



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.399-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0238 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 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 DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.995.777**, actuando en calidad de apoderada especial de **WILLIAM BOTERO MASAD**, identificada con cedula de ciudadanía No. **16.206.413**, quien figura como titular del dominio, han solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1A** ubicado en la región de Boca de la Ceiba, corregimiento Los Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, con un área de terreno de cuarenta y dos hectáreas cuatro mil cuarenta y uno coma treinta y siete metros cuadrados (**42 Has + 4.041,37 mts2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0014-0648-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-190019** 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 1B:** dos mil quinientos veinte metros con cincuenta y tres centímetros cuadrados (**2.520,53 m2**), **LOTE 2C:** dos mil metros cuadrados (**2.000,00 m2**) y **LOTE 1A:** seis mil ochocientos ocho metros con cuarenta y tres centímetros cuadrados (**6.808,43 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0238** quedó en legal y debida forma el día 25 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 **WILLIAM BOTERO MASAD**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **GUSTAVO ADOLFO ESPITIA LONDOÑO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-190019** del 12 de agosto de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Poder especial, amplio y suficiente conferido a **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **34.995.777**, suscrito por **WILLIAM BOTERO MASAD** identificada con cedula de ciudadanía No. **16.206413**, de fecha 02 de agosto del 2025.
- Copia estado de cuenta del contribuyente por concepto de Impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20250023002**, con fecha 10 de julio de 2025 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.493** del 04 de diciembre de 2023 de la notaría tercera de Montería.
- Copia de promesa de compraventa del bien inmueble ubicado en el área rural.
- 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. **01-21036**, del tecnólogo en Topógrafo **VICTOR HUGO**.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.399-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0238 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 DIC 2025

DURANGO ASIS, con copia de su vigencia actualizada.

- Copia de la tarjeta profesional de abogado No. **195634**, del consejo superior de la judicatura **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por tecnólogo en Topógrafo **VICTOR HUGO DURANGO ASIS**, con Licencia Profesional No. **01-21036**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del oficio de radicación en legal y debida forma de fecha 25 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 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: El solicitante de la licencia presentó, oficio de manifestación fecha 10 de noviembre de 2025, y contratos de compraventa radicados en fecha 20 de agosto 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.

SEPTIMO: 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: Los firmantes titulares y el profesional responsable 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,





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.399-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0238 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 DIC 2025

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE 1A** ubicado en la región de Boca de la Ceiba, corregimiento Los Garzones, jurisdicción del municipio de Montería, con un área de terreno de cuarenta y dos hectáreas cuatro mil cuarenta y uno coma treinta y siete metros cuadrados (**42 Has + 4.041,37 mts²**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0014-0648-0-00-00-0000** y Matricula Inmobiliaria No. **140-190019** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **YAMILE INES TRESPALACIOS TORRALVO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.995.777**, actuando en calidad de apoderada especial de **WILLIAM BOTERO MASAD**, identificada con cedula de ciudadanía No. **16.206.413**, 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 **VICTOR HUGO DURANGO ASIS**, con Licencia Profesional No. **01-21036**, como responsable de los planos del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, de propiedad de **WILLIAM BOTERO MASAD**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 1B	Norte	87,45	Con finca de Manuel Kerguelen	2.520,53 m2
	Sur	93,13	Con LOTE 2C de la presente subdivisión.	
	Este	24,73	Con río Sinú	
	Oeste	34,38	En línea quebrada con vía pública que condice de boca de la Ceiba a Montería en 25,68m + 8,70m.	
LOTE 2C	Norte	93,13	Con LOTE 1B de la presente subdivisión.	2.000,00 m2
	Sur	96,51	Con LOTE 1A de la presente subdivisión.	
	Este	19,42	Con río Sinú	
	Oeste	24,73	En línea quebrada con vía pública que condice de boca de la Ceiba a Montería.	
LOTE 1A	Norte	96,51	Con LOTE 2C de la presente subdivisión.	6.808,43 m2
	Sur	89,45	Con LOTE 2.	
	Este	117,46	Con río Sinú	
	Oeste	179,21	En línea quebrada con vía pública que condice de boca de la Ceiba a Montería en 13,97m + 30,14m + 84,95m + 50,15m.	
AREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				11.328,96 m2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.399-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0238 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2025.

19 DIC 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

PARÁGRAFO: El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo con el Decreto Único Reglamentario 1077 de las 2015 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 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 quince (15) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.