



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.116-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0272 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

09 MAY 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: JULIO GREGORIO VILLA PALENCIA, identificado con cedula de ciudadanía No.9.132.335, en calidad de apoderado especial de **GUSTAVO ALBERTO NAVARRO GARCIA** identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.328 quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **VILLA RITA** ubicado en el corregimiento de Los Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0017-0167-0-00-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-122269 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: cuatro mil cuatrocientos veintisiete metros cuadrados (4.427,00 m2) y LOTE 2: mil metros cuadrados (1.000,00 m2).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-24-0272 quedó en legal y debida forma el 10 de diciembre 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 **GUSTAVO ALBERTO NAVARRO GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.140-122269 de fecha 25 de octubre de 2024 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo de impuesto Predial Unificado No.20240015184 de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 22 de febrero de 2024.
- Poder especial amplio y suficiente conferido a **JULIO GREGORIO VILLA PALENCIA** identificado con cedula de ciudadanía No.9.132.335, suscrito por **GUSTAVO ALBERTO NAVARRO GARCIA**, identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.328, de fecha 25 de octubre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JULIO GREGORIO VILLA PALENCIA**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Resolución No.638 del 07 de diciembre de 2009 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER.
- 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.
- Original del oficio de manifestación existencia de contratos de donación por debajo de lo indicado en la UAF, suscrito por **JULIO GREGORIO VILLA PALENCIA** identificado con cedula de ciudadanía No.9.132.335, de fecha 19 de diciembre de 2024.
- Copia de la Matrícula Profesional No.01-14280, del Tecnólogo en Topografía **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 10 de diciembre de





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.116-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0272 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

09 MAY 2025

2024.

- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No.01-14280, 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 A, el cual reza lo siguiente: "**ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: - Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas**" 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 Artículo 333 en el entendido que la subdivisión del predio no dará lugar a la alteración de su destinación para usos agrícolas, respetando así los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Acuerdo 003 del 2021 y demás normas concordantes."

SEXTO: El solicitante de la licencia presentó contrato de donación, radicado en 08 de enero de 2025, donde se justificó 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 SUBDIVISION RURAL**, del predio denominado **VILLA RITA** ubicado en el corregimiento de Los Garzones, jurisdicción del

Q.



RESOLUCIÓN No.116-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0272 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

09 MAY 2025

municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0017-0167-0-00-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-122269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JULIO GREGORIO VILLA PALENCIA** identificado con cedula de ciudadanía No.9.132.335, en calidad de apoderado especial de **GUSTAVO ALBERTO NAVARRO GARCIA** identificado con cedula de ciudadanía No.6.869.328 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 **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No.01-14280, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en terrenos de propiedad de **GUSTAVO ALBERTO NAVARRO GARCIA**. Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:



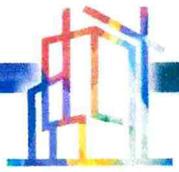
LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	146,25	Con predios de Efraín Navarro.	4.427,00 m2
	Sur	153,53	En línea quebrada con LOTE 2 producto de esta subdivisión en 37,42 m + 1,01 m + 49,47 m + 11,13 m y predios de Fabio Navarro en 54,50 m.	
	Este	27,78	Con predios de Miriam Navarro.	
	Oeste	31,91	Con vía Aguas Negras – Las Babillas	
2	Norte	99,03	En línea quebrada con LOTE 1 producto de esta subdivisión en 37,42 m + 1,01 m + 49,47 m + 11,13 m.	1.000,00 m2
	Sur	87,35	Con predios de Fabio Navarro.	
	Este	11,13	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	12,00	Con vía Aguas Negras – Las Babillas	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				5.427,00 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 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.116-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-24-0272 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

09 MAY 2025

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 veinticuatro (24) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADÁ DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *MP*
Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.
Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *JLM*

