



**RESOLUCIÓN No.340-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0169 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 04 NOV 2025

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ, 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 4**, ubicado en la región del Prado, jurisdicción del municipio de Montería, con área de trece hectáreas cuatro mil seiscientos un metros con dieciséis centímetros cuadrados (**13 Ha + 4.601,16 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0004-0289-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-193329** 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 4.1): tres hectáreas nueve mil seiscientos cincuenta y tres metros con cuatro centímetros cuadrados (**3 Ha + 9.653,04 m<sup>2</sup>**), Lote número dos (2) (LOTE 4.2): dos hectáreas tres mil trescientos cuarenta y dos metros con dieciocho centímetros cuadrados (**2 Ha + 3.342,18 m<sup>2</sup>**), Lote número tres (3) (LOTE 4.3): una hectárea ocho mil novecientos cuarenta y cuatro metros con cuatro centímetros cuadrados (**1 Ha + 8.944,04 m<sup>2</sup>**), Lote número cuatro (4) (LOTE 4.4): una hectárea nueve mil doscientos cincuenta y siete metros con veinticuatro centímetros cuadrados (**1 Ha + 9.257,24 m<sup>2</sup>**) y Lote número cinco (5) (LOTE 4.5): tres hectáreas tres mil cuatrocientos cuatro metros con sesenta y seis centímetros cuadrados (**3 Ha + 3.404,66 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0169** quedó en legal y debida forma el día 06 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 **DINA LUZ MAFIOLY GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No.**140-193329** de fecha 18 de junio de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de cartera por concepto de impuesto Predial Unificado No. **20250019998** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 17 de junio de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.955** 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.



**RESOLUCIÓN No.340-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0169 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 NOV 2025

firmados por el Topógrafo **URIEL JOSE DURANGO BERROCAL**, con Licencia Profesional No.01-11322, legalmente responsable de la información contenida en ellos.

- Copia de la Resolución No.251-2025, por medio de la cual se aclara la resolución No.264-2024, expedida por el Curador Urbano Primero de Montería, de fecha 19 de agosto de 2025, firmado por William Enrique Taboada Díaz.

**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:** La solicitante de la licencia presentó, contratos de compraventa radicados en fecha 22 de octubre de 2025 y oficio de manifestación radicado en fecha 21 de octubre, 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 4**, ubicado en la región del Prado, jurisdicción del municipio de Montería



**RESOLUCIÓN No.340-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0169 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 04 NOV 2025

con área de trece hectáreas cuatro mil seiscientos un metros con dieciséis centímetros cuadrados (**13 Ha + 4.601,16 m<sup>2</sup>**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0004-0289-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-193329** 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
4.1	Norte	129,43	Con predio de Carlos Lora en 34,20 m + predio de Carlos Benítez en 41,12 m + 48,15 m + 5,96 m.	<b>3 Ha + 9.653,04 m<sup>2</sup></b>
	Sur	158,24	Con LOTE 4.2 de la presente subdivisión en 6,96 m + LOTE 4.3 de la presente subdivisión en 151,28 m.	
	Este	304,02	Con LOTE 1 y servidumbre en medio.	
	Oeste	256,91	Con LOTE 5.	
4.2	Norte	188,07	Con LOTE 5 en 181,11 m + LOTE 4.1 de la presente subdivisión en 6,96 m.	<b>2 Ha + 3.342,18 m<sup>2</sup></b>
	Sur	188,87	Con LOTE 4.5 de la presente subdivisión y servidumbre en medio.	
	Este	124,48	Con LOTE 4.3 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 116,23 m + 8,25 m.	
	Oeste	123,86	Con LOTE 5 en 115,43 m + LOTE 4.5 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 8,43 m.	
4.3	Norte	151,28	Con LOTE 4.1 de la presente subdivisión.	<b>1 Ha + 8.944,04 m<sup>2</sup></b>
	Sur	163,89	Con LOTE 4.4 de la presente subdivisión en 5,35 m + 158,54 m.	
	Este	115,34	Con LOTE 1 y servidumbre en medio.	
	Oeste	124,48	Con LOTE 4.2 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 116,23 m + 8,25 m.	



**RESOLUCIÓN No.340-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0169 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

04 NOV 2025

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
4.4	Norte	163,89	Con LOTE 4.3 de la presente subdivisión en 5,35 m + 158,54 m.	1 Ha + <b>9.257,24</b> m <sup>2</sup>
	Sur	177,06	Con LOTE 3 en 6,00 m + 68,77 m + 37,43 m + 64, 86 m.	
	Este	118,94	Con LOTE 1 y servidumbre en medio.	
	Oeste	108,12	Con LOTE 4.5 de la presente subdivisión.	
4.5	Norte	314,80	En línea quebrada con LOTE 5 en 117,50 m + LOTE 4.2 de la presente subdivisión y servidumbre en medio en 8,43 m + 188,87 m.	3 Ha + <b>3.404,66</b> m <sup>2</sup>
	Sur	279,61	Con LOTE 3 en 92,06 m + 7,99 m + 67,34 m + 18,72 m + 18,69 m + 46,75 m + 28,06 m.	
	Este	108,12	Con LOTE 4.4 de la presente subdivisión.	
	Oeste	165,65	En línea quebrada con LOTE 3 en 48,82 m + 50,90 m + predios de Carlos Lora en 17,21 m + 19,31 m + 13,93 m + 15,48 m.	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN</b>				<b>13 Ha +</b> <b>4.601,16</b> m <sup>2</sup>

**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 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 Diaz  
Curador Urbano Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No.340-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0169 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/10/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 04 NOV 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 veintisiete (27) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).



**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**  
Curador Urbano Primero de Montería



*Redactó:* María Jose Correa Gómez / Revisor Arquitectónico.

*Cop.*

*Revisó:* María Antonia Pérez Camaño/Revisor Jurídico.

*MPC*

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

*JULY*