



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-24-0001

**RESOLUCIÓN No. 24-2-0135-LS**

Manizales, 7 de mayo de 2024

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

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 los señores LUZ BIBIANA HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 24.340.639, RODRIGO HIGUERA VALENCIA con cédula de ciudadanía 4.483.502 y CARLOS ANDRES HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 75.087.719, radicaron en este despacho el día 9 de enero de 2024, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión Rural bajo el radicado No. 17001-2-24-0001, para lo cual adjuntaron 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, con el fin de adelantar la subdivisión de los predios de mayor extensión:

<b>Solicitud:</b>	<b>LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL</b>
<b>No. Radicación:</b>	<b>17001-2-24-0001</b>
<b>Fecha Radicación:</b>	<b>9 DE ENERO DE 2024</b>
<b>Ficha catastral:</b>	<b>00-02-00-000-0022-0732-0-00-00-0000</b>
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	<b>100-240747</b>
<b>Dirección:</b>	<b>SANTORINI</b>
<b>Corregimiento</b>	<b>EL REMANSO</b>
<b>Vereda:</b>	<b>LA CABAÑA</b>

4. 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.
5. 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".*

6. Que el predio objeto de la presente solicitud se localiza en suelo rural del corregimiento EL REMANSO vereda LA CABAÑA CENTRO POBLADO denominado "SANTORINI".
7. 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".*
8. Que mediante revisión **RevM250\_1 de enero 25 de 2024** realizada por la Arq. María Teresa González Henao, se hacen observaciones y requerimientos para el trámite de licencia de Subdivisión Rural en Centro Poblado.
9. Que el Acta de observaciones N° 0046-2024, es notificada por correo electrónico mediante oficio SCU 0354-2024 del 20 de febrero de 2024.
10. Que el **4 de abril de 2024**, se reciben las respuestas pertinentes a las observaciones descritas en el acta anterior.



11. Que mediante revisión final **RevM2504\_2**, se verifica el cumplimiento de todos los requisitos para otorgar viabilidad a la solicitud de licencia de subdivisión modalidad subdivisión rural del predio identificado con Ficha Catastral N° 00-02-00-00-0022-0732-0-00-00-0000, ubicado en el corregimiento EL REMANSO, Vereda LA CABAÑA CENTRO POBLADO, denominado SANTORINI.
12. Que el titular declaró mediante documento escrito de **5 de marzo de 2024** que garantizan el acceso a los predios denominados LOTE No.1, LOTE No. 2, LOTE No. 3 y LOTE No 4 así:

- **LOTE 1:** El acceso al predio se da por la vía con **SERVIDUMBRE DE TRANSITO CONSTRUIDA MEDIANTE EEPP 10084 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.**
- **LOTE 2:** El acceso al predio se da desde la **SERVIDUMBRE DE TRANSITO CONSTRUIDA MEDIANTE EEPP 10084 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**, y de este punto se inicia con las siguientes características: "Partiendo del punto 1 (Coordenadas 2121070,69 NORTE y 4710741,09 ESTE) se gira en sentido noreste hasta el punto 2 (Coordenadas 2121080,11 NORTE y 4710769,04 ESTE) en una distancia de 29,49 metros; continúa desde el punto 2, se gira en sentido sureste pasando por el punto 3 (Coordenadas 2121074,50 NORTE y 4710771,20 ESTE) en una distancia de 6,00 metros; continúa desde el punto 3, en sentido suroeste hasta el punto 4 (Coordenadas 2121064,42 NORTE y 4710741,18 ESTE) en una distancia de 31,67 metros; continúa desde el punto 4 en sentido noroeste hasta el punto 1 en una distancia de 6,27 metros; en un ancho de toda la vía de 6,00 metros y un área de 183,00 m2.
- **LOTE 3:** El acceso al predio se da desde la **SERVIDUMBRE DE TRANSITO CONSTRUIDA MEDIANTE EEPP 10084 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**, y de este punto se inicia con las siguientes características: "Partiendo del punto 1 (Coordenadas 2121070,69 NORTE y 4710741,09 ESTE) se gira en sentido noreste hasta el punto 2 (Coordenadas 2121080,11 NORTE y 4710769,04 ESTE) en una distancia de 29,49 metros; continúa desde el punto 2, se gira en sentido sureste pasando por el punto 3 (Coordenadas 2121074,50 NORTE y 4710771,20 ESTE) en una distancia de 6,00 metros; continúa desde el punto 3, en sentido suroeste hasta el punto 4 (Coordenadas 2121064,42 NORTE y 4710741,18 ESTE) en una distancia de 31,67 metros; continúa desde el punto 4 en sentido noroeste hasta el punto 1 en una distancia de 6,27 metros; en un ancho de toda la vía de 6,00 metros y un área de 183,00 m2.
- **LOTE 4:** El acceso al predio se da por medio de una servidumbre de paso, la cual inicia desde la vía **SERVIDUMBRE DE TRANSITO CONSTRUIDA MEDIANTE EEPP 10084 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.**

