

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.290-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0122 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 OCT 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: EDGAR IGNACIO HERAZO SANCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.11.000.583, actuando en nombre propio y quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 2**, ubicado en el Corregimiento de La Manta, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0020-1056-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-193073 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 2): cuatro mil ochocientos cuarenta y dos metros con cuarenta centímetros cuadrados (4.842,40 m2), Lote número dos (2) (LOTE 11): mil novecientos setenta metros con sesenta y nueve centímetros cuadrados (1.970,69 m2), Lote número tres (3) (LOTE 12): mil veintisiete metros con cuarenta y tres centímetros cuadrados (1.027,43 m2), Lote número cuatro (4) (LOTE 13): mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 m2) y Lote número cinco (5) (LOTE 14): mil cincuenta y nueve metros con cuarenta y ocho centímetros cuadrados (1.059,48 m2).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-25-0122 quedó en legal y debida forma el 13 de junio 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 **EDGAR IGNACIO HERAZO SANCHEZ**
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.140-193073 de fecha 28 de abril de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Original del recibo de impuesto Predial Unificado No.20250099027 de la secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 28 de abril de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.1927 del 05 de septiembre de 2024 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 Matrícula Profesional No.01-12291, del Tecnólogo en Topografía **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 13 de junio de 2025.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con Licencia Profesional No.01-12291, legalmente responsable de la información contenida en ellos.



2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.290-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0122 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 OCT 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: El solicitante de la licencia presentó documentos que justificaron que la destinación que se les dará a los predios resultantes objeto de solicitud será 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 **LOTE 2**, ubicado en el Corregimiento de La Manta, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0020-1056-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-193073 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **EDGAR IGNACIO HERAZO SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.11.000.583, actuando en nombre propio y quien figura como Titular 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.290-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0122 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 OCT 2025

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 **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con Licencia Profesional No.01-12291, 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 **EDGAR IGNACIO HERAZO SANCHEZ**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
2	Norte	41,48	Con vía Las Tinas y servidumbre en medio en 3,24 m + 38,24 m.	4.842,40 m2
	Sur	42,91	Con LOTE 3 y servidumbre en medio.	
	Este	119,59	Con predio de Cándida Álvarez Lozano en 50,70 m + 68,89 m.	
	Oeste	101,11	En línea quebrada con LOTE 14 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 48,87 m + 52,24 m.	
11	Norte	170,91	En línea quebrada con LOTE 12 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 3,00 m + LOTE 6 y servidumbre en medio en 11,54 m + LOTE 7 y servidumbre en medio en 28,29 m + LOTE 8 y servidumbre en medio en 4,86 m + 23,75 m + LOTE 9 y servidumbre en medio en 31,74 m + LOTE 10 y servidumbre en medio en 34,56 m + 33,17 m.	1.970,69 m2
	Sur	31,61	Con LOTE 1	
	Este	49,30	Con predio de Cándida Álvarez Lozano	
	Oeste	181,10	En línea quebrada con predio de Rosa Castillo en 27,53 m + 18,19 m + 60,84 m + predio de Javier Orozco en 10,58 m + 63,96 m.	
12	Norte	33,57	Con predio de Jorge Sánchez.	1.027,43 m2
	Sur	33,24	Con LOTE 5 y servidumbre en medio en 16,41 m + LOTE 6 y servidumbre en medio en 16,83 m.	
	Este	27,77	Con LOTE 13 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	
	Oeste	32,66	Con predio de Javier Orozco en 29,66 m + LOTE 11 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 3,00 m.	





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.290-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0122 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 OCT 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
13	Norte	67,23	Con predio de Jorge Sánchez en 9,01 m + 58,22 m.	1.500,00 m2
	Sur	67,33	Con LOTE 5 y servidumbre en medio en 11,12 m + LOTE 4 y servidumbre en medio en 27,84 m y LOTE 3 en 28,37 m.	
	Este	16,82	Con LOTE 14 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	
	Oeste	27,77	Con LOTE 12 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	
14	Norte	97,15	Con predio de Jorge Sánchez en 50,81 m + 46,34 m.	1.059,48 m2
	Sur	101,11	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 48,87 m + 52,24 m.	
	Este	10,52	Con vía Las Tinas y servidumbre en medio en 6,83 m + 3,69 m.	
	Oeste	16,82	Con LOTE 14 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				10.400,00 m2

PARÁGRAFO: El 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.

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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.290-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0122 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 22/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

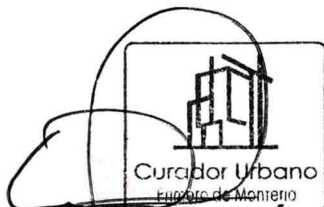
06 OCT 2025

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, a los veintidós (22) 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.

ap.

HPC

Ray