



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-22-0047

**RESOLUCIÓN No. 22-2-0225-LS**  
**Manizales, 9 de agosto 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 **MARÍA ISABEL VILLEGAS GARCÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía No **41.478.752** de Manizales, quien en adelante se denominará **LA TITULAR**, radicó en este despacho el día 08 de marzo de 2022, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión modalidad Subdivisión Rural bajo el radicado No. 17001-2-22-0047, 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:	<b>LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL</b>
Solicitante:	<b>MARÍA ISABEL VILLEGAS GARCÍA</b>
Identificación:	C.C 41.478.752
Fecha Radicación:	08 de marzo de 2022
Ficha catastral:	<b>2-00-00-0018-0037-0-00-00-0000</b>
Matrícula Inmobiliaria:	<b>100-228922</b>
Dirección del predio:	"EL CHAQUIRO LOTE 2" ( <i>Según certificado de impuesto predial</i> ).
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	EL ROSARIO
Clases agrologicas:	4c-2 Agroforestales // 6p-2 Agroforestales

4. Que la titular solicitó una licencia de subdivisión rural para ejecutar lo siguiente: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-228922**, localizado en suelo suburbano y rural disperso, corregimiento Panorama, vereda el Rosario, denominado "LOTE 2B", con un área de **87.464,48 m2** del que se segregan dos lotes localizados dentro de la faja de suelo suburbano.
5. Que con fecha **08 de marzo 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 LA PROPIETARIA	1



COPIA TARJETA PROFESIONAL TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA	1
COPIA DE LA CÉDULA DEL TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA	1
PLANOS TOPOGRÁFICOS	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 lo 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 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".

9. Que el predio objeto de subdivisión, cumple con lo establecido en 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, (FICHA NORMATIVA RURAL- NORMAS URBANÍSTICAS – DESARROLLO RESTRINGIDO // SUELO SUBURBANO), establece un lote mínimo de 2.500 m2.



- 10. 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".*

- 11. Que el titular declaró mediante documento escrito con fecha del 21 de julio de 2022, que garantiza realizar las gestiones pertinentes de la legalización de la servidumbre de paso que dará el acceso al predio denominado "LOTE 4A", una vez obtenga la Licencia de Subdivisión Rural; a continuación se cita lo descrito en el documento relacionado:

*"LOTE 4A:El acceso al predio se dará por medio de una servidumbre de paso, la cual inicia desde la vía Nacional / CHINCHINA -PTE DOMENICO PARMA- CLUB CAMPESTRE, con las siguientes características : "Partiendo del punto 1 (Coordenadas 2112107,647 NORTE y 4712385,823 ORIENTE) se gira en sentido suroriental hasta el punto 2 ( Coordenadas 2112055,708 NORTE y 4712478,974 ORIENTE) en una distancia de 107,13 metros; continua desde el punto 2, se gira en sentido oriente hasta el punto 3 ( Coordenadas 2112053,26 NORTE y 4712561,827 ORIENTE) en una distancia de 82,85 metros; continua desde el punto 3, se gira en sentido suroriente hasta el punto 4 ( Coordenadas 2112037,74 NORTE y 4712607,015 ORIENTE) en una distancia de 49,18 metros; continua desde el punto 4 en sentido nororiente hasta el punto 5 ( Coordenadas 2112049,797 NORTE y 4712615,194 ORIENTE) en una distancia de 19,85 metros y finaliza entre el punto 5 en sentido noroeste hasta el punto 6 (Coordenadas 2112112,6232 NORTE y 4712593,0047 ORIENTE) en una distancia de 66,63 metros en un ancho de toda la vía de 4,00 metros".*

- 12. Que el titular garantiza el acceso a cada uno de los predios resultantes de la siguiente manera:

LOTE	ACCESO	NOTARIA
LOTE 3A	Vía Nacional / CHINCHINA – PTE DOMENICO PARMA -CLUB CAMPESTRE	NA
LOTE 4A	Servidumbre de paso (Pendiente de legalizar por parte de la titular una vez obtenga la Licencia de Subdivisión Rural)	
LOTE 2B (REMANENTE)	Vía Nacional / CHINCHINA – PTE DOMENICO PARMA-CLUB CAMPESTRE	NA