*Por lo anteriormente manifestado, garantizo que una vez se obtenga la Licencia de Subdivisión Rural, para el predio objeto del trámite, realizaré las gestiones pertinentes de la legalización de las servidumbres correspondientes*

12. Que mediante oficio **SCU No. 0789 – 2024 de marzo 7 de 2024**, notificado mediante correo electrónico la misma fecha y teniendo en cuenta que las Licencias de Subdivisión no causan cargo variable ni impuesto de delineación urbana, de acuerdo con las tarifas establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su **artículo 2.2.6.6.8.11 "Expensas por Licencias de Subdivisión"**, el cual indica:

**"ARTÍCULO 2.2.6.6.8.11. Expensas por licencias de subdivisión.** Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generaran en favor del curador urbano una expensa única equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al



*momento de la radicación”.*

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

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA	JORGE EDUARDO MUÑOZ OSORIO	01-16888

14. 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 localizado en suelo rural corregimiento EL REMANSO vereda LA CABAÑA CENTRO POBLADO denominado “SANTORINI”, así:

CUADRO DE TOTAL DE AREAS	
AREA PREDIO GENERAL	11.278,00 M2
AREA PREDIO LOTE 1	2.761,00 M2
AREA PREDIO LOTE 2	3.496,00 M2
AREA PREDIO LOTE 3	2.826,00 M2
AREA PREDIO LOTE 4	2.195,00 M2

15. Que los linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura descrita a continuación:

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA M²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
344	2021/03/09	QUINTA DE MANIZALES	11.278,00	100-240747	00-02-00-00-0022-0732-0-00-00-0000

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

	ACCESO	NOTARIA
LOTE 1 LOTE 4	Acceso por servidumbre de tránsito constituida mediante escritura EEPP 10084 de 30 /12 /2022	Segunda de Manizales
LOTE 2 LOTE 3	Servidumbre de paso pendiente de legalizar una vez se obtenga la respectiva LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL	N/A

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder Licencia de Subdivisión Rural para el predio identificado con ficha catastral No **00-02-00-000-0022-0732-0-00-00-0000** y matricula inmobiliaria No **100-240747** ubicado en el corregimiento EL REMANSO, Vereda LA CABAÑA CENTRO POBLADO, denominado SANTORINI, cuyos linderos y dimensiones del predio se hallan contenidos en la escritura descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
344	2021/03/09	QUINTA DE MANIZALES	11.278,00 M2	100-240747	00-02-00-00-0022-0732-0-00-00-0000



**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el predio localizado en suelo rural ubicado en el corregimiento EL REMANSO, Vereda LA CABAÑA CENTRO POBLADO, denominado SANTORINI, con las siguientes áreas:

CUADRO DE TOTAL DE AREAS	
AREA PREDIO GENERAL	11.278,00 M2
AREA PREDIO LOTE 1	2.761,00 M2
AREA PREDIO LOTE 2	3.496,00 M2
AREA PREDIO LOTE 3	2.826,00 M2
AREA PREDIO LOTE 4	2.195,00 M2

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban siete (7) planos, presentados el 4 de abril de 2024:

PLANOS SUBDIVISIÓN - RURAL	
PLANO 1 DE 7	LOCALIZACIÓN
PLANO 2 DE 7	PREDIO GENERAL
PLANO 3 DE 7	PREDIO LOTE 1
PLANO 4 DE 7	PREDIO LOTE 2
PLANO 5 DE 7	PREDIO LOTE 3
PLANO 6 DE 7	PREDIO LOTE 4
PLANO 7 DE 7	ACCESO A PREDIOS

**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 topógrafo **JORGE EDUARDO MUÑOZ OSORIO** bajo la Licencia Profesional **No 01-16888 C.P.N.T.**

**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:** Notificar personalmente la presente decisión a los señores LUZ BIBIANA HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 24.340.639, RODRIGO HIGUERA VALENCIA con cédula de ciudadanía 4.483.502 y CARLOS ANDRES HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 75.087.719, en los términos



previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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. [solicitudes@curaduria2manizales.com](mailto:solicitudes@curaduria2manizales.com).

**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 de la presente Resolución, emanada del Despacho de la Curadora Urbana Dos de Manizales a los señores LUZ BIBIANA HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 24.340.639, RODRIGO HIGUERA VALENCIA con cédula de ciudadanía 4.483.502 y CARLOS ANDRES HIGUERA VELEZ con cédula de ciudadanía 75.087.719. 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: Karla Llinedy Parra Arias  
Revisión Arquitectónica: Arq. María Teresa González Henao  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora