



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 055-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0219 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 MAR 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: STEVEN PATERNINA TORO, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.846.713**, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.967.562**, Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado EL DESEO ubicado en el corregimiento del Prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinte hectáreas (**20 ha**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0044-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-130740** 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**): cincuenta y siete mil trescientos setenta y seis metros con noventa y cuatro centímetros cuadrados (**57.376,94 m2**), Lote número dos (**2**): cuarenta y un mil quinientos nueve metros con veinticinco centímetros cuadrados (**41.509,25 m2**), Lote número tres (**3**): treinta y tres mil seiscientos sesenta y dos metros con sesenta y cuatro centímetros cuadrados (**33.609,64 m2**), Lote número cuatro (**4**): treinta y tres mil setecientos sesenta y dos metros con sesenta y siete centímetros cuadrados (**33.762,67 m2**) y Lote número cinco (**5**): treinta y tres mil setecientos cuarenta y un metros con cincuenta centímetros cuadrados (**33.741,50 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0219** quedó en legal y debida forma el día 10 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 **STEVEN PATERNINA TORO**.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **STEVEN PATERNINA TORO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.846.713**, suscrito por **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.967.562**, de fecha 13 de febrero de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-130740** de fecha 15 de agosto de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Consulta No. 609355137 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. **140-130740** en la Ventanilla Única de Registro (VUR), con fecha de 02 de diciembre de 2024.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente del Impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20240026211**, con fecha 23 de septiembre de 2024 de la página de web de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 055-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0219 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 MAR 2025

- Copia de la Escritura Pública No. **1483** del 15 de julio de 2024 de la Notaria Primera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **2.939** del 02 de octubre de 2023 de la Notaria segunda de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-12628**, del Topógrafo **ELIGIO SEGUNDO GUERRA MEDRANO**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 10 de octubre de 2024.
- Documentos que justifican la subdivisión de los predios, por debajo de lo indicado en la UAF, con los cuales se concluyó que se ajustan a la excepción.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **ELIGIO SEGUNDO GUERRA MEDRANO**, con Licencia Profesional No. **01-12628**, 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, oficio de manifestación radicado en fecha 04 de febrero de 2025 y contratos de compraventa radicados en fecha 14 de febrero de 2025 y 14 de febrero de 2025, 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: 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 055-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0219 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 MAR 2025

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**, en el predio denominado EL DESEO ubicado en el corregimiento del Prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de veinte hectáreas (20 ha), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0044-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-130740** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **STEVEN PATERNINA TORO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.846.713**, actuando en nombre propio y en calidad de apoderado de **JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **10.967.562**, 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 Topógrafo **ELIGIO SEGUNDO GUERRA MEDRANO**, con Licencia Profesional No. **01-12628**, 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 **STEVEN PATERNINA TORO y JULIO CARLOS RAMOS OQUENDO**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
1	Norte	702,64	En línea quebrada con servidumbre de acceso en medio y LOTE 2 de la presente subdivisión en 57,57m, LOTE 3 de la presente subdivisión en 108,32m, LOTE 4 de la presente subdivisión en 108,57m y LOTE 5 de la presente subdivisión en 91,59m + 207,09m + 106,70m, nuevamente con LOTE 2 de la presente subdivisión en 12,00m + 10,78m.	57.376,94 m2
	Sur	399,85	En línea quebrada con predios de Julio Ramos en 3,74m + 39,39m + 117,75m + 28,49m + 2,33m + 76,04m + 67,55m + 64,56m.	
	Este	513,47	En línea quebrada con predios de Julio Ramos en 15,28m + 96,70m + 56,80m + 223,57m + 96,69m + 24,43m.	
	Oeste	44,23	En línea quebrada con predio de Rogelio Oquendo en 16,10m + 10,64m + 11,29m + 6,20m.	

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 055-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0219 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 MAR 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
2	Norte	410,86	Con predio de Dolores Hernández de Benítez en 101,30m + 17,08m + 7,26m + 36,54m + 95,25m + 68,20m + 85,23m.	41.509,25 m2
	Sur	57,57	Con LOTE 1 de la presente subdivisión.	
	Este	686,84	En línea quebrada con LOTE 3 de la presente subdivisión en 295,34m, con vía que conduce de guateque a la victoria en 18,42m, nuevamente con LOTE 3 de la presente subdivisión en 98,57m, con LOTE 4 de la presente subdivisión en 108,57m, con LOTE 5 de la presente subdivisión en 106,85m, con LOTE 1 de la presente subdivisión en 12,00m + 10,78m y con predio de Julio Ramos en 26,79m + 9,52m.	
	Oeste	378,76	En línea quebrada en 90,81m + 24,43m + 59,03m + 15,44m + 6,49m + 3,93m + 31,04m + 55,88m + 61,77m + 29,94m.	
3	Norte	116,99	En línea quebrada con vía que conduce de guateque a la victoria en 18,42m y con LOTE 2 de la presente subdivisión en 98,57m.	33.609,64 m2
	Sur	108,32	Con LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Este	310,97	Con LOTE 4 de la presente subdivisión.	
	Oeste	295,34	Con LOTE 2 de la presente subdivisión.	
4	Norte	108,57	Con LOTE 2 de la presente subdivisión.	33.762,67 m2
	Sur	108,57	Con LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Este	310,96	Con LOTE 5 de la presente subdivisión.	
	Oeste	310,97	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
5	Norte	106,85	Con LOTE 2 de la presente subdivisión.	33.741,50 m2
	Sur	91,59	Con LOTE 1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Este	313,79	En línea quebrada en 207,09m + 106,70m con LOTE 1 de la presente subdivisión (canal).	
	Oeste	310,96	Con LOTE 4 de la presente subdivisión.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISION				2 Ha.

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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 055-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0219 DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 MAR 2025

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.

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 veintisiete (27) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.