

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.029-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0294 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

23 FEB 2026

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: OSVALDO MARTINEZ LOPEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.73.578.671, actuando en nombre propio, y JOSE LUIS CARABALLO CASTRO, identificado con cedula de ciudadanía No.10.766.883, actuando en calidad de apoderado especial de ANA MARIA OSORIO OSORIO, identificada con cedula de ciudadanía No.25.784.461, quienes figuran como Titulares del dominio, han solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **NUEVA GRANADA**, ubicado en el Corregimiento de Tres Palmas, jurisdicción del municipio de Montería, con área de nueve hectáreas cinco mil metros cuadrados (9 Ha + 5.000,00 m2), identificado con Referencia Catastral No.00-01-00-00-0030-0065-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-112183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

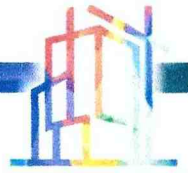
SEGUNDO: De acuerdo al plano allegado al expediente el solicitante requiere dividir el inmueble de la referencia en dos (2) lotes de menor extensión colindantes y contiguos, identificados así: Lote número uno (1) (LOTE 1): cuatro hectáreas cinco mil metros cuadrados (4 Has + 5.000,00 m2), y Lote número dos (2) (LOTE 2): cinco hectáreas (5 Has).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. 23001-1-25-0294 quedó en legal y debida forma el día 18 de noviembre 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 **OSVALDO MARTINEZ LOPEZ**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ANA MARIA OSORIO OSORIO**.
- Copia del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No.140-112183 de fecha 24 de septiembre de 2025 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de impuesto Predial Unificado No. 20250056980 de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 26 de febrero de 2025.
- Original del poder especial amplio y suficiente, suscrito por **ANA MARIA OSORIO OSORIO**, identificada con cedula de ciudadanía No.25.784.461, conferido a **JOSE LUIS CARABALLO CASTRO**, identificado con cedula de ciudadanía No.10.766.883, de fecha 17 de marzo de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JOSE LUIS CARABALLO CASTRO**.

Además, se anexaron:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.029-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0294 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

23 FEB 2026

- Copia de la Escritura Pública No. **1.156** del 27 de abril de 2.007 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **2.341** del 08 de agosto de 2.007 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. **658** del 18 de marzo de 2.020 de la Notaria Tercera 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. **01-12813**, del Tecnólogo en Topografía **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, 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 **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No. **01-12813**, 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"**.

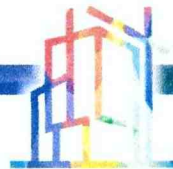
QUINTO: Revisada la solicitud se constató que el proyecto de la referencia se ajusta a la excepción contemplada en la Ley 160 de 1994, en su artículo 45, literal b, el cual reza lo siguiente: **"ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: -b) los actos o contratos por virtud de 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 radicado el 28 de enero de 2026, contratos de compraventa radicados el 02 de octubre de 2025 y otrosí de los contratos de compraventa radicados el 28 de enero de 2026, donde los titulares 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 Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.029-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0294 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025.

23 FEB 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/01/2026

FECHA DE EJECUTORIA

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,

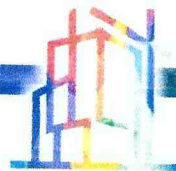
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, del inmueble denominado **NUEVA GRANADA**, ubicado en el Corregimiento de Tres Palmas, jurisdicción del municipio de Montería, con área de nueve hectáreas cinco mil metros cuadrados (**9 Ha + 5.000,00 m²**), identificado con Referencia Catastral No.**00-01-00-00-0030-0065-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No.**140-112183** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **OSVALDO MARTINEZ LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No.**73.578.671**, actuando en nombre propio, y **JOSE LUIS CARABALLO CASTRO**, identificado con cedula de ciudadanía No.**10.766.883**, actuando en calidad de apoderado especial de **ANA MARIA OSORIO OSORIO**, identificada con cedula de ciudadanía No.**25.784.461**, quienes figuran como Titulares 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 **EUCARYS ENRIQUE BANDA TRUJILLO**, con Licencia Profesional No.**01-12813**, 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 **OSVALDO MARTINEZ LOPEZ y ANA MARIA OSORIO OSORIO**.

Resultando dos (2) lotes de terreno que se identifican de la siguiente manera:

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	355,80	Con LOTE 2 de la presente subdivisión.	4 Has + 5.000,00 m ²
	Sur	298,49	En línea quebrada con predios de Marcos Berrocal en 23,77 m + 35,42 m + 15,16 m + 13,91 m + 5,15 m + predios de Aura Garrido en 4,66 m + 18,48 m + 11,36 m + 18,16 m + 20,90 m + 9,82 m + 17,47 m + 10,82 m + 8,95 m + 5,85 m + 7,83 m + vía pública que conduce a Tres Palmas y fincas privadas en 11,46 m + 4,57 m + 4,90 m + 4,89 m + 10,85 m + 18,59 m + 8,11 m + 7,41 m.	



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.029-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0294 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

23 FEB 2026

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
	Este	305,50	En línea quebrada con predios de Pedro Osorio en 183,58 m + predios de Marcos Berrocal en 121,92 m.	
	Oeste	266,67	En línea quebrada con predios de Denis Garcés en 6,06 m + 23,56 m + 12,81 m + 10,97 m + 18,15 m + 19,76 m + 16,93 m + 18,59 m + predios de Simona Monterrosa en 14,32 m + 30,47 m + 11,98 m + 19,03 m + 13,15 m + 17,73 m + 18,78 m + 14,38 m.	
2	Norte	381,42	En línea quebrada con Hacienda El Tronco en 40,20 m + 8,34 m + 38,68 m + 28,60 m + 56,70 m + 58,91 m + 66,75 m + 10,28 m + 18,68 m + 7,47 m + 19,73 m + 27,08 m.	5 Has
	Sur	371,83	En línea quebrada con LOTE 1 de la presente subdivisión en 355,80 m + predios de Marcos Berrocal en 4,12 m y vía pública en 11,91 m.	
	Este	163,37	En línea quebrada con predios de Pedro Osorio en 11,10 m + 29,62 m + 30,99 m + 17,39 m + 37,98 m + 36,29 m.	
	Oeste	114,97	En línea quebrada con predios de Denis Garcés en 6,43 m + 18,59 m + 31,57 m + 12,05 m + 36,21 m + 7,14 m + 2,12 m + 0,86 m.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				9 Ha + 5.000,00 m2

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 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.029-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0294 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 30/01/2026

FECHA DE EJECUTORIA

23 FEB 2026

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 Unico 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 treinta (30) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *cf.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

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