



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.400-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0139 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 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: MIRIAM DEL CARMEN JIMENEZ PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía No.**50.955.188**, actuando en calidad de apoderada especial de **EDER MIGUEL PÉREZ LEON**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.024.400**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE NUMERO CINCO**, ubicado en la región de El Faro, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0057-0244-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-184503** 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 cuatro (4) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: LOTE 1: mil ciento nueve metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados (**1.109,47 m²**), LOTE 2: mil ciento setenta y nueve metros con noventa y nueve centímetros cuadrados (**1.179,99 m²**), LOTE 3: mil cuatrocientos cuarenta y tres metros con veintitrés centímetros cuadrados (**1.443,23 m²**) y LOTE 4: una hectárea siete mil ochocientos cuarenta y nueve metros con veintinueve centímetros cuadrados (**2 Ha + 1.581,98 m²**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.**23001-1-25-0139** quedó en legal y debida forma el 21 de julio de 2025 y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **EDER MIGUEL PÉREZ LEON**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No.**140-184503** de fecha 14 de mayo de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Original del recibo de impuesto Predial Unificado No.**20250034465** de la secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 17 de febrero de 2025.
- Original del poder especial amplio y suficiente, suscrito por **EDER MIGUEL PÉREZ LEON**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.024.400**, conferido a **MIRIAM DEL CARMEN JIMENEZ PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.**50.955.188**, de fecha 16 de mayo de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MIRIAM DEL CARMEN JIMENEZ PÉREZ**

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.**2666** del 18 de agosto de 2022 de la Notaria Segunda de Montería.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.400-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0139 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 DIC 2025

- 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.**01-12839**, del Tecnólogo en Topografía **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Escritura de división material número 2666 del 18 de agosto del 2022 de la notaría segunda de Montería, por medio de la cual se protocolizó la licencia urbanística de subdivisión rural 205-2022 del 19-05-2022 CU1M.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 21 de julio de 2025.
- 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 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, contratos de compraventa radicados en fecha 20 de noviembre de 2025 y oficio radicado en fecha 05 de junio 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: El firmante titular y profesional responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Unico 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.400-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0139 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 DIC 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 SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **LOTE NUMERO CINCO**, ubicado en la región de El Faro, jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0057-0244-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-184503** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **MIRIAM DEL CARMEN JIMENEZ PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.**50.955.188**, actuando en calidad de apoderada especial de **EDER MIGUEL PÉREZ LEON**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.024.400**, 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 **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 **EDER MIGUEL PÉREZ LEON**.

Resultando cuatro (4) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	21,70	Con vía pública que de Montería conduce a San Carlos.	1.109,47 m ²
	Sur	16,50	Con LOTE 4 producto de esta subdivisión.	
	Este	56,67	Con LOTE 2 producto de esta subdivisión en 28,77 m + 27,90 m.	
	Oeste	62,30	Con predios de Lesbia Padilla.	
2	Norte	24,70	Con vía pública que de Montería conduce a San Carlos.	1.179,99 m ²
	Sur	19,13	Con LOTE 4 producto de esta subdivisión.	
	Este	51,87	Con predios de Víctor Rodríguez y Arelis Lugo.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.400-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0139 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025.

22 DIC 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
	Oeste	56,67	Con LOTE 1 producto de esta subdivisión en 28,77 m + 27,90 m.	
3	Norte	36,55	Con vía pública que de Montería conduce a San Carlos.	1.443,23 m ²
	Sur	63,20	En línea quebrada con LOTE 4 producto de esta subdivisión en 26,73 m + 13,27 m 23,20 m.	
	Este	38,64	Con servidumbre.	
	Oeste	33,38	Con predios de Víctor Rodríguez y Arelis Lugo.	
4	Norte	257,32	En línea quebrada con vía pública que de Montería conduce a San Carlos en 5,01 m + predios de Lesbia Padilla en 73,25 m + 27,12 m + 19,40 m + LOTE 1 producto de esta subdivisión en 16,50 m + LOTE 2 producto de esta subdivisión en 19,13 m + predios de Víctor Rodríguez y Arelis Lugo en 20,22 m + 13,49 m + LOTE 3 producto de esta subdivisión en 26,73 m + 13,27 m + 23,20 m.	1 Ha + 7.849,29 m ²
	Sur	53,65	Con predios de Julio Cesar Castellano	
	Este	234,04	En línea quebrada con predios de Fernel Estrella y servidumbre en medio en 33,13 m + predios de Adriana Ruiz en 64,31 m + 7,10 m + 20,00 m + predios de Yamile Barragán y otros en 13,82 m + 95,68 m.	
	Oeste	325,51	En línea quebrada con predios de José Gregorio Pérez en 74,38 m + 15,03 m + predios de Jairo Sotomayor en 6,16 m + predio de Andrés Morales y otros en 34,55 m + 73,01 m + 22,48 m + Predios de Jairo Sotomayor en 18,63 m + 81,27 m.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				2 Ha + 1.581,98 m ²

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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.400-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0139 DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 15/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 DIC 2025

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.

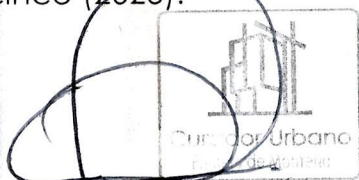
ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución tendrá una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contando a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren el artículo 7 de la Ley 810 y 108 de la Ley 812 de 2003 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 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: María José Correa Gómez/ Revisor Arquitectónico. *MP*

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

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