



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-24-0057

RESOLUCIÓN No. 24-2-0142-LS

Manizales, 17 de mayo de 2024

**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 el señor ALVARO PEREZ MEJIA con cédula de ciudadanía 79.152.679, radicó en este despacho el día 5 de marzo de 2024, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión Rural bajo el radicado No. 17001-2-24-0057, para lo cual adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077 de 2015.
3. Que el trámite radicado ante la Curadora Urbana No 2 de Manizales, tiene como fin adelantar la subdivisión rural del predio de mayor extensión:

Solicitud:	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
No. Radicación:	17001-2-24-0057
Fecha Radicación:	5 DE MARZO DE 2024
Ficha catastral:	00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-255762
Dirección:	VRD EL ROSARIO LOTE SANTAMARIA
Corregimiento	PANORAMA
Vereda:	EL ROSARIO

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 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, establece 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 no obstante 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.
7. Que el predio se localiza en la Vereda EL ROSARIO, corregimiento PANORAMA, en suelo rural disperso de acuerdo con lo establecido en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, (FICHA NORMATIVA GENERAL EN SUELO RURAL) del Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.
8. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6, Licencia de subdivisión y sus modalidades, Subdivisión rural del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, que modificó el Decreto 1077 de 2015 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”.
9. Que el titular declaró mediante documento escrito con fecha del 5 de marzo de 2024, que se acoge a la excepción contenida en el literal b del Artículo 45 de la ley 160 de 1994 en cuanto a que los predios resultantes de la subdivisión serán utilizados para un fin distinto a la explotación agrícola.
10. Que mediante revisión RevM0104 del 1 de abril de 2024 realizada por la Arq. María Teresa González Henao, se hacen observaciones a la documentación y planos radicados para el trámite de licencia de Subdivisión Rural.
11. Que el Acta de observaciones N° 0097-2024 del 17 de abril de 2024, es notificada por correo electrónico mediante oficio SCU 0689-2024 el 18 de abril de 2024.
12. Que el 24 de abril de 2024, se presentan planos topográficos y documentación en respuesta al acta de observaciones N°0097-2024 del 17de abril de 2024.
13. Que mediante revisión final RevM0805_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°



00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000, ubicado en el corregimiento PANORAMA, Vereda EL ROSARIO, denominado LOTE SANTAMARIA.

14. Que mediante oficio SCU 0834-2024 del 15 de mayo de 2024, notificado el mismo día mediante correo electrónico, se expide acto de viabilidad para el trámite con radicado 17001-2-24-0057, el cual no genera cargo variable ni impuesto de delineación urbana, de acuerdo con artículo 2.2.6.6.8.11 "Expensas por Licencias de Subdivisión" del Decreto Nacional 1077 de 2015 así:

"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".

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

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA	OLGA LUCIA TELLO CUELLAR	01-2390 CPNT

16. Que el proyecto establece la ejecución de las actividades inherentes 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 PANORAMA, Vereda EL ROSARIO, denominado LOTE SANTAMARIA, así:

CUADRO DE TOTAL DE AREAS	
AREA INICIAL LOTE SANTA MARÍA	22.784 m ²
PREDIO SANTA MARIA #2	12.784 m ²
PREDIO LA QUEBRADA	10.000 m ²

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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7508	2023/12/06	SEGUNDA	22.784	100-255762	00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000

18. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades, Subdivisión rural, del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, que modificó el Decreto 1077 de 2015 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".

19. Que de acuerdo con lo anterior el titular garantizó el acceso a cada uno de los predios resultantes de la siguiente manera:

	ACCESO	NOTARIA
-PREDIO SANTA MARÍA #2 -PREDIO LA QUEBRADA	SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA ESCRITURA N°2468 DE 29/11/22	QUINTA DE MANIZALES

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



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Subdivisión Rural solicitada por el señor ALVARO PEREZ MEJIA con cédula de ciudadanía 79.152.679, para el predio identificado con ficha catastral No **00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000** y matrícula inmobiliaria No **100-255762**, localizado en el corregimiento PANORAMA, Vereda EL ROSARIO, denominado LOTE SANTAMARIA, cuyos linderos y dimensiones del predio se hallan contenidos en la escritura descrita a continuación.

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
7508	2023/12/06	SEGUNDA	22.784	100-255762	00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el predio localizado en suelo rural corregimiento PANORAMA, Vereda EL ROSARIO, denominado LOTE SANTAMARIA y este a su vez se subdivide en las siguientes áreas:

CUADRO DE TOTAL DE AREAS	
AREA INICIAL LOTE SANTA MARÍA	22.784 m ²
PREDIO SANTA MARIA #2	12.784 m ²
PREDIO LA QUEBRADA	10.000 m ²

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban cuatro (4) planos, presentados el 24 de abril de 2024:

PLANOS SUBDIVISION RURAL	
PLANO 1 de 4	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO SANTA MARÍA
PLANO 2 de 4	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO SANTA MARÍA #2 Y PREDIO LA QUEBRADA
PLANO 3 de 4	PREDIO LA QUEBRADA
PLANO 4 de 4	PREDIO SANTA MARÍA #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 los planos del proyecto fueron elaborados por el topógrafo OLGA LUCIA TELLO CUELLAR bajo la Licencia Profesional No 01-2390 CPNT.

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 al señor ALVARO PEREZ MEJIA con cédula de ciudadanía 79.152.679, 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

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 al señor ALVARO PEREZ MEJIA con cédula de ciudadanía 79.152.679. 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
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora