



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 391-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0225 DE FECHA 05 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 09/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

18 DIC 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: GUILLERMINA JOSEFA MERCADO ROMERO, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.981.336** y **LUCY ESTELA MERCADO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.908.900**, quienes figuran como Titulares del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL**, en el predio denominado **LOS COCUYOS**, ubicado en la región Buenos Aires, jurisdicción del municipio de Montería, con área de diecisiete hectáreas (**17 ha**), identificado con Referencia Catastral No. **00-02-00-00-0017-0009-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-23042** 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 tres (**3**) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: **LOTE 1:** nueve hectáreas (**9 ha**), **LOTE 2:** cuatro hectáreas ocho mil metros cuadrados (**4 ha + 8.000,00 m2**) y **LOTE 3:** tres hectáreas dos mil metros cuadrados (**3 ha + 2.000,00 m2**).

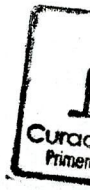
TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0225** quedó en legal y debida forma el día 22 de agosto de 2025 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **GUILLERMINA JOSEFA MERCADO ROMERO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUCY ESTELA MERCADO ROMERO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-23042** de fecha 21 de julio de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20250061638** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 27 de febrero de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Sentencia SN del 27 de septiembre de 2019 del Juzgado Segundo de Familia del Circuito – Oralidad 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. **01-12839**, del Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, 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 **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.

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**





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 391-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0225 DE FECHA 05 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 09/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

18 DIC 2025

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 y contrato de compraventa radicados el 19 de noviembre de 2025, 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**.

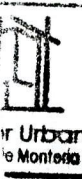
SÉPTIMO: Efectuada la revisión técnica y jurídica, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente, por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente.

OCTAVO: Las firmantes titulares 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 **LOS COCUYOS**, ubicado en la región Buenos Aires, jurisdicción del municipio de Montería, con área de diecisiete hectáreas (17 ha), identificado con Referencia Catastral No. **00-02-00-00-0017-0009-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-23042** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **GUILLERMINA JOSEFA MERCADO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.981.336** y **LUCY ESTELA MERCADO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.908.900**, quienes figuran como Titulares 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 391-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0225 DE FECHA 05 DE AGOSTO DE 2025.

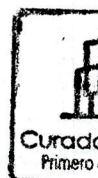
FECHA DE EXPEDICIÓN 09/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

18 DIC 2025

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 **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. **01-12839**, 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 **GUILLERMINA JOSEFA MERCADO ROMERO** y **LUCY ESTELA MERCADO ROMERO**.



Resultando tres (3) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	92,26	Con vía pública que va de Buenos Aires a vía publica que conduce de Gardel a Buenos Aires.	9 ha
	Sur	608,44	En línea quebrada con predio de Miriam Sofia López de Reina.	
	Este	442,33	En línea quebrada con Lote 3 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	529,44	En línea quebrada con Lote 2 producto de esta subdivisión en 477,01 m y predio de Ernesto Escalante en 52,43 m.	
2	Norte	203,12	En línea quebrada con predio de Manuel Durango en 192,10 m y vía pública que va de Buenos Aires a vía pública que conduce de Gardel a Buenos Aires en 11,02 m.	4 ha + 8.000,00 m2
	Sur	269,37	Con Lote 1 producto de esta subdivisión.	
	Este	207,64	Con Lote 1 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	208,15	Con predio de Ernesto Escalante.	
3	Norte	122,34	En línea quebrada con vía pública que va de Buenos Aires a vía pública que conduce de Gardel a Buenos Aires.	3 ha + 2.000,00 m2
	Sur	82,59	En línea quebrada con predio de Miriam Sofia López de Reina.	
	Este	333,02	Con predio de Criselda Dominguez y Wenceslao Mercado.	
	Oeste	442,33	En línea quebrada con Lote 1 producto de esta subdivisión.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				17 ha

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 1° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 autoriza la

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 391-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0225 DE FECHA 05 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 09/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 18 DIC 2025

ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

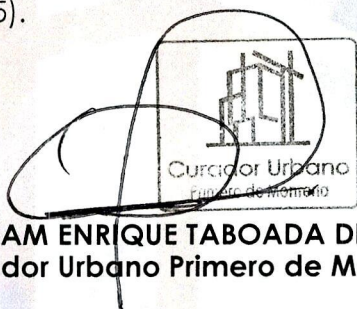
ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contando a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren el artículo 7 de la Ley 810 y 108 de la Ley 812 de 2003 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 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 nueve (09) días del mes de diciembre 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. *KPE.*

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