	148,63	Con Carreteable que conduce de Planeta Rica a Patio Bonito y servidumbre de acceso.	1 ha
	Sur	276,30	En línea quebrada con LOTE - 2 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en 134,21 m + 2,63 m + 42,37 m + 46,79 m y predio de Rafael Montes y Edgardo Disanti en 3,68 m + 39,84 m + 6,78 m.	
	Este	135,84	En línea quebrada con predio de Hacienda Quinbay y camino.	
	Oeste	58,92	Con predio de Rafael Montes.	
2	Norte	136,84	Con LOTE - 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso.	1 ha
	Sur	100,22	Con predio de Rafael Montes y Edgardo Disanti.	
	Este	89,16	Con LOTE - 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Oeste	89,65	Con predio de Rafael Montes.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				2 ha



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 033-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0232 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 13 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 parágrafo 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.

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 diez (10) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdez Villareal / Revisor Arquitectónico. LAV.
Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. MRC.
Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. DJ