



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.311-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0209 DEL 07 DE JULIO DE 2026.

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

29 SEP 2026

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA (P), 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, LEY 400 DE 1997, LEY 1796 DE 2016, DECRETO 926 DE 2010 MODIFICADO POR EL DECRETO 092 DE 2011, RESOLUCIÓN 0601 DE 2026 DE LA ALCALDIA DE MONTERÍA Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: MARTA LUCIA MERCADO ROMERO, identificada con cedula de ciudadanía No. 50.896.962 y LUZ MARINA MERCADO ROMERO, identificada con cedula de ciudadanía No. 34.976.322, quienes figuran como titulares del dominio, han solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado **EL PARAISO 3** ubicado en la region de Buenos Aires, jurisdicción del municipio de Montería, con área de 13 Ha + 5.300,00 m2, identificado con Referencia Catastral No. 00-02-00-00-0017-0002-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 140-46500 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: 5 Ha + 1.605,00 m2** y **LOTE 2: 8 Ha + 3.695,00 m2**

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-26-0209 quedó en legal y debida forma el día 10 de julio de 2026 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARTA LUCIA MERCADO ROMERO**.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **LUZ MARINA MERCADO ROMERO**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 140-46500 de 30 de junio de 2026 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta del contribuyente por concepto de Impuesto Predial Unificado con consecutivo No.20260020093, con fecha 30 de junio de 2026 de la Alcaldía de Montería.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. 2.902 del 26 de diciembre de 2025 de la notaría primera de Montería.
- Copia de la Escritura Pública No. 1.448 del 28 de agosto de 1.991 de la notaría primera 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.01-12839, del tecnólogo en Topógrafo **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con copia de su vigencia actualizada.
- Un (01) ejemplar y una (01) copia de los planos impresos del proyecto de subdivisión firmados por tecnólogo en Topógrafo **ROGER RAFAEL ROJAS ROJAS**, con Licencia Profesional No. 01-12839, legalmente responsable de la información contenida en ellos.
- Original del oficio de radicación en legal y debida forma de fecha 10 de julio de 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**





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.311-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0209 DEL 07 DE JULIO DE 2026.

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

29 SEP 2026

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 05 de mayo de 2025, y contratos de compraventa radicados en fecha 20 de diciembre de 2024, 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.

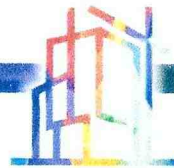
SEPTIMO: Efectuada la revisión técnica y jurídica, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente, por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente.

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,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL**, en el predio denominado en el predio denominado **EL PARAISO 3** ubicado en la region de Buenos Aires, jurisdicción del municipio de Montería, con área de **13 Ha + 5.300,00 m2**, identificado con Referencia Catastral No. **00-02-00-00-0017-0002-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-46500** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de, solicitado por **MARTA LUCIA MERCADO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **50.896.962** y **LUZ MARINA MERCADO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. **34.976.322**, quienes figuran como titulares del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 160



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.311-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0209 DEL 07 DE JULIO DE 2026.

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

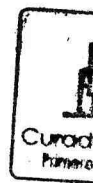
29 SEP 2026

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**, de propiedad de **MARTA LUCIA MERCADO ROMERO** y **LUZ MARINA MERCADO ROMERO**.

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

LOTE	MEDIDAS (m)		VECINO COLINDANTES	ÁREAS
LOTE 1	Norte	140,24	En línea quebrada con predio de Ana Victoria Cordero Fernández en 52,38m + 80,02m + 7,84m.	5 Ha. + 1.605,00 m2
	Sur	191,35	en línea quebrada con predio de Antolin Mercado Fernández y servidumbre de acceso en medio en 115,45m + 75,90m.	
	Este	306,17	En línea quebrada con predio de Selda Dominguez en 70,01m + 236,16m.	
	Oeste	306,71	En línea quebrada con LOTE 2 de la presente subdivisión en 217,10m + 89,61m.	
LOTE 2	Norte	225,48	En línea quebrada con predio de Ana Victoria Cordero Fernández en 108,86m + 116,62m.	8 Ha. + 3.695,00 m2
	Sur	353,36	en línea quebrada con predio de Antolin Mercado Fernández y servidumbre de acceso en medio en 34,55m + 67,91m + 76,86m + 16,06m + 157,98m	
	Este	306,71	En línea quebrada con LOTE 1 de la presente subdivisión en 217,10m + 89,61m.	
	Oeste	353,66	Con predio de Policarpo Durango Lozano.	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN				13 Ha + 5.300,00 m2.



PARÁGRAFO: El solicitante garantiza la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes como se puede verificar en los planos presentados de acuerdo 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.311-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION RURAL, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0209 DEL 07 DE JULIO DE 2026.

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

29 SEP 2026

ARTÍCULO CUARTO: Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata el parágrafo 1° 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.

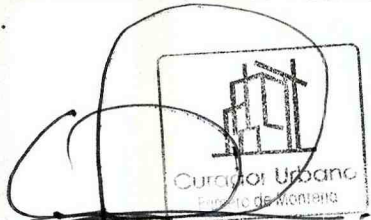
ARTÍCULO SEXTO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo 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 veintiún (21) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).



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.

[Handwritten initials and signatures]