



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0229

RESOLUCIÓN No. 22-2-0310-LS
Manizales, 03 de octubre de 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
MODALIDAD SUBDIVISIÓN RURAL**

LA CURADORA URBANA NÚMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICACIONES

CONSIDERANDO:

1. Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión, entre otras.
2. Que **JUAN CAMILO CORTES FALLA** con cédula de ciudadanía No **1.053.829.970** de Manizales, y **CAROLINA GONZALEZ MACIAS** con cédula de ciudadanía No **38.667.050** de Manizales, quienes en adelante se denominarán **LOS TITULARES**, radicaron en este despacho el día 08 de agosto de 2022, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión modalidad Subdivisión Rural bajo el radicado No. **17001-2-22-0229**, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que a continuación se relaciona la información del trámite radicado ante la Curadora Urbana No 2 de Manizales:

Solicitud:	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
Solicitante:	JUAN CAMILO CORTES FALLA CAROLINA GONZALEZ MACIAS
Identificación:	C.C 1.053.829.970 C.C 38.667.050
No. Radicación:	17001-2-22-0229
Fecha Radicación:	08 DE AGOSTO DE 2022
Ficha catastral:	2-00-00-0013-0225-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-240732
Dirección:	"EL DELIRIO"
Corregimiento:	CORREDOR AGROTURÍSTICO
Vereda:	BAJO TABLAZO
Clases agrologicas:	4pc-2 Agroforestales / 7p-2 Forestal protector / 6s-2 Agroforestales

4. Que los titulares solicitaron una licencia de subdivisión rural para ejecutar lo siguiente: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-240732**, localizado en suelo rural disperso, corregimiento Corredor Agroturístico, vereda Bajo Tablazo, denominado "LOTE No 3", con un área de **25.201,788 m2** del que se segregan dos lotes.
5. Que con fecha **08 de agosto de 2022** se presentan planos del proyecto de Subdivisión y la siguiente documentación:

DOCUMENTOS	CANTIDAD
FORMULARIO UNICO NACIONAL.	1



CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	1
FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL	1
COPIA CEDULA DE LOS PROPIETARIOS	2
CERTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD A PREDIOS RESULTANTES	1
COPIA TARJETA PROFESIONAL TOPÓGRAFO	1
COPIA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RESOLUCIÓN No 21-2-0011-LS	1
PLANOS TOPOGRAFICOS	4

6. Que el proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:

- Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
- Resolución N° 471 de 2020 del 14 de mayo de 2020: "Por medio del cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia"
- Resolución conjunta N° SNR N° 5204 IGAC N° 479 del 23 de abril de 2019: "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución Conjunta SNR N° 1732 / IGAC N° 221 del 21 de febrero de 2018."
- Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificatorios.

7. Que los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, establecen:

ARTICULO 44. Salvo las excepciones que 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.

ARTICULO 45. Se exceptúa de los dispuesto en el artículo anterior:

(...)

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se contribuyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola"

8. Que los titulares declararon mediante documento escrito, que los lotes a subdividir se destinaran a uso diferente a la explotación agrícola.

9. Que el Plan de Ordenamiento Territorial POT- Acuerdo No 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", en el artículo 3.2.2.6.1 del Componente Rural, estable las condiciones para la subdivisión de predios en suelo rural disperso, así:

"3.2.2.6.1 SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL (CORREGIMIENTOS)

Según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la Unidad Agrícola Familiar UAF vigente 13.75 hectáreas (137.500 metros cuadrados) para el Municipio de Manizales. Dicha UAF fue avalada por el Departamento Nacional de Planeación, por medio del oficio DEAGRO- SPDT-2997 del 6 de noviembre de 2003. (No aplica para suelo suburbano ni centros poblados rurales). (nsft)

En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos por debajo de la extensión mínima de la UAF, la autorización de actuaciones de edificaciones en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. Para efecto de lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en cuanto a área mínima de lotes según los Corregimientos, índices de ocupación y demás normatividad para el área



rural contenida en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial”.

10. Que el predio objeto de subdivisión, cumple con la Ley 160 de 1994, ya que se encuentra localizado en la Vereda Bajo Tablazo, Corregimiento Agroturístico, en suelo rural disperso, para el cual el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0958 de 2017, numeral 3.2.2.6.1 SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL (CORREGIMIENTOS) del Componente Rural y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, establece un lote mínimo de 10.000 m2.
11. Que no obstante a lo anterior, en aplicación de lo establecido en el artículo 2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 , los predios resultantes solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y a la normativa ambiental aplicable a esta clase de suelos, garantizando siempre que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos , sin dar lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
12. Que de conformidad con el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, artículo 2.2.6.1.1.6, Licencia de subdivisión y sus modalidades, Subdivisión rural, establece:

“Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes”.

