



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0308

**RESOLUCIÓN No. 24-2-0076-LS**

Manizales, 4 de marzo 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 los señores **MARTA CECILIA ARROYAVE ALZATE Y JUAN GABRIEL GOMEZ PEREZ** identificados con **CC 24.826.815, CC 1.056.302.775**, respectivamente, radicaron en este despacho el día **24 de octubre de 2023**, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión Rural bajo el radicado No. **17001-2-23-0308**, 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>
No. Radicación:	<b>17001-2-23-0287</b>
Fecha Radicación:	4 de octubre 2023
Ficha catastral:	<b>00-02-00-00-0005-0024-0-00-00-0000</b>
Matrícula Inmobiliaria:	<b>100-246051</b> <b>100-246052</b>
Dirección:	Vd Cuchilla de los Santos
Corregimiento:	EL REMANSO
Vereda:	LA LINDA (Parte) LA PALMA (Parte)

4. Que el **24 de octubre de 2023** se presentan planos del proyecto de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural y documentación.
5. 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.

6. 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”.*

7. 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.
8. Que el predio se localiza en las veredas LA LINDA (Parte) y LA PALMA (Parte), corregimiento EL REMANSO, denominado “FINCA LA ISABELA” y cumple con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0958 de 2017, en el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, (FICHA NORMATIVA GENERAL EN SUELO RURAL)
9. 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”.*

10. Que mediante revisión **RevM0712\_1 del 7 de diciembre de 2023** 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°0311-23** del 7 de diciembre de 2023, es notificada por correo electrónico mediante oficio **SCU 2001-23** en la misma fecha
12. Que el 22 de enero de 2024, se reciben las respuestas pertinentes a las observaciones descritas en el acta anterior



- Que el 23 de enero de 2024 mediante revisión RevM2301\_2, se verifica el cumplimiento de todo lo requerido en las observaciones presentadas, motivo por el cual se procede a emitir el correspondiente "ACTO DE VIABILIDAD" para el trámite de LICENCIA DE SUBDIVISIÓN MODALIDAD SUBDIVISIÓN RURAL
- Que mediante oficio **SCU No. 0190 – 2024 del 25 de enero 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".*

- Que los profesionales que participaron en el proyecto son:

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TOPÓGRAFO	JUAN CARLOS PEREZ CASTAÑO	LP 01-18096

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 las veredas LA LINDA (Parte) y LA PALMA (Parte), corregimiento EL REMANSO, denominado "FINCA LA ISABELA" en dos predios así:

CUADRO DE ÁREAS			
DESCRIPCION		AREA ACTUAL EXISTENTE (EN FOLIO DE MATRÍCULA)	AREA FINAL
DESENGLOBE LOTE 1 (MI 100-246051)	(LOS SOLES)	57.290,46 m <sup>2</sup>	40.158,46 m <sup>2</sup>
DESENGLOBE LOTE 2 (MI 100-246052)	(LA MARQUEZA)	89.709,54 m <sup>2</sup>	106.841,54 m <sup>2</sup>

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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARÍA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
911	2022/05/17	QUINTA DE MANIZALES	57.290,46 M2 89.709,54 M2	100-246051 100-246052	000200000050024000000000

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

LOTE	ACCESO	NOTARIA
LOTE 1 LOTE 2	VIA MUNICIPAL VEREDAL (VV) CUCHILLA DE LOS SANTAS SERVIDUMBRE ACTIVA SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA 911 22/05/17	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 los Titulares, para el predio identificado con ficha catastral No 000200000005002400000000y matricula inmobiliaria No **100-246051 y 100-246052**, localizado en el corregimiento EL REMANSO, veredas LA LINDA (Parte) y LA PALMA (Parte), cuyos linderos y dimensiones del predio se hallan contenidos en la Escritura Pública N° 911 del 2022/05/17 de la Notaría Quinta de Manizales

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el predio localizado en las veredas LA LINDA (Parte) y LA PALMA (Parte), corregimiento EL REMANSO, denominado "FINCA LA ISABELA" en dos predios con las siguientes áreas así:

CUADRO DE ÁREAS			
DESCRIPCION		AREA ACTUAL EXISTENTE (EN FOLIO DE MATRÍCULA)	AREA FINAL
DESENGLOBE LOTE 1 (MI 100-246051)	(LOS SOLES)	57.290,46 M2	106.841,54 M2
DESENGLOBE LOTE 2 (MI 100-246052)	(LA MARQUEZA)	89.709,54 M2	40.158,46 M2
<b>TOTAL PREDIO INICIAL</b>	<b>(LA ISABELA)</b>	<b>147.000 M2</b>	<b>147.000 M2</b>

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban tres (3) planos, presentados el 22 de enero de 202a:

PLANOS SUBDIVISIÓN - RURAL	
PLANO 1 DE 3:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO- ÁREA INICIAL
PLANO 2 DE 3:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO FINCA LOS SOLES
PLANO 3 DE 3	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO FINCA LA MARQUEZA AREA FINAL

**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 **JUAN CARLOS PEREZ CASTAÑO** bajo la Licencia Profesional No **01-18096 C.N.P.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 solicitantes, 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 presente 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 a **MARTHA CECILIA ARROYAVE ALZATE** identificada con CC 24.826.815 y **JUAN GABRIEL GOMEZ PEREZ**, identificado con CC 1.056.302.775 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. María Teresa González Henao  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora