

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.231-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0074 DEL 01 DE ABRIL DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 06 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 DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: NORA PATRICIA RIOS AVILA, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.926.070**, titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **GRANJA AGRICOLA** ubicado en el paraje de El Carreto, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco hectáreas ocho mil quinientos ochenta y tres metros con treinta y tres centímetros cuadrados (**5 Ha + 8.583,33 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0123-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-85927** 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:** tres hectáreas seis mil ciento sesenta y tres metros con diecinueve centímetros cuadrados (**3 Ha. + 6.163,19 m2**), **LOTE 2:** cinco mil ochocientos sesenta y nueve metros con noventa y cinco centímetros cuadrados (**5.869,95 m2**), **LOTE 3:** siete mil quinientos cincuenta y seis metros con ochenta y seis centímetros cuadrados (**7.556,86 m2**), **LOTE 4:** cuatro mil seiscientos un metros con cincuenta y cinco centímetros cuadrados (**4.601,55 m2**) y **LOTE 5:** cuatro mil trescientos noventa y un metros con setenta y ocho centímetros cuadrados (**4.391,78 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0074** 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 **NORA PATRICIA RIOS AVILA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-85927** de 17 de marzo de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago por concepto de Impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20250079744**, con fecha 17 de marzo de 2025 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **1.948** del 26 de octubre del año 2.000 de la notaría primera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **1.240** del 12 de agosto del año 2.016 de la notaría 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 Licencia Profesional No. **01-11322**, del tecnólogo en Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de dos (2) planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por tecnólogo en Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.231-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0074 DEL 01 DE ABRIL DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 06 AGO 2025

Profesional No. **01-11322**, 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 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: El solicitante de la licencia presentó, oficio de manifestación fecha 01 de abril de 2025, y contratos de compraventa radicados en fecha 08 de julio de 2025, donde el titular 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.

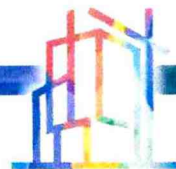
OCTAVO: Los firmantes titulares y el profesional responsable de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad 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 **GRANJA AGRICOLA** ubicado en el paraje de El Carreto, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco hectáreas ocho mil quinientos ochenta y tres metros con treinta y tres centímetros cuadrados (**5 Ha + 8.583,33 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0004-0123-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-85927** de la Oficina

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primer de Montería

RESOLUCIÓN No.231-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0074 DEL 01 DE ABRIL DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 06 AGO 2025

de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **NORA PATRICIA RIOS AVILA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.926.070**, titular del dominio y actuando en nombre propio, 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 **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No. **01-11322**, 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 **NORA PATRICIA RIOS AVILA**.

Resultando cinco (5) lotes que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 1	Norte	187,56	Con predio de Rogelio Oquendo en 144,32m + 32,42m + 10,82m.	3 Ha. + 6.163,19 m ²
	Sur	185,91	Con predio de Gustavo Espitia callejón en medio en 68,07m + 117,84m.	
	Este	477,00	En línea quebrada con LOTE 3 de la presente subdivisión en 0,29m + 6,93m + 22,82m, con LOTE 2 de la presente subdivisión en 27,20m + 88,91m + 3,72m + 29,31m + 34,93m + 39,07m, nuevamente con LOTE 3 de la presente subdivisión en 39,07m, con predio de Ana Cristina Rodríguez Pastrana en 2,50m + 1,78m + 1,79m, con LOTE 5 de la presente subdivisión en 38,61m, con LOTE 4 de la presente subdivisión en 41,48m + 98,59m.	
	Oeste	158,95	Con predio de Norberto Ronco en 37,05m + 10,02m, con callejón en medio en 111,88m.	
LOTE 2	Norte	42,13	Con LOTE 1 de la presente subdivisión en 27,20m y con LOTE 3 de la presente subdivisión en 14,93m.	5.869,95 m ²
	Sur	39,07	Con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE 1 de la presente subdivisión.	
	Este	160,80	Con LOTE 3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	156,87	En línea quebrada con LOTE 1 de la presente subdivisión en 88,91m + 3,72m + 29,31m + 34,93m.	
LOTE 3	Norte	51,68	Con predio de Rogelio Oquendo	7.556,86 m ²
	Sur	39,07	Con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE 1 de la presente subdivisión.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.231-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0074 DEL 01 DE ABRIL DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 AGO 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
	Este	203,47	Con predio de Ana Cristina Rodríguez Pastrana en 40,00m + 105,39m + 58,08m.	
	Oeste	205,77	Con LOTE 1 de la presente subdivisión en 0,29m + 6,93m + 22,82m, con LOTE 2 de la presente subdivisión en 14,93m + 160,80m.	
LOTE 4	Norte	41,48	Con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE 1 de la presente subdivisión.	4.601,55 m2
	Sur	57,12	En línea quebrada con predio de Gustavo Espitia callejón en medio en 7,53m + 49,59m.	
	Este	117,25	Con LOTE 5 de la presente subdivisión en 9,39m + 5,94m + 101,92m.	
	Oeste	98,59	Con LOTE 1 de la presente subdivisión.	
LOTE 5	Norte	38,61	Con servidumbre de acceso perteneciente a LOTE 1 de la presente subdivisión.	4.391,78 m2
	Sur	44,12	con predio de Gustavo Espitia callejón en medio.	
	Este	129,49	En predio de Ana Cristiana Rodríguez Pastrana en 2,59m + 61,58m + 17,53m + 47,79m.	
	Oeste	117,25	Con LOTE 4 de la presente subdivisión en 9,39m + 5,94m + 101,92m.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				5 Ha. + 8.583,33 m2.

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.

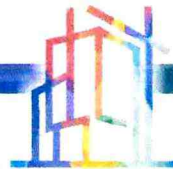
ARTÍCULO TERCERO: De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales, de los linderos, ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto 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 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

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.231-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0074 DEL 01 DE ABRIL DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

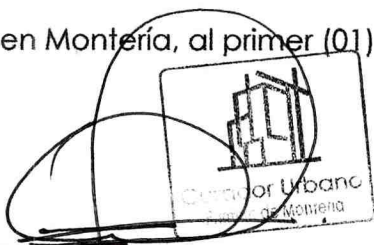
06 AGO 2025

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. 