



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 230-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0055 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORIA 12 AGO 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**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.999.464**, quienes figuran como Titulares del dominio, han solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **EL DESEO 2**, ubicado en el corregimiento de Santa Lucia, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cincuenta y cuatro hectáreas cinco mil novecientos catorce metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (**54 ha + 5.914,89 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0006-0092-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-51659** 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 1:** veintiséis hectáreas ciento ochenta y dos metros con noventa y ocho centímetros cuadrados (**26 ha + 0.182,98 m2**), **LOTE 2:** catorce hectáreas mil ochocientos sesenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (**14 ha + 1.864,58 m2**), **LOTE 3:** seis hectáreas setecientos setenta y siete metros con veintinueve centímetros cuadrados (**6 ha + 0.777,29 m2**), **LOTE 4:** cuatro hectáreas tres mil doscientos diecisiete metros con setenta y cinco centímetros cuadrados (**4 ha + 3.217,75 m2**) y **LOTE 5:** tres hectáreas nueve mil ochocientos setenta y dos metros con veintinueve centímetros cuadrados (**3 ha + 9.872,29 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0055** quedó en legal y debida forma el 07 de marzo de 2025 y el solicitante anexo 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. **140-51659** 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. **20250007056** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 03 de marzo de 2025.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 230-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0055 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

12 AGO 2025

- 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**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.999.464**, 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 **CLAUDIA MARINA RIOS URUETA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.986.012**, 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 Matricula 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 dos (2) 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 y contratos de compraventa radicado el 18 de julio 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**.

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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 230-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0055 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORIA 12 AGO 2025

OCTAVO: Los firmantes titulares y 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 SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **EL DESEO 2**, ubicado en el corregimiento de Santa Lucía, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cincuenta y cuatro hectáreas cinco mil novecientos catorce metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (**54 ha + 5.914,89 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0006-0092-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-51659** 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**, identificada 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 cinco (5) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	413,65	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión en 145,47m + 268,18m.	26 ha + 0.182,98 m ²
	Sur	692,42	En línea quebrada con predio de HNOS. OCHOA en 222,27m + 39,84m + 112,38m + 121,93m y con predio de JESUS VERGARA en 196,00m.	

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 230-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0055 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORIA

12 AGO 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
	Este	648,34	Con predio de JESUS VERGARA en 375,69m + 34,00m + 238,65m.	
	Oeste	536,26	En línea quebrada con franja de terreno perteneciente a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, vía pública que conduce de Santa Lucia a San Pelayo en 170,62m + 365,64m.	
2	Norte	218,45	Con predio de Regina Buelvas.	14 ha + 1.864,58 m2
	Sur	413,65	En línea quebrada con LOTE 1 de la presente subdivisión en 145,47m + 268,18m.	
	Este	433,78	Con predio de Jesús Vergara en 127,03m + 168,63m y con predio de Regina Buelvas en 138,12m.	
	Oeste	456,81	En línea quebrada con franja de terreno perteneciente a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, vía pública que conduce de Santa Lucia a San Pelayo en 199,76m + 257,05m.	
3	Norte	287,92	En línea quebrada con predio de María Cristina Buelvas en 178,00m y con predio de Regina Buelvas en 109,92m.	6 ha + 0.777,29 m2
	Sur	133,88m	Con LOTE 4 de la presente subdivisión, servidumbre de acceso en medio.	
	Este	311,56	En línea quebrada con franja de terreno perteneciente a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, vía pública que conduce de Santa Lucia a San Pelayo.	
	Oeste	272,00	En línea quebrada con predio de Ivan Rios Ruiz en 85,50m + 186,50m.	
4	Norte	133,88	Con LOTE 3 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio.	4 ha + 3.217,75 m2
	Sur	142,44	Con LOTE 5 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio.	
	Este	365,06	En línea quebrada con franja de terreno perteneciente a la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, vía pública que conduce de Santa Lucia a San Pelayo	
	Oeste	401,00	En línea quebrada con predio de Ivan Rios Ruiz en 265,92m + 135,08m.	
5	Norte	142,44	Con LOTE 4 de la presente subdivisión servidumbre de acceso en medio.	3 ha + 9.872,29 m2
	Sur	184,87	Con predio de Ivan Rios Ruiz.	
	Este	347,02	En línea quebrada con franja de terreno perteneciente a la Agencia Nacional de	



Curaduría Urbana de Montería

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 230-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0055 DE FECHA 03 DE MARZO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

12 AGO 2025

LOTE	MEDIDAS (m)	VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
		Infraestructura ANI, vía pública que conduce de Santa Lucia a San Pelayo	
	Oeste 261,00	En línea quebrada con predio de Ivan Rios Ruiz en 180,17m + 80,83m.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN			54 ha + 5.914,89 m2

PARÁGRAFO: Los solicitantes garantizan 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.

ARTÍCULO SEXTO: Esta Resolución será notificada a sus titulares 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, al primer (01) día del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.

[Firma]