13. Que los titulares declararon mediante documento escrito con fecha del 13 de septiembre de 2022, que garantizan realizar las gestiones pertinentes de la legalización de la servidumbre de paso que dará el acceso los predios denominados “LOTE 3-1 y LOTE 3-2”, una vez obtengan la Licencia de Subdivisión Rural; a continuación se cita lo descrito en el documento relacionado:

- A. Descripción de linderos referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas y proyección cartográfica Trasversa Mercator. El acceso a los dos predios se dará mediante una servidumbre de paso con las siguientes características:

Partiendo del punto 1 con coordenadas X: 1047213.310, Y: 1171463.252, con dirección en sentido oeste se llega al punto 2 el cual demarca el ancho de la vía de acceso al predio 3-2 con coordenadas X: 1047212.628, Y: 1171467.828. Seguido desde el punto 2, con dirección Noreste tomando la curva a 6,78m se encontrara el mojón 3 colindando con el LOTE 2 por el costado derecho con coordenadas X: 1047219.251, Y: 1171469.069. Seguido desde el punto 3, con dirección Noreste tomando la curvatura a 10,12m se encontrara el mojón 4 colindando con el LOTE 2 por el costado derecho con coordenadas X: 1047228.913, Y: 1171472.207. Seguido desde el punto 4, con dirección Noreste tomando la curvatura a 11,52m se encontrara el mojón 5 siendo este punto de final de la vía que de acceso al predio 3-2 con coordenadas X: 1047239.410, Y: 1171477.426. Partiendo del punto 5 con dirección en sentido Norte se llega al punto 6 el cual demarca el ancho de la vía de acceso al predio 3-2 con coordenadas X: 1047244.161, Y: 1171478.177. Del punto 6 se procede a realizar una medida sobre la curva de 6,79m en dirección suroeste hasta encontrar el mojón 7 el cual colinda por la izquierda con el predio 3-1 con coordenadas X: 1047240.159, Y: 1171472.738. Del punto 7 se procede a realizar una medida de 11,94m en dirección suroeste hasta encontrar el mojón 8 el cual colinda por la izquierda con el predio 3-1 con coordenadas X: 1047229.162, Y: 1171467.613. Partiendo del punto 8 se toma una medida de 10,70m hasta llegar a la bifurcación de la vía encontrando así el mojón 9 sobre la misma orientación suroeste con coordenadas X: 1047218.944, Y: 1171464.520. Finalmente se toma una distancia en sentido suroeste de 5,75m hasta llegar al punto inicial 1 el cual colinda por el costado izquierdo con la vía de acceso al predio 3-1.

Por otro lado, esta vía a constituir tendrá un acceso por el costado izquierdo que generará una bifurcación en orientación al Oeste desde el punto 1 de partida con coordenadas X: 1047213.310, Y: 1171463.252.



Seguido dese el punto 2, se traza una bifurcación de la cual procedemos a mediar una distancia de 7,11 metros en sentido Noroeste hasta llegar al punto 9 con coordenadas X: 1047218.918, Y: 1171464.586. Tomando la curvatura desde el punto 9 en el mismo alineamiento Noroeste se sigue con una distancia de 8,46m hasta llegar al punto 10 el cual será el punto final del acceso y que trazara el ancho de la vía el cual tiene coordenadas X:1047225.105, Y: 1171458.871. Desde el punto 10 se procede a hacer el giro al sur oeste demarcado así el ancho del acceso a las viviendas localizadas en el Costado Sur del Lote 3-1 con una distancia de 4,60m llegando al punto 11 con coordenadas X: 1047221.735, Y:1171455.989. Del punto 11 en sentido sureste se toma una distancia de 4,96m hasta llegar al punto 12 con coordenadas X: 1047218.209, Y: 1171459.535 Finalmente en la misma línea trazada sentido Sureste se procede a medir 6.14 metros dando cierre en el punto inicial denominado 1 y quedando así establecida la Servidumbre de acceso para el predio 3-1".

14. Que los titulares garantizan el acceso a cada uno de los predios resultantes de la siguiente manera:

LOTE	ACCESO	NOTARIA
LOTE 3-1	Servidumbre de paso (Pendiente de legalizar por parte de los titulares una vez obtengan la Licencia de Subdivisión Rural)	NA
LOTE 3-2	Servidumbre de paso (Pendiente de legalizar por parte de los titulares una vez obtengan la Licencia de Subdivisión Rural)	NA

15. Que mediante revisión **RevD2308_1 de agosto 23 de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se solicitó presentar correcciones a la planimetría y documentación presentada mediante **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0198-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, notificada el 26 de agosto de 2022.
16. Que el día **13 de septiembre de 2022** radican respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0198-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, anexando nueva planimetría y los siguientes documentos:

