

Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.285-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0129 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 17/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 SEP 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: DINA LUZ MAFIOLY GARCIA, identificada con cedula de ciudadanía No.50.937.850, Titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 4A**, ubicado en la región del Prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de dos hectáreas seis mil quinientos cincuenta metros con cuarenta y seis centímetros cuadrados (**2 Ha + 6.550,46 m2**), identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0004-0282-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-193336 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 número uno (1) (LOTE 4A.1): siete mil setecientos noventa y nueve metros con treinta y tres centímetros cuadrados (**7.799,33 m2**), Lote número dos (2) (LOTE 4A.2): cuatro mil doscientos noventa y tres metros con siete centímetros cuadrados (**4.293,07 m2**), Lote número tres (3) (LOTE 4A.3): tres mil setecientos setenta y cinco metros con treinta centímetros cuadrados (**3.775,30 m2**), Lote número cuatro (4) (LOTE 4A.4): seis mil cuatrocientos ochenta y seis metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados (**6.486,47 m2**) y Lote número cinco (5) (LOTE 4A.5): cuatro mil ciento noventa y seis metros con veintinueve centímetros cuadrados (**4.196,29 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0129** 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 **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.140-193336 de fecha 23 de abril 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 No. **20250013217** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 23 de abril de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.956** del 05 de diciembre de 2.024 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 Licencia Profesional No.01-11322, del Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No.01

Curaduría
Primera



Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.285-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0129 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 17/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 SEP 2025

11322, legalmente responsable de la información contenida en ellos.

- **SEXTO:** La solicitante de la licencia presentó oficio de manifestación radicado el 09 de septiembre de 2025, contratos de compraventa radicados el 09 de septiembre de 2025, donde la 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**.

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, contratos de compraventa radicados en fecha 08 de mayo de 2024 y oficio radicado en fecha 21 de mayo de 2024, 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.

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: La 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 SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **LOTE 4A**, ubicado en la región del Prado, jurisdicción del municipio de Montería.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.285-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0129 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 17/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

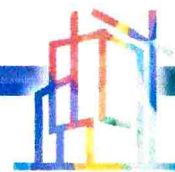
30 SEP 2025

con área de dos hectáreas seis mil quinientos cincuenta metros con cuarenta y seis centímetros cuadrados (**2 Ha + 6.550,46 m²**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0004-0282-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-193336** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.937.850**, 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 Topógrafo **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 **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
4A.1	Norte	172,83	Con predio de sucesores de José González y servidumbre de acceso en medio en 56,18 m + 61,75 m y predios de Diógenes Tafur y servidumbre de acceso en medio en 54,90 m.	7.799,33 m ²
	Sur	55,20	Con LOTE 4A.5 de la presente subdivisión.	
	Este	232,24	En línea quebrada con LOTE 4A.5 de la presente subdivisión en 26,06 m + LOTE 4A.2 de la presente subdivisión en 76,49 m + servidumbre en medio en 60,46 m + LOTE 4A.3 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 57,62 m y LOTE 3 con servidumbre en medio en 11,61 m.	
	Oeste	122,15	Con predio El Deseo de Roque Abdala Petro	
4A.2	Norte	60,46	Con LOTE 4A.1 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	4.293,07 m ²
	Sur	59,66	Con LOTE 4A.5 de la presente subdivisión en 29,83 m + LOTE 4A.4 de la presente subdivisión en 29,83.	
	Este	67,37	Con LOTE 4A.3 de la presente subdivisión.	
	Oeste	76,49	Con LOTE 4A.1 de la presente subdivisión.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.285-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0129 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 17/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 SEP 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
4A.3	Norte	57,62	Con LOTE 4A.1 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	3.775,30 m2
	Sur	63,74	Con LOTE 4A.4 de la presente subdivisión.	
	Este	58,73	Con LOTE 3 y servidumbre en medio.	
	Oeste	67,37	Con LOTE 4A.2 de la presente subdivisión.	
4A.4	Norte	93,57	Con LOTE 4A.2 de la presente subdivisión en 29,83 m + LOTE 4A.3 de la presente subdivisión en 63,74 m.	6.486,47 m2
	Sur	107,28	En línea quebrada con LOTE 4C y camino de paso en medio en 93,07 m + 6,14 m + 8,07 m.	
	Este	72,79	Con LOTE 3 y servidumbre en medio.	
	Oeste	66,21	Con LOTE 4A.5 de la presente subdivisión.	
4A.5	Norte	111,09	En línea quebrada con LOTE 4A.1 de la presente subdivisión en 55,20 m + 26,06 m + LOTE 4A.2 de la presente subdivisión en 29,83 m.	4.196,29 m2
	Sur	85,11	Con LOTE 4C y camino de paso en medio.	
	Este	66,21	Con LOTE 4A.4 de la presente subdivisión.	
	Oeste	39,98	Con predio El Deseo de Roque Abdala Petro	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				2 Ha + 6.550,46 m2

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 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

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.285-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0129 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 17/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

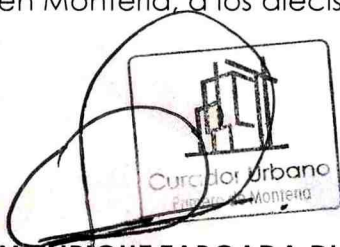
108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de esta en la cartografía oficial del Municipio.

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 diecisiete (17) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño/Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.

CP.

HR

del