

Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 195-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0083 DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

08 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:** NIRA PATRICIA PALOMO VARGAS identificada con cedula de ciudadanía No. **50.914.793**, actuando en calidad de apoderada especial de **CARLOS RUIZ PEREZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **73.109.380**, Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **TRES PALMAS**, ubicado en el corregimiento del mismo nombre, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cincuenta hectáreas dos mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados (**50 ha + 2.552,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0034-0240-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-138043** 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:** treinta y cinco hectáreas seis mil metros cuadrados (**35 ha + 6.000,00 m2**) y **LOTE 2:** catorce hectáreas seis mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados (**14 ha + 6.552,00 m2**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0083** quedó en legal y debida forma el 06 de mayo 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 **CARLOS RUIZ PEREZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-138043** de fecha 10 de marzo de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia de la consulta de base de datos por concepto de impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20250014521** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 05 de mayo de 2025.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **NIRA PATRICIA PALOMO VARGAS**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.914.793**, suscrito por **CARLOS RUIZ PEREZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **73.109.380**, de fecha 01 de abril de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **NIRA PATRICIA PALOMO VARGAS**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1.863** del 09 de julio de 2013 de la Notaria Segunda 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.

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 195-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0083 DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2025.**

08 JUL 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

• Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 06 de mayo 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 10 de abril de 2025, contrato de compraventa radicado en 25 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.

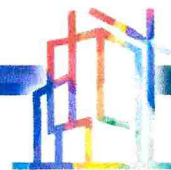
**OCTAVO:** El firmante titular y profesional responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad 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 SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **TRES PALMAS**, ubicado en el corregimiento del mismo nombre, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cincuenta hectáreas dos mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados (**50 ha + 2.552,00 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0034-0240-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-138043** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **NIRA PATRICIA PALOMO VARGAS** identificada con cedula de ciudadanía No. **50.914.793**, actuando en calidad de apoderada especial de **CARLOS RUIZ PEREZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **73.109.380**, Titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997,





Arq. William Enrique Taboada Díaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 195-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0083 DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

08 JUL 2025

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 **CARLOS RUIZ PEREZ**.

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

| LOTE                                                           | MEDIDAS (m) |          | VECINOS COLINDANTES                                                                                                               | ÁREAS                          |
|----------------------------------------------------------------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1                                                              | Norte       | 829,87   | En línea quebrada con predio de Sucesores de Clemente Ruiz.                                                                       | 35 ha +<br>6.000,00 m2         |
|                                                                | Sur         | 588,84   | En línea quebrada con LOTE 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 39,19 m y predio de Carlos Ruiz en 549,65 m. |                                |
|                                                                | Este        | 1.346,28 | En línea quebrada con predio de Carlos Ruiz en 1.168,50 m y con predio de Manuel Gómez y vía pública en 177,78 m.                 |                                |
|                                                                | Oeste       | 1.378,12 | En línea quebrada con predio de León Fidel Ojeda.                                                                                 |                                |
| 2                                                              | Norte       | 851,08   | En línea quebrada con LOTE 1 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 39,19 m y predio de Carlos Ruiz en 811,89 m. | 14 ha +<br>6.552,00 m2         |
|                                                                | Sur         | 598,50   | En línea quebrada con predio de León Fidel Ojeda.                                                                                 |                                |
|                                                                | Este        | 392,52   | En línea quebrada con predio de León Fidel Ojeda.                                                                                 |                                |
|                                                                | Oeste       | 548,27   | En línea quebrada con predio de León Fidel Ojeda.                                                                                 |                                |
| <b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b> |             |          |                                                                                                                                   | <b>50 ha +<br/>2.552,00 m2</b> |

**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. 195-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0083 DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

08 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, a los cuatro (04) días 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. *LA.*

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

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