



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 078-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0291 DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

26 MAR 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: DAWIN GABRIEL HERNANDEZ ARIZA, identificado con cedula de ciudadanía No. 73.197.899, actuando en calidad de apoderado de MARIA HELENA LARIOS BARRETO, identificada con cedula de ciudadanía No. 64.547.779 y ALFONSO DONADO VELLOJIN PITALUA, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.880.507, quienes figuran como Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **EL MANANTIAL**, ubicado en la región de Las Chispas – Catalina corregimiento Kilómetro 12, jurisdicción del municipio de Montería, con área de nueve mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (9.547,00 m2), identificado con Referencia Catastral No. 00-01-00-00-0010-0078-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 140-95005 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 1:** ocho mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (8.547,00 m2) y **LOTE 2:** mil metros cuadrados (1.000,00 m2).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. 23001-1-25-0291 quedó en legal y debida forma el día 31 de octubre 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 **MARIA HELENA LARIOS BARRETO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ALFONSO DONADO VELLOJIN PITALUA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 140-95005, de fecha 25 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 con consecutivo No. 20250031598 de la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 25 de septiembre de 2025.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **DAWIN GABRIEL HERNANDEZ ARIZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 73.197.899, suscrito por **MARIA HELENA LARIOS BARRETO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 64.547.779 y **ALFONSO DONADO VELLOJIN PITALUA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.880.507, de fecha 19 de febrero de 2026.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **DAWIN GABRIEL HERNANDEZ ARIZA**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. 2.525 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaria Segunda de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. 514 del 20 de marzo de 2003 de la Notaria Segunda de Montería.
- Documentos que justifican la subdivisión de los predios, por debajo de lo indicado en la





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 078-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0291 DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 26 MAR 2026

- UAF, con los cuales se concluyó que se ajustan a la excepción.
- Copia de la Matricula Profesional No. **01-14280**, del Tecnólogo en Topografía **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, 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 **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No. **01-14280**, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
 - Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 31 de octubre de 2025.
 - Resolución No. **CUMPM-002-2026**, por medio de la cual se suspendieron los términos en este despacho desde el **09 de febrero al 13 de febrero del 2026**.

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."

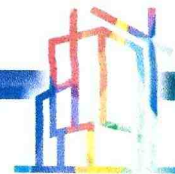
SEXTO: El solicitante de la licencia presentó oficio de manifestación y contrato de compraventa radicados el 26 de febrero de 2026, donde el titular del dominio y los compradores manifestaron y justificaron que el uso que se les dará a los predios resultantes objeto de solicitud tendrá una destinación distinta a la explotación agrícola y la cual será para **vivienda campesina**.

PARAGRAFO: Hace parte del presente acto administrativo la Resolución No. CUMPM-002-2026, por medio de la cual se suspendieron los términos en este despacho desde el **09 de febrero al 13 de febrero del 2026**, los cuales se reanudaron a partir del lunes 16 de febrero del 2026, ampliándole automáticamente los términos a todos los proyectos que se encontraban en trámite a la fecha.

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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 078-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0291 DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 26 MAR 2026

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 **EL MANANTIAL**, ubicado en la región de Las Chispas – Catalina corregimiento Kilómetro 12, jurisdicción del municipio de Montería, con área de nueve mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (**9.547,00 m2**), identificado con Referencia Catastral No. **00-01-00-00-0010-0078-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-95005** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitado por **DAWIN GABRIEL HERNANDEZ ARIZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **73.197.899**, actuando en calidad de apoderado de **MARIA HELENA LARIOS BARRETO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **64.547.779** y **ALFONSO DONADO VELLOJIN PITALUA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.880.507**, 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 **DAIRO JOSE SANCHEZ QUITIAN**, con Licencia Profesional No. **01-14280**, 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 **MARIA HELENA LARIOS BARRETO** y **ALFONSO DONADO VELLOJIN PITALUA**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINOS COLINDANTES	ÁREAS
1	Norte	192,00	Con predio de Nabozar Arcia.	8.547,00 m2
	Sur	256,38	En línea quebrada con predio de Sixto Vergara en 99,75 m, Lote 2 producto de esta subdivisión y servidumbre de acceso en 93,93 m y nuevamente con predio de Sixto Vergara en 62,70 m.	
	Este	49,89	Con Carretera Principal que conduce de Montería a Planeta Rica y servidumbre de acceso.	
	Oeste	44,15	En línea quebrada con predio de Nabozar Arcia.	
2	Norte	36,15	Con Lote 1 producto de esta subdivisión.	1.000,00 m2
	Sur	32,39	Con predio de Sixto Vergara	
	Este	26,93	Con Lote 1 producto de esta subdivisión.	
	Oeste	30,85	Con Lote 1 producto de esta subdivisión.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				9.547,00 m2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 078-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0291 DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 10/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 26 MAR 2026

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, 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 diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Angela Valdéz Villarreal / Revisor Arquitectónico. LAV.

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

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