



RESOLUCIÓN No. 333-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0154 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 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: NARLIS GERTRUDIS AYALA BERROCAL, identificada con cedula de ciudadanía No. 50.899.154, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOTE 4**, ubicado en la región Los Cedros corregimiento de Santa Lucia, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco mil trescientos cincuenta metros cuadrados (5.350,00 m²), identificado con Referencia Catastral No. 00-03-00-00-0013-0321-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 140-190469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

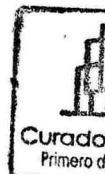
SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requiere dividir el inmueble de la referencia en dos (2) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: **LOTE 1**: tres mil trescientos metros cuadrados (3.300,00 m²) y **LOTE 2**: dos mil cincuenta metros cuadrados (2.050,00 m²).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. 23001-1-25-0154 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 **NARLIS GERTRUDIS AYALA BERROCAL**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 140-190469 de fecha 06 de mayo de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Consulta No. 672525197 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 140-190469 en la Ventanilla Única de Registro (VUR), con fecha de 16 de junio de 2025.
- Copia del recibo oficial de pago del impuesto Predial Unificado No. 20250126061 de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 12 de junio de 2025.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 140-185924 de fecha 10 de octubre de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. 374 del 29 de abril de 2024 de la Notaría Cuarta de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. 1980 del 04 de septiembre de 2025 de la Notaría 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 Matricula Profesional No. 01-12291, del Tecnólogo en Topografía **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, 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 **EDWIN RAFAEL MONTES RAMOS**, con Licencia Profesional No. 01-12291, legalmente responsable de la información contenida en ellos.





RESOLUCIÓN No. 333-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0154 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 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 contrato de compraventa radicado el 12 de junio de 2025, oficio de manifestación radicado el 25 de junio de 2025 y otro sí del contrato de compraventa radicado el 10 de octubre 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 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 4**, ubicado en la región Los Cedros corregimiento de Santa Lucía, jurisdicción del municipio de Montería, con área de cinco mil trescientos cincuenta metros cuadrados (**5.350,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-03-00-00-0013-0321-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-190469** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **NARLIS GERTRUDIS AYALA BERROCAL**, identificada con cedula de 



RESOLUCIÓN No. 333-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0154 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 OCT 2025

ciudadanía No. **50.899.154**, 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 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 **NARLIS GERTRUDIS AYALA BERROCAL**, Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)	VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	34,13	Con vía pública que conduce de Montería a Arboletes.
	Sur	34,75	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión.
	Este	96,53	Con predio de Miguel Antonio Ayala Berrocal y servidumbre de acceso en medio.
	Oeste	95,81	Con LOTE 3.
2	Norte	34,75	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión.
	Sur	36,11	Con predio de Cecilia Ayala.
	Este	55,81	Con predio de Miguel Antonio Ayala Berrocal y servidumbre de acceso.
	Oeste	61,81	Con LOTE 3.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN			5.350,00 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, 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 333-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0154 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 23/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 OCT 2025

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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintitrés (23) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Angela Valdés Villarreal/ Revisor Arquitectónico. *LAV.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *MR.*

