



RESOLUCIÓN No.203-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0027 DEL 05 DE FEBRERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 08/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

17 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 DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: CARMEN EUNICE ARTEAGA HERNANDEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.961.077**, **REGIS LUIS GUERRA FIGUEROA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.869.269**, **HILDA LILIANA VASQUEZ MONTALVO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **45.688.050** y **NADIMA DEL CARMEN MENDOZA SANTOS**, identificada con la cedula de ciudadanía No. **32.535.607**, actuando en calidad de apoderada especial de **AURA ELENA LOPEZ MENDOZA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.922.397**, quienes figuran como titulares del dominio, han solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE 13** corregimiento El Sabanal, jurisdicción del municipio de Montería, con área de seis mil setecientos noventa y un metros cuadrados (**6.791,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0221-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-137891** 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-13:** dos mil novecientos sesenta y cuatro metros con dos centímetros cuadrados (**2.964,02 m2**), **LOTE-13A:** mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**), **LOTE-13B:** mil ochocientos veintiséis metros con noventa y ocho centímetros cuadrados (**1.826,98 m2**) y **LOTE-13C:** Mil metros cuadrados (**1.000,00 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0027** quedó en legal y debida forma el día de su radicación y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **CARMEN EUNICE ARTEAGA HERNANDEZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **REGIS LUIS GUERRA FIGUEROA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **AURA ELENA LOPEZ MENDOZA**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **HILDA LILIANA VASQUEZ MONTALVO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **NADIMA DEL CARMEN MENDOZA SANTOS**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-137891** de 30 de diciembre de 2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Poder especial, amplio y suficiente conferido a **NADIMA DEL CARMEN MENDOZA SANTOS**, identificada con la cedula de ciudadanía No. **32.535.607**, suscrito por **AURA ELENA LOPEZ MENDOZA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.922.397**, de fecha 27 de diciembre de 2024.
- Copia del recibo oficial de pago por concepto de Impuesto Predial Unificado No.**20240034341**, con fecha 04 de marzo de 2024 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:





RESOLUCIÓN No.203-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0027 DEL 05 DE FEBRERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 08/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 17 JUL 2025

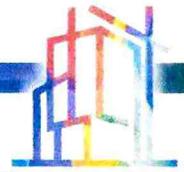
- Copia de la Escritura Pública No. **654** del 22 de marzo de 2024 de la notaría segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **346** del 13 de febrero de 2023 de la notaría segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **1.787** del 08 de junio de 2022 de la notaría segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **1.103** del 17 de mayo de 2013 de la notaría tercera de Montería.
- Copia de la resolución No. **0967** de 27 de agosto de 1985 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.
- Copia de la resolución No. **0081-2013** por medio de la cual se autoriza licencia de subdivisión rural, expedida por la Curaduría Urbana segunda de Montería el 11 de abril de 2013.
- Contrato de servidumbre de tránsito voluntario firmado por **CARMEN EUNICE ARTEAGA HERNANDEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.961.077**, **REGIS LUIS GUERRA FIGUEROA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.869.269**, **HILDA LILIANA VASQUEZ MONTALVO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **45.688.050** y **AURA ELENA LOPEZ MENDOZA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.922.397** en calidad de dominantes y los señores **JAVIER SEGURA MESTRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.894.890**, **CLARA SEGURA MESTRA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.982.582**, **ERNESTO SEGURA MESTRA**, identificado con cedula de ciudadanía **6.890.589** y **NURIS SEGURA MESTRA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.900.231** en calidad de sirvientes, de fecha 16 de junio de 2025.
- 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 Licencia Profesional No.**01-15526**, del tecnólogo en Topógrafo **OSCAR LUIS ROMERO LORA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por tecnólogo en Topógrafo **OSCAR LUIS ROMERO LORA**, con Licencia Profesional No. **01-15526**, 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 Acuerdos



Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.203-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0027 DEL 05 DE FEBRERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 08/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

17 JUL 2025

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 fecha 05 de febrero de 2025, y contratos de compraventa radicados en fecha 16 de junio de 2025, donde los titulares 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.

SEPTIMO: 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 el profesional responsable 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**, en el predio denominado **LOTE 13** corregimiento del Sabanal, jurisdicción del municipio de Montería, con área de seis mil setecientos noventa y un metros cuadrados (**6.791,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0221-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-137891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **CARMEN EUNICE ARTEAGA HERNANDEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.961.077**, **REGIS LUIS GUERRA FIGUEROA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.869.269**, **HILDA LILIANA VASQUEZ MONTALVO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **45.688.050** y **NADIMA DEL CARMEN MENDOZA SANTOS**, identificada con la cedula de ciudadanía No. **32.535.607**, actuando en calidad de apoderada especial de **AURA ELENA LOPEZ MENDOZA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.922.397**, 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 **OSCAR LUIS ROMERO LORA**, con Licencia Profesional No. **01-15526**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE**

Curc
Prim



RESOLUCIÓN No.203-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0027 DEL 05 DE FEBRERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 08/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

17 JUL 2025

SUBDIVISION RURAL, de propiedad de **CARMEN EUNICE ARTEAGA HERNANDEZ, REGIS LUIS GUERRA FIGUEROA, AURA ELENA LOPEZ MENDOZA e HILDA LILIANA VASQUEZ MONTALVO.**

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 13	Norte	37,93	Con predio de Rosalba Quiceno.	2.964,02 m ²
	Sur	84,03	Con LOTE-13B de la presente subdivisión en 42,33m y con LOTE-13C en 41,70m, servidumbre de acceso en medio.	
	Este	76,53	Con predio de Rafaela Castillo Coronado.	
	Oeste	114,69	En línea quebrada con servidumbre de acceso en 2,02m + 27,63m + 2,01m, con LOTE-13A de la presente subdivisión en 15,22m + 67,81m.	
LOTE-13A	Norte	14,23	Con predio de Rosalba Quiceno.	1.000,00 m ²
	Sur	15,22	Con servidumbre de acceso perteneciente al LOTE-13 de la presente subdivisión.	
	Este	67,81	Con LOTE-13 de la presente subdivisión	
	Oeste	68,49	Con predio de Rosalba Segura Mestra.	
LOTE-13B	Norte	42,33	Con servidumbre de acceso perteneciente al LOTE-13 de la presente subdivisión.	1.826,98 m ²
	Sur	49,75	Con área de retiro, canal de drenaje.	
	Este	33,91	Con LOTE-13C de la presente subdivisión.	
	Oeste	48,96	Con predio de Carmen Eunice Arteaga.	
LOTE-13C	Norte	41,70	Con servidumbre de acceso perteneciente al LOTE-13 de la presente subdivisión.	1.000,00 m ²
	Sur	43,30	Con área de retiro, canal de drenaje.	
	Este	14,70	Con predio de Rafaela Castillo Coronado.	
	Oeste	33,91	Con LOTE-13B de la presente subdivisión.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				6.791,00 m²



Curaduría Urbana de Montería

PARÁGRAFO: El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo con el Decreto Único Reglamentario 1077 de las 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.203-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0027 DEL 05 DE FEBRERO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 08/07/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 17 JUL 2025

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 ocho (08) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico. *[Signature]*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *[Signature]*