



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 299-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0209 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 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: DEIBY SAMIR LOPEZ GUERRA, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.766.382**, actuando en calidad de apoderado de **ALVARO MANUEL ABDALA RUIZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10782701**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **PARCELA 3 7 BESITO VOLAO**, ubicado en el corregimiento El Sabanal, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco hectáreas cinco mil cuatrocientos metros cuadrados (**5 ha + 5.400,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0579-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-151355** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

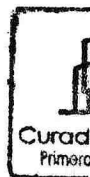
SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requiere dividir el inmueble de la referencia en cinco (**5**) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: **LOTE - 2:** cinco hectáreas trescientos sesenta y cinco metros cuadrados (**5 ha + 365,00 m²**), **LOTE - 2 I:** mil seis metros cuadrados (**1.006,00 m²**), **LOTE - 2 J:** mil seis metros cuadrados (**1.006,00 m²**), **LOTE - 2 K:** mil metros cuadrados (**1.000,00 m²**) y **LOTE - 2 L:** dos mil veintitrés metros cuadrados (**2.023,00 m²**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0209** quedó en legal y debida forma el día 01 de agosto 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 **ALVARO MANUEL ABDALA RUIZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-151355** de fecha 31 de julio 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. **20250020069** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 18 de junio de 2025.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **DEIBY SAMIR LOPEZ GUERRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.766.382**, suscrito por **ALVARO MANUEL ABDALA RUIZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10782701**, de fecha 12 de junio de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **DEIBY SAMIR LOPEZ GUERRA**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **4.200** del 29 de diciembre de 2014 de la Notaria Tercera de Montería.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 299-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0209 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 OCT 2025

- Copia de la Escritura Pública No. **17** del 16 de enero de 2025 de la Notaria Cuarta 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. **01-3715**, del Tecnólogo en Topografía **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por el Tecnólogo en Topografía **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con Licencia Profesional No. **01-3715**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 01 de agosto 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".

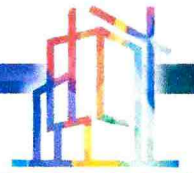
QUINTO: Revisada la solicitud se constató que el proyecto de la referencia se ajusta a la excepción contemplada en la Ley 160 de 1994, en su artículo 45, literal b, el cual indica lo siguiente: "ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud de 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: El solicitante de la licencia presentó oficio de manifestación radicado el 24 de julio de 2025, contrato de compraventa radicado el 09 de septiembre de 2025, donde los titulares del dominio y el comprador 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 299-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0209 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 OCT 2025

sanciones establecidas e igualmente exoneran al Curador Urbano Primero de Montería de toda responsabilidad respecto del proyecto radicado.

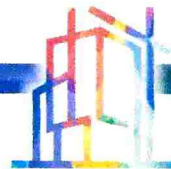
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **PARCELA 3 7 BESITO VOLAO**, ubicado en el corregimiento El Sabanal, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco hectáreas cinco mil cuatrocientos metros cuadrados (**5 ha + 5.400,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0020-0579-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-151355** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **DEIBY SAMIR LOPEZ GUERRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.766.382**, actuando en calidad de apoderado de **ALVARO MANUEL ABDALA RUIZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10782701**, 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 Unico 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 **DOMINGO FIDEL LOPEZ ACOSTA**, con Licencia Profesional No. **01-3715**, 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 **ALVARO MANUEL ABDALA RUIZ**, Resultando cinco (5) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
2	Norte	796,25	En línea quebrada con predio de Mauricio Peláez en 538,20 m, con Lote 2L producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 90,47 m, con Lote 2K producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 64,53 m y nuevamente con predio de Mauricio Peláez en 103,05 m.	5 ha + 365,00 m ²
	Sur	920,60	En línea quebrada con predio de Rosalba Ruiz Álvarez en 193,24 m, con predio de Bonifacio Yáñez en 483,15 m, con Lote 2J producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 64,67 m, con Lote 2I producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 64,71 m y nuevamente con predio de Bonifacio Yáñez en 114,83 m.	
	Este	83,50	Con LOTE - 1 y servidumbre de acceso que va hacia la vía que conduce de Las Lamas a El Sabanal.	
	Oeste	59,10	Con predio de Rosalba Ruiz Álvarez.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 299-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0209 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2025

FECHA DE EJECUTORIA 22 OCT 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
2 I	Norte	26,06	Con Lote 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	1.006,00 m2
	Sur	26,07	Con predio de Bonifacio Yáñez.	
	Este	38,65	Con Lote 2 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	38,62	Con Lote 2J producto de esta subdivisión.	
2 J	Norte	26,07	Con Lote 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	1.006,00 m2
	Sur	26,07	Con predio de Bonifacio Yáñez.	
	Este	38,62	Con Lote 2I producto de esta subdivisión.	
	Oeste	38,60	Con Lote 2 producto de esta subdivisión.	
2 K	Norte	26,03	Con predio de Mauricio Peláez.	1.000,00 m2
	Sur	26,07	Con Lote 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Este	38,46	Con Lote 2 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	38,42	Con Lote 2L producto de esta subdivisión.	
2 L	Norte	53,39	Con predio de Mauricio Peláez.	2.023,00 m2
	Sur	52,14	Con Lote 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en medio.	
	Este	38,42	Con Lote 2K producto de esta subdivisión.	
	Oeste	38,33	Con Lote 2 producto de esta subdivisión.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				5 ha + 5.400,00 m2

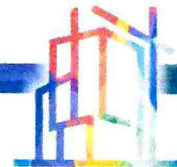
PARÁGRAFO: El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo al Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015 y demás normas concordantes.

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. 299-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0209 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/10/2025

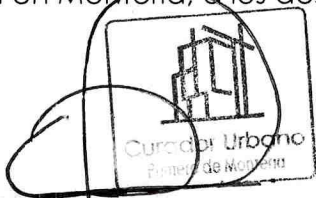
FECHA DE EJECUTORÍA 22 OCT 2025

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 dos (02) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Angela Valdéz Villarreal / Revisor Arquitectónico.

LV.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

MPE.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.

RAM