- 13. Que mediante revisión **RevD0404\_1 de abril 04 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 0084-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, notificada el 13 de mayo de 2022.
- 14. Que el día **29 de junio de 2022** la señora **MARÍA ISABEL VILLEGAS GARCÍA**, mediante oficio dirigido a este despacho, con radicado No 1075-2022 "**SOLICITA AMPLIACIÓN DE PLAZO EN QUINCE (15) DÍAS HÁBILES ADICIONALES**", para dar respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0084-2022.
- 15. Que el día **08 de julio de 2022** mediante oficio **SCU 0950-2022**, notificado por correo electrónico el mismo día, la Curadora Urbana Dos de Manizales, otorga ampliación de plazo conforme a lo establecido por el artículo 19 del Decreto Nacional 1783 de 2021 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, hasta el día 22 de julio de 2022.
- 16. Que el día **21 de julio de 2022** radican respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0084-2022-LICENCIA DE SUBDIVISIÓN**, anexando nueva planimetría y los siguientes documentos:



DOCUMENTOS	CANTIDAD
FORMULARIO PARA EL TRÁMITE (CORREGIDO)	1
CERTIFICADO DE ACCESIBILIDAD A PREDIOS RESULTANTES PARA LA SUBDIVISIÓN RURAL	1
COPIA ESCRITURA PÚBLICA No 1224 DEL 22 DE FEBRERO 2017, NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES	1
COPIA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL RESOLUCIÓN No. 220026-2013	1
PLANOS TOPOGRÁFICOS	4

17. Que el día **26 de julio de 2022** se hace la revisión **RevD2607\_2** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, subsanando todo lo requerido en el **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES 0084-2022**, 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	JORGE EDUARDO MUÑOZ OSORIO	01-16888

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 matricula inmobiliaria No **100-228922**, localizado en suelo suburbano y rural disperso, corregimiento Panorama, vereda el Rosario, denominado "LOTE 2B", con un área de **87.464,48 m2** del que se segregan dos lotes localizados dentro de la faja de suelo suburbano, así:

CUADRO DE ÁREAS	
LOTE	M2
<b>LOTE GENERAL 2B</b> (Según certificado de libertad y tradición)	<b>87.464,48</b>
LOTE 3A	4.159,95
LOTE 4A	6.400
LOTE 2B (REMANENTE)	76.904,53
<b>TOTAL</b>	<b>87.464,48</b>

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
8388	19/12/2018	Notaria Segunda Manizales	87.464,48 m2	100-228922	2-00-00-0018-0037-0-00-00-0000

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



**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder Licencia de Subdivisión Rural solicitada por la Titular y para el predio identificado con ficha catastral No **2-00-00-0018-0037-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No **100-228922**, localizado en el corregimiento Panorama, vereda el Rosario, predio denominado "**LOTE 2B**".

Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública No 8388 del 19 de diciembre de 2018 Notaria Segunda de Manizales.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia de Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **100-228922**, localizado en suelo suburbano y rural disperso, corregimiento Panorama, vereda el Rosario, denominado "**LOTE 2B**", con un área de **87.464,48 m2** del que se segregan dos lotes localizados dentro de la faja de suelo suburbano, así:

<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
<b>LOTE</b>	<b>M2</b>
<b>LOTE GENERAL 2B (Según certificado de libertad y tradición)</b>	<b>87.464,48</b>
LOTE 3A	4.159,95
LOTE 4A	6.400
LOTE 2B (REMANENTE)	76.904,53
<b>TOTAL</b>	<b>87.464,48</b>

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos, presentados el 21 de julio de 2022:

<b>PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL “LOTE 2B”</b>	
PLANO 1 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO ESTADO ACTUAL LOTE 2B DE PREDIO CON FICHA CATASTRAL # 2000000180037000000000.
PLANO 2 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE PREDIO DENOMINADO LOTE 3A
PLANO 3 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE PREDIO DENOMINADO LOTE 4A
PLANO 4 DE 4:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE PREDIO LOTE 2B (REMANENTE)

**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 del titular garantizar el acceso a cada uno de los predios resultantes de la subdivisión, con la que se compromete a realizar las gestiones pertinentes de la legalización de la servidumbre de paso que dará el acceso al predio denominado "LOTE 4A", una vez obtenga 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 **MARIA ISABEL VILLEGAS GARCIA** con C.C. **41.478.756**, 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