

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 187-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0054 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2025

FECHA DE EJECUTORIA 09 JUL 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: JAIRO ENRIQUE RIOS URUETA, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.874.277**, **JORGE IVAN RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.874.470**, **JUAN CARLOS RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **79.389.176**, **MARIELA ROMERO DURANGO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.898.439**, actuando en calidad de apoderada especial de **CLAUDIA MARINA RIOS URUETA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.986.012**, y de **LINA MARGARITA RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **34.999.464**, quienes figuran como Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **EL DESEO 1**, ubicado en el corregimiento de Santa Lucia, jurisdicción del municipio de Montería, con área de setenta y dos hectáreas (**72 ha**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0006-0001-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-17321** 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 cuatro (**4**) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: **LOTE 1:** cinco hectáreas siete mil quinientos cuarenta y un metros con diez centímetros cuadrados (**5 ha + 7.541,10 m2**), **LOTE 2:** veintiún hectáreas seis mil novecientos sesenta y cinco metros con veintitrés centímetros cuadrados (**21 ha + 6.965,23 m2**), **LOTE 3:** veintidós hectáreas trescientos diez metros con sesenta y nueve centímetros cuadrados (**22 ha + 310,69 m2**) y **LOTE 4:** veintidós hectáreas cinco mil ciento ochenta y dos metros con noventa y ocho centímetros cuadrados (**22 ha + 5.182,98 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0054** quedó en legal y debida forma el 07 de marzo de 2025 y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **CLAUDIA MARINA RIOS URUETA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JAIRO ENRIQUE RIOS URUETA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JORGE IVAN RIOS URUETA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN CARLOS RIOS URUETA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LINA MARGARITA RIOS URUETA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-17321** de fecha 01 de marzo de 2025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20250007051** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 03 de marzo de 2025.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **MARIELA ROMERO DURANGO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.898.439**, suscrito por **CLAUDIA MARINA RIOS**.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 187-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0054 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 09 JUL 2025

URUETA, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.986.012**, de fecha 15 de noviembre de 2024.

- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **MARIELA ROMERO DURANGO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.898.439**, suscrito por **LINA MARGARITA RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **34.999.464**, de fecha 15 de noviembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIELA ROMERO DURANGO**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.217** del 05 de septiembre de 2022 de la Notaria Primera de Montería.
- 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.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **01-12813**, del Tecnólogo en Topografía **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No. **01-12813**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 07 de marzo de 2025.

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**".

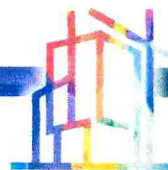
QUINTO: Revisada la solicitud se constató que el proyecto de la referencia se ajusta a la excepción contemplada en la Ley 160 de 1994, en su artículo 45, literal b, el cual indica lo siguiente: "**ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud 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: La solicitante de la licencia presentó oficio de manifestación radicado el 03 de marzo de 2025, contrato de compraventa radicado en 13 de junio 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 187-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0054 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2025

FECHA DE EJECUTORIA 09 JUL 2025

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,

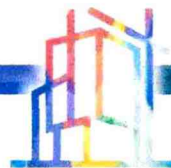
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **EL DESEO 1**, ubicado en el corregimiento de Santa Lucía, jurisdicción del municipio de Montería, con área de setenta y dos hectáreas (72 ha), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0006-0001-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-17321** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **JAIRO ENRIQUE RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.874.277**, **JORGE IVAN RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.874.470**, **JUAN CARLOS RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **79.389.176**, **MARIELA ROMERO DURANGO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.898.439**, actuando en calidad de apoderada especial de **CLAUDIA MARINA RIOS URUETA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.986.012**, y de **LINA MARGARITA RIOS URUETA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **34.999.464**, quienes figuran como 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 **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No. **01-12813**, 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 **JAIRO ENRIQUE RIOS URUETA**, **JORGE IVAN RIOS URUETA**, **JUAN CARLOS RIOS URUETA**, **CLAUDIA MARINA RIOS URUETA** y **LINA MARGARITA RIOS URUETA**.

Resultando cuatro (4) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	273,84	En línea quebrada con predio de María Cristina Buelvas.	5 ha + 7.541,10 m2
	Sur	304,77	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.	
	Este	272,00	En línea quebrada con predio de Iván Ríos Ruiz y servidumbre de acceso.	
	Oeste	120,00	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.	
2	Norte	945,21	En línea quebrada con predio de Hacienda la Pajuela en 189,47 m, predio de María Cristina Buelvas 330,97 m y LOTE 1 producto de esta subdivisión en 424,77 m.	21 ha + 6.965,23 m2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 187-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0054 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 09 JUL 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
	Sur	186,72	En línea quebrada con LOTE 3 producto de esta subdivisión.	
	Este	401,00	En línea quebrada con predio de Iván Ríos Ruiz y servidumbre de acceso.	
	Oeste	495,16	En línea quebrada con LOTE 3 producto de esta subdivisión.	
3	Norte	1.243,65	En línea quebrada con predio de Diana viuda de Buelvas en 187,29 m, con predio de Hacienda la Pajuela en 374,48 m y con LOTE 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 681,88 m.	22 ha + 310,69 m2
	Sur	920,66	En línea quebrada con LOTE 4 producto de esta subdivisión.	
	Este	496,08	En línea quebrada con predio de Iván Ríos Ruiz en 445,87 m y Vía Pública que conduce de Santa Lucía a San Pelayo en 50,21 m.	
	Oeste	397,30	En línea quebrada con predio de Jesús Vergara.	
4	Norte	328,59	Con LOTE 3 producto de esta subdivisión.	22 ha + 5.182,98 m2
	Sur	523,31	En línea quebrada con predio de Jesús Vergara en 281,12 m y Vía Pública que conduce de Santa Lucía a San Pelayo en 242,19 m.	
	Este	592,07	En línea quebrada con LOTE 3 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	698,49	En línea quebrada con predio de Jesús Vergara.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				72 ha

PARÁGRAFO: La 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 y 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.

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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 187-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0054 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2025

FECHA DE EJECUTORIA 09 JUL 2025

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, en primer (01) día del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Angela Valdéz Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LAU.*

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

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