

RESOLUCIÓN No.093-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, CON RADICADO 23001-1-25-0268 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 19/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

15 ABR 2026

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO DE MONTERÍA (P), ALVARO JOAQUIN PINEDA TAPIA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, DECRETO 0080-2026 DE LA ALCALDIA DE MONTERIA, EL DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

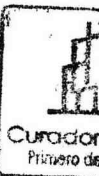
PRIMERO: CARLOS ANDRES ESCOBAR BUELVAS, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.717.098**, en calidad de apoderado especial de **CARMEN CECILIA HOYOS HERNANDEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.790.347** y **JESUS MARIA YEMAIL OVIEDO**, identificado con cedula de ciudadanía No. **10.770.374**, quienes figuran como titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **DOBLE H** jurisdicción del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **00-04-00-00-0049-0167-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-59209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: El Artículo 2.2.6 .1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deba realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud(...) El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia."

TERCERO: El inciso segundo del Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto de la referencia, dispone: "Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud **se entenderá desistida** y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, **contra el cual procederá el recurso de reposición**. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud".

CUARTO: Dentro de la solicitud en cuestión, el solicitante en fecha 30 de enero de 2026 solicitó prórroga para subsanar las observaciones.

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.



RESOLUCIÓN No.093-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, CON RADICADO 23001-1-25-0268 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 19/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

15 ABR 2026

QUINTO: Por encontrarse ajustada a derecho este despacho dio trámite favorable al interesado de la solicitud para ampliar el plazo del acta de observaciones, la cual fue concedida mediante oficio No. **00245** y notificada en debida forma al señor Carlos Andrés Escobar Buelvas, a través del correo electrónico casebuel@hotmail.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 02 de febrero de 2026, **los cuales se vencían el día 20 de febrero de 2026**; Sin embargo, fueron prorrogados de manera automática hasta el día **27 de febrero de 2026**, teniendo en cuenta la suspensión de términos de cinco (05) días hábiles contados desde el día lunes nueve (09) de febrero hasta el día viernes trece (13) de febrero de 2026, indicados en la Resolución No. CUPM-002-2026 expedida por el Curador Urbano Primero de Montería. Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron varias de las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes:



OBSERVACIONES GENERALES:

1. Observación General No.2

Tener en cuenta que, de existir cambio en los lotes resultantes, se deberán ajustar también en contratos de compraventa.

Respuesta: no se aprobaron planos topográficos por tanto se deberá tener en cuenta esta observación en caso de una futura solicitud.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Observación Jurídica No.3

En el contrato se debe indicar la nomenclatura del predio que se pretende vender.

Respuesta: En el nuevo contrato aportado no se señaló la nomenclatura del predio a enajenar.

2. Observación Jurídica No.4

En el contrato no se indicó clausula alguna que justifique la subdivisión de los predios por debajo de lo indicado en la UAF (Ver Artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994) así como tampoco se indicó la destinación de los predios resultantes.

Respuesta: se indicó que el negocio jurídico se iba a enmarcar dentro de la excepción del literal b del Artículo 45 de la ley 160 de 1994 la cual establece lo siguiente **"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"** pero en el contrato se indicó expresamente que el predio **tendrá una destinación económica y productiva para la explotación de viveros forestales, actividad que constituye una forma de aprovechamiento y explotación agrícola especializada** orientada a la producción de material vegetal y forestal, compatible con la vocación rural del predio, el uso que se planteó por las partes en la compraventa es abiertamente contraria a lo indicado en la norma que



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.093-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISION RURAL, CON RADICADO 23001-1-25-0268 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 19/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

15 ABR 2026

explícitamente indica que para que sea aplicable dicha excepción los predios no pueden tener una explotación agrícola, por tal razón este punto no cumple.

3. **Observación Jurídica No.5**

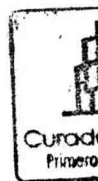
Aportar oficio de destinación de los predios resultantes.

Respuesta: Al igual que en el contrato de compraventa la destinación la actividad agrícola que se le pretende dar al predio no es compatible con la excepción planteada.

