



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0093

RESOLUCIÓN No. 22-2- 0187 -LS
Manizales, 11 de julio de 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA URBANÍSTICA 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 la **HACIENDA LA LORENA LTDA**, identificada con el Nit No. **890.802.991-5**, quien en adelante se denominará **EL TITULAR**, radicó en este despacho el día 22 de abril de 2022, la solicitud para obtener Licencia Urbanística de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural bajo el radicado No. 17001-2-22-0093, 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 URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN RURAL
Solicitante:	HACIENDA LA LORENA LTDA
Identificación:	NIT 890.802.991-5
Fecha Radicación:	22 DE ABRIL DE 2022
Ficha catastral:	00-02-00-00-0030-0028-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-4112
Dirección del predio:	LA LORENA (Según certificado de libertad y tradición).
Corregimiento:	CRISTALINA
Vereda:	LISBOA
Clases agrologicas:	7p-2 Forestal protectora / 4pc-2 Agroforestal

4. Que el titular solicitó una licencia urbanística de subdivisión para ejecutar lo siguiente: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-4112**, localizado en la Verdea Lisboa, Corregimiento Cristalina, Hacienda **"LA LORENA"**, con un área de **25-5375,21 HA** en cuatro lotes.
5. Que con fecha **22 de abril 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 DEL REPRESENTANTE LEGAL	1
CAMARA DE COMERCIO	1
DECLARACIÓN LEY 160 DE 1994 ART 45	1



CERTIFICADO DE VIGENCIA LICENCIA PROFESIONAL TOPÓGRAFO	1
COPIA TARJETA PROFESIONAL TOPÓGRAFO	1
ESCRITURA PÚBLICA No 602 DE 09 DE MARZO DE 2022	1
PLANOS TOPOGRAFICOS	6

6. Que el proyecto se revisa de manera integral, de acuerdo con el marco normativo actual vigente citado a continuación:
- o Acuerdo 0958 de agosto 2 de 2017-Plan de Ordenamiento Territorial - Manizales.
 - o 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"
 - o 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."
 - o 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 el titular declaró 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).

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 Lisboa, Corregimiento la Cristalina, 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 el titular garantiza el acceso a cada uno de los predios resultantes de la siguiente manera:

LOTE	ACCESO	NOTARIA
LOTE 1	Servidumbre de Transito Escritura 602 del 09/03/2022	Notaria Cuarta de Manizales
LOTE 2	Vía Municipal / Alto Lisboa- La Garrucha -Fonditos	
LOTE 3	Vía Departamental / Quebra de Vélez – Alto Lisboa-Magallanes- La Estrella	
LOTE 4	Vía Municipal / Alto Lisboa- La Garrucha -Fonditos	

14. Que mediante revisión **RevD2804_1 de abril 28 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 0063-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, notificada el 11 de mayo de 2022.
15. Que el día **01 de junio de 2022** radican respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0063-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, anexando nueva planimetría y los siguientes documentos:

DOCUMENTOS	CANTIDAD
OFICIO DE RESPUESTA AL ACTA DE OBSERVACIONES 0063-2022	1
FORMULARIO PARA EL TRÁMITE (CORREGIDO)	1
COPIA CEDULA DEL TOPÓGRAFO (Nuevo topógrafo)	1
COPIA TARJETA PROFESIONAL TOPÓGRAFO (Nuevo topógrafo)	1
PLANOS TOPOGRAFICOS	4

16. Que mediante revisión **RevD1306_2 de 13 de junio de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se solicitó mediante oficio **SCU 0849-2022** notificado el 21 de junio de 2022, ajustar la planimetría debido a que no fueron subsanadas en su totalidad todas las observaciones o surgieron por la modificación a la planimetría aportada.
17. Que el día **24 de junio de 2022**, radican respuesta al oficio **SCU 0849-2022**, anexando nueva planimetría, de la cual se hace la revisión **RevD0507_3 del 05 de julio de 2022** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, subsanando todo lo requerido para el trámite de licencia de subdivisión- Modalidad subdivisión Rural.
18. Que los profesionales que participaron en el proyecto son:



Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGO EN TOPÓGRAFIA	ANDRES FELIPE JURADO PATIÑO	M.P 01-15349

19. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherente a las enmarcadas dentro de la presente Licencia Urbanística de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural y tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-4112**, localizado en la Verdea Lisboa, Corregimiento Cristalina, Hacienda “**LA LORENA**”, con un área de **25-5375,21 HA** en cuatro lotes, así:

CUADRO DE ÁREAS	
LOTE	HA
LOTE GENERAL	25-5375,21
LA LORENA LOTE 1	3-5110,48
LA LORENA LOTE 2	3-2149,56
LA LORENA LOTE 3	6-1274,20
LA LORENA LOTE 4	12-6840,67
TOTAL	25-5375,21

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
886	04-07-1975	Notaria Segunda Manizales	25 HA 5375,21 M2	100-4112	00-02-00-00-0030-0028-0-00-00-0000

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia Urbanística de Subdivisión solicitada por el Titular y para el predio identificado con ficha catastral No **00-02-00-00-0030-0028-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No **100-4112**, localizado en el Corregimiento Cristalina, Vereda Lisboa, “**HACIENDA LA LORENA**”.

Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública No 886 del 04 de julio de 1975 Notaria Segunda de Manizales.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia urbanística de subdivisión rural tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-4112**, localizado en la Verdea Lisboa, Corregimiento Cristalina, Hacienda “**LA LORENA**”, con un área de **25-5375,21 HA** en cuatro lotes, así:

CUADRO DE ÁREAS	
LOTE	HA
LOTE GENERAL	25-5375,21
LA LORENA LOTE 1	3-5110,48
LA LORENA LOTE 2	3-2149,56
LA LORENA LOTE 3	6-1274,20
LA LORENA LOTE 4	12-6840,67
TOTAL	25-5375,21



ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos, presentados el 24 de junio de 2022:

PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL “HACIENDA LA LORENA”	
PLANCHA 1 DE 4:	ESTADO DEL PREDIO ANTES DE LA SUBDIVISIÓN PROPUESTA
PLANCHA 2 DE 4:	ESTADO DEL PREDIO DESPUES DE LA SUBDIVISIÓN PROPUESTA
PLANCHA 3 DE 4:	ESTADO INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS LA LORENA LOTE -1 Y LA LORENA LOTE-4
PLANCHA 4 DE 4:	ESTADO INDIVIDUAL DE LOS PREDIOS LA LORENA LOTE -2 Y LA LORENA LOTE-3

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 los planos del proyecto fueron elaborados por el tecnólogo en topografía ANDRES FELIPE JURADO PATIÑO bajo la Licencia Profesional No 01-15349.

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 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 **GABRIEL ZULUAGA ARANGO** con C.C. **2.889.049**, representante Legal de **HACIENDA LA LORENA LTDA**, identificada con Nit No. **890.802.991-5**, 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. María del Socorro Zuluaga R. Curadora