DOCUMENTOS	CANTIDAD
FORMULARIO PARA EL TRÁMITE (CORREGIDO)	1
COPIA CEDULA DE LA TOPÓGRAFA	1
DECLARACIÓN APLICACIÓN LEY 160 DE 1994	1
CERTIFICADO DE ACCESIBILIDAD PREDIOS RESULTANTES (Actualizado)	1
PLANOS TOPOGRAFICOS	3

17. Que mediante revisión **RevD2609_2 de 26 de septiembre de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se observa que subsanan todo lo requerido en el **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0198-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, para el trámite de licencia de subdivisión – Modalidad subdivisión Rural

18. Que los profesionales que participaron en el proyecto son:

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGA EN TOPÓGRAFIA	CINDY TATIANA GUTIERREZ BOSSA	01-15245

19. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las enmarcadas dentro de la presente Licencia de Subdivisión modalidad Subdivisión Rural y tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-240732**, localizado en suelo rural disperso, corregimiento Corredor Agroturístico, vereda Bajo



Tablazo, denominado "LOTE No 3", con un área de **25.201,788 m2** del que se segregan dos lotes, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
PREDIO	M ²
LOTE No 3 (GENERAL)	25.201,788
LOTE 3-1	14.201,788
LOTE 3-2	11.000
TOTAL	25.201,788

20. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura pública descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
147	2021/02/05	Notaria Tercera Manizales	25.201,788 m2	100-240732	2-00-00-0013-0225-0-00-00-0000

En mérito de lo anterior, la Segunda Curadora Urbana del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Subdivisión Rural solicitada por los Titulares y para el predio identificado con ficha catastral No **2-00-00-0013-0225-0-00-00-0000** y matricula inmobiliaria No **100-240732**, localizado en el corregimiento Corredor Agroturístico, vereda Bajo Tablazo, predio denominado "**LOTE No 3**".

Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública No 147 del 05 de febrero de 2021 Notaria Tercera de Manizales.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia de Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matricula inmobiliaria No **100-240732**, localizado en suelo rural disperso, corregimiento Corredor Agroturístico, vereda Bajo Tablazo, denominado "LOTE No 3", con un área de **25.201,788 m2** del que se segregan dos lotes, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
PREDIO	M ²
LOTE No 3 (GENERAL)	25.201,788
LOTE 3-1	14.201,788
LOTE 3-2	11.000
TOTAL	25.201,788

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban tres (3) planos presentados el 13 de septiembre de 2022:

PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL "LOTE No 3"	
PLANCHA 1 DE 3:	SUBDIVISIÓN RURAL- VEREDA BAJO TABLAZO-LOTE No. 3
PLANCHA 2 DE 3:	SUBDIVISIÓN RURAL- VEREDA BAJO TABLAZO – LOTE No. 3-1
PLANCHA 3 DE 3:	SUBDIVISIÓN RURAL- VEREDA BAJO TABLAZO-LOTE No.3-2



ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 Licencias de subdivisión y sus modalidades, Parágrafo 1, del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente por el Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

"Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción"

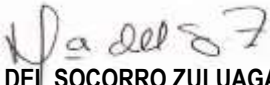
Por lo tanto, las subdivisiones no implican autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización, o construcción según sea el caso, ante el curador urbano en los términos de que trata dicho decreto.

ARTÍCULO QUINTO: Que es obligación de los titulares garantizar el acceso a cada uno de los predios resultantes de la subdivisión, con la que se comprometen a realizar las gestiones pertinentes de la legalización de la servidumbre de paso que dará el acceso a los predios denominados "LOTE 3-1 y LOTE 3-2", una vez obtengan la Licencia de Subdivisión Rural, como quedo establecido en el considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO: Esta Licencia tiene una **vigencia improrrogable de doce (12) meses**, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021.

ARTÍCULO SEPTIMO: Contra la presenta Resolución proceden los recursos de reposición ante el Despacho de la Curadora Urbana Número Dos, y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, previstos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, recursos que se deben interponer al correo electrónico.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


AB. MARIA DEL SOCORRO ZULUAGA RESTREPO
CURADORA URBANA NÚMERO DOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437/11 modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, se realiza la notificación electrónica a **JUAN CAMILO CORTES FALLA** con C.C. **1.053.829.970** y **CAROLINA GONZALEZ MACIAS** con C.C. **38.667.050**, por haber sido autorizada expresamente de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales. La comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente comunicación.

En aras de garantizar la recepción del presente oficio, solicitamos dar acuse de recibo del mismo.

Proyectó: Arq. Diana Patricia Osorio Hernández
Revisó y ajustó: Ab. Maria del Socorro Zuluaga R. Curadora