4. **Observación Jurídica No.7**

Debido a que este predio está sujeto al régimen parcelario de que trata el Artículo 39 de la ley 160 de 1994 deben traer soporte de la agencia nacional de tierras en donde se evidencie que están interesados en vender para que esa entidad les indique si quieren ejercer o no la primera opción de compra.

Respuesta: En respuesta a este punto el solicitante plantea que debido a que el predio fue adjudicado hace más de 30 años mediante acto debidamente ejecutoriado, esta plenamente acreditada su tradición, se debe dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 39 de la ley 160 de 1994 que indica que los predios tienen limitación para enajenar solo hasta 15 años, mientras que su cliente cuenta con 30 años en el predio superando el año indicado en la norma, al respecto le indicamos que, la observación se hace en aras de dar cumplimiento al párrafo 6 del artículo 39 en razón a que nos están presentando documentos para enajenar por primera vez el predio después de la adjudicación y la regla indica. "Quienes hayan adquirido el dominio sobre una parcela cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años, deberán informar al Instituto respecto de cualquier proyecto de enajenación del inmueble, para que éste haga uso de la primera opción de readquirirlo dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recepción del escrito que contenga el informe respectivo. Si el INCORA rechazare expresamente la opción, o guardare silencio dentro del plazo establecido para tomarla, el adjudicatario quedará en libertad para disponer de la parcela". Por tal razón este punto de la respuesta no cumple.



OBSERVACIONES TOPOGRÁFICAS:

1. **Observación Topográfica No.2**

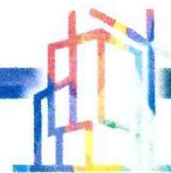
En rotulo indicar una casilla con nombre completo, numero de matrícula profesional y espacio para la respectiva firma a puño y letra. No se aceptan firmas por fuera del rotulo.

Respuesta: la firma se aporó independiente, no se indicó nombre y número de matrícula como se especifica en observación.

2. **Observación Topográfica No.3**

Indicar en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial "DOBLE H".

[Handwritten signature]



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.093-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, CON RADICADO 23001-1-25-0268 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 19/03/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

15 ABR 2026

Respuesta: se indicó errada la dirección del predio.

3. **Observación Topográfica No.4**

En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, dibujar contorno de predios del sector, señalar predio e indicar las medidas por cada uno de los lados, indicar nomenclatura de vías del sector y norte.

Respuesta: no se aportó localización del predio, se especifico que se debían omitir imágenes y dibujar la localización.

4. **Observación Topográfica No.9**

Las medidas indicadas en plano, deben corresponder exactamente en cuadro de coordenadas. Ajustar cuadro o plano, tener en cuenta que en cada punto donde se indiquen medidas deberán indicarse puntos. (en el punto 10 – 11 se indican dos cotas "48,81m y 15,69m", mientras en cuadro de coordenadas se indica "64,50m" definir.

Respuesta: no se indicaron las medidas de los puntos 13 a 14 y 14 a 15, en plano de subdivisiones.

5. **Observación Topográfica No.**

Todos los predios Ambos predios resultantes deben quedar con acceso a la vía pública ya sea directamente a la vía o por medio de servidumbre, la servidumbre no debe ser inferior a 4,00 m, se debe indicar con línea sesgada y con su nombre "servidumbre".

Respuesta: no fue posible verificar el ancho de la servidumbre ya que no contiene medidas y el CD aportado contiene otra información.

6. **Observación Topográfica No.15**

Una vez ajustadas cada una de las observaciones anteriores, se deberá aportar archivo en medio magnético formato AutoCAD para verificar áreas.

Respuesta: no fue posible verificar áreas de los lotes resultantes, teniendo en cuenta que el CD aportado contiene otra información.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0268**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.093-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, CON RADICADO 23001-1-25-0268 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 19/03/2026

FECHA DE EJECUTORIA

15 ABR 2026

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto, se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo radicado según lo expresa el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 del 2015.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante este Curador, 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.

ARTICULO QUINTO: Cancelese la radicación No. **23001-1-25-0268** del 11 de septiembre, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

ALVARO JOAQUIN PINEDA TAPIA
Curador Urbano Primero de Montería (P)

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.