



**RESOLUCIÓN No. 063-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0233 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/03/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

07 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: DAGOBERTO JOSE MARQUEZ AYALA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.753.416**, actuando en calidad de apoderado de **CECILIA ISABEL AYALA BERROCAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.980.375**, Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **SANTA CATALINA II** ubicado en la region de Los Cedros en el corregimiento de Santa Lucía, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cuatro hectáreas cinco mil trescientos un metros con siete centímetros cuadrados (**4 Ha. + 5.301,07 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0317-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-191642** 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 (**LOTE No. 1**): tres hectáreas nueve mil doscientos cinco metros con siete centímetros cuadrados (**3 Ha. + 9.205,07 m<sup>2</sup>**), Lote número dos (**LOTE No. 2**): dos mil noventa y seis metros cuadrados (**2.096,00 m<sup>2</sup>**), Lote número tres (**LOTE No. 3**): mil quinientos metros cuadrados (**1.500,00 m<sup>2</sup>**), Lote número cuatro (**LOTE No. 4**): mil quinientos metros cuadrados (**1.500,00 m<sup>2</sup>**) y Lote número cinco (**LOTE No. 5**): mil metros cuadrados (**1.000,00 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0233** quedó en legal y debida forma el día 12 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 **CECILIA ISABEL AYALA BERROCAL**.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **DAGOBERTO JOSE MARQUEZ AYALA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.753.416**, suscrito por **CECILIA ISABEL AYALA BERROCAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.980.375**, de fecha 01 de octubre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **DAGOBERTO JOSE MARQUEZ AYALA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-191642** de fecha 12 de noviembre de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cartera del Impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20240026810**, con fecha 30 de septiembre de 2024 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1.629** del 02 de agosto de 2024 de la Notaría Primera de Montería.
- Copia de la Licencia Profesional No. **01-12291**, del Topógrafo **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con copia de su vigencia actualizada.

Q.





**RESOLUCIÓN No. 063-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0233 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/03/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

07 MAR 2025

- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 12 de noviembre 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 **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con Licencia Profesional No. **01-12291**, 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 12 de noviembre de 2024 y contratos de compraventa radicados en fecha 05 de febrero de 2025 y otro si radicados el 25 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.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 063-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0233 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/03/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

07 MAR 2025

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **SANTA CATALINA II** ubicado en la región de Los Cedros en el corregimiento de Santa Lucía, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cuatro hectáreas cinco mil trescientos un metros con siete centímetros cuadrados (**4 Ha. + 5.301,07 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0317-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-191642** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **DAGOBERTO JOSE MARQUEZ AYALA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **78.753.416**, actuando en calidad de apoderado de **CECILIA ISABEL AYALA BERROCAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.980.375**, 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 Topógrafo **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con Licencia Profesional No. **01-12291**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, de propiedad de **DAGOBERTO JOSE MARQUEZ AYALA**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)	VECINO COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	311,23	3 Ha. + 9.205,07 m <sup>2</sup>
	Sur	383,81	
	Este	196,64	
	Oeste	118,89	

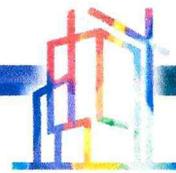
En línea quebrada con predio de Vita Berrocal en 54,45m, con predio de Digno Ayala en 39,62m + 48,07m, con predio de Walberto Ramos en 31,75m, con predio de Elvia Ayala en 34,40m, con predio de Luz Mila Ayala en 34,58m, con predio de Ana Zapa en 32,25m, con predio de Narlis Ayala en 36,11m.

En línea quebrada con predio de Elvia Ayala en 112,82m + 46,24m + 13,00m + 112,91m, con LOTE No. 2 de la presente subdivisión en 21,14m, con predio de Narly Ayala servidumbre de acceso en medio en 77,70m.

En línea quebrada con LOTE No. 4 de la presente subdivisión en 5,25m, con LOTE No. 3 de la presente subdivisión en 25,40m + 48,60m, con predio de Juan Ayala en 43,98m, con LOTE No. 5 de la presente subdivisión en 16,63m + 5,12m (servidumbre de acceso en medio) + 51,66m.

Con vía que conduce de la Parcela Embajada Santandereana a la troncal Montería.

Q.



**RESOLUCIÓN No. 063-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0233 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.**

07 MAR 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/03/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	AREAS
2	Norte	21,14	Con LOTE No.1 de la presente subdivisión y servidumbre de acceso.	2.096,00 m <sup>2</sup>
	Sur	34,96	Con predio de Elvia Ayala.	
	Este	81,04	Con predio de Narly Ayala.	
	Oeste	73,47	Con predio de Elvia Ayala.	
3	Norte	37,36	Con predio de Juan Ayala	1.500,00 m <sup>2</sup>
	Sur	25,40	Con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
	Este	49,04	Con LOTE No. 4 de la presente subdivisión.	
	Oeste	48,60	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
4	Norte	30,00	Con predio de Juan Ayala	1.500,00 m <sup>2</sup>
	Sur	28,45	Con predio de Narly Ayala	
	Este	53,37	Con predio de Luz Mila Ayala	
	Oeste	54,29	En línea quebrada con LOTE No. 3 de la presente subdivisión en 49,04m y con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE No. 1 de la presente subdivisión en 5,25m.	
5	Norte	19,51	Con predio de Miguel Ayala.	1.000,00 m <sup>2</sup>
	Sur	16,63	Con LOTE No. 1 de la presente subdivisión.	
	Este	56,98	Con predio de Juan Ayala.	
	Oeste	56,78	En línea quebrada con LOTE No. 1 de la presente subdivisión en 51,66m y con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE No. 1 de la presente subdivisión en 5,12m.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>4 Ha. + 5.301,07 m<sup>2</sup></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 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 063-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0233 DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2024.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/03/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

07 MAR 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 cuatro (04) días del mes de marzo 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.

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