



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0364

RESOLUCIÓN No. 24-2-0104-LS

Manizales, 8 de abril 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 la empresa **G y G EXPANSIÓN GROUP SAS** identificados con **NIT 900706919-9** representada legalmente en su momento por la señora ALEXANDRA MORALES RIOS, según certificado de existencia y representación legal de Cámara de Comercio expedida el 11 de diciembre de 2023, radicó en este despacho el día **13 de diciembre de 2023**, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión Rural bajo el radicado No. **17001-2-23-0364**, para lo cual adjuntaron 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 del área Suburbana y a su vez la subdivisión del área suburbana del predio de mayor extensión:

Solicitud:	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
No. Radicación:	17001-2-23-0364
Fecha Radicación:	13 de diciembre de 2023
Ficha catastral:	1-02-00-00-0009-0008-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-2649
Dirección:	EL JAPON VEREDA LA TRINIDAD
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	LA TRINIDAD

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, 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 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 LA TRINIDAD, corregimiento PANORAMA, denominado “EL JAPON” 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)
8. 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”.

9. Que mediante revisión **RevM2912_1** del 29 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.
10. Que el Acta de observaciones N°0011-24 del 5 de enero de 2024, es notificada por correo electrónico mediante oficio SCU 0040-24 en la misma fecha.
11. Que el 1 de febrero de 2024, se reciben las respuestas pertinentes a las observaciones descritas en el acta anterior en la cual se anexa certificado de existencia y representación legal expedido el 16 de enero de 2024 donde se observa que el nuevo representante legal es el señor ALEXANDER GALEANO RIOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 75.079.550



12. Que mediante revisión RevM2102_2 del 21 de febrero de 2024 salen nuevas observaciones a los documentos aportados, los cuales son notificados con el oficio SCU 0398 del 28 de febrero de 2024.
13. Que el 12 de marzo de 2024 se reciben las respuestas finales a las observaciones notificadas,
14. Que por solicitud expresa del representante legal de G y G EXPANSIÓN GROUP SAS señor ALEXANDER GALEANO RIOS, identificado con **CC 75.079550**, mediante documento escrito, el trámite se revisa con el área del CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL, de MASORA GESTOR CATASTRAL, con fecha de expedición del 27 de noviembre de 2023 el cual fue anexado desde la radicación de la solicitud.
15. Que el 18 de marzo de 2024 mediante revisión RevM1803_3 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
16. Que el mismo es notificado mediante correo electrónico con el oficio **SCU 0516-2024** del 20 de marzo de 2024 en 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".

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

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TOPÓGRAFO	HECTOR DANILO ATARA LAZO	LP 01-14183

18. 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 PANORAMA vereda LA TRINIDAD denominado "EL JAPON", así:

CUADRO DE AREAS		
LOTE	AREA m ²	AREA Has
LOTE 1 RURAL	43.896,82	4.39
LOTE 2 -SUBURBANO	50029,68	5.00
LOTE 3-SUBURBANO	3846,86	0.38
LOTE 4 -SUBURBANO	2730,11	0.27
LOTE 5 -SUBURBANO	4354,06	0.44
LOTE 6 -SUBURBANO	4055,07	0.41
LOTE 7 -SUBURBANO	6245,25	0.62
LOTE 8 -SUBURBANO	5427,74	0.54
LOTE 9 -SUBURBANO	5097,16	0.51
LOTE 10 -SUBURBANO	3325,64	0.33
LOTE 1-SUBURBANO	8050,61	0.81
TOTAL PREDIO EL JAPON	137059,00	13.71



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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARÍA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
1316	4/07/1985	CUARTA DE MANIZALES	137059.00M2	100- 2649	0002000000090008000000000

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

ACCESIBILIDAD		
LOTE	ACCESO	NOTARÍA
LOTE 1 (rural)	Carreteable escritura 2886 -2022	Segunda
LOTE 2 (suburbano)	Vía Panamericana	N/A
LOTE 3 (suburbano)	Carreteable escritura 2886 -2022	Segunda
LOTE 4 (suburbano)		
LOTE 5 (suburbano)		
LOTE 6 (suburbano)		
LOTE 7 (suburbano)		
LOTE 8 (suburbano)	Vía Panamericana	N/A
LOTE 9 (suburbano)		
LOTE 10 (suburbano)		
LOTE 11 (suburbano)		

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 0002000000090008000000000 y matricula inmobiliaria No 100-2649, localizado en el corregimiento PANORAMA, vereda LA TRINIDAD, denominado EL JAPON, cuyos linderos y dimensiones del predio se hallan contenidos en la escritura número 2886 del 27/04//2022 de la Notaría Segunda de Manizales.

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural tiene por objeto: Separar el predio localizado en suelo rural corregimiento PANORAMA vereda LA TRINIDAD denominado "EL JAPON, del Área Suburbana y este a su vez se subdivide en las siguientes áreas:



CUADRO DE AREAS		
LOTE	AREA m ²	AREA Has
LOTE 1 RURAL	43.896,82	4.39
LOTE 2 -SUBURBANO	50029,68	5.00
LOTE 3-SUBURBANO	3846,86	0.38
LOTE 4 -SUBURBANO	2730,11	0.27
LOTE 5 -SUBURBANO	4354,06	0.44
LOTE 6 -SUBURBANO	4055,07	0.41
LOTE 7 -SUBURBANO	6245,25	0.62
LOTE 8 -SUBURBANO	5427,74	0.54
LOTE 9 -SUBURBANO	5097,16	0.51
LOTE 10 -SUBURBANO	3325,64	0.33
LOTE 1-SUBURBANO	8050,61	0.81
TOTAL PREDIO EL JAPON	137059,00	13.71

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban quince (15) planos, presentados el 12 de marzo de 2024:

PLANOS SUBDIVISION RURAL	
1 de15	Estado actual del predio- cuadro de áreas- localización
2 de15	Estado actual del predio- cuadro de áreas y linderos
3 de15	Estado subdividido
4 de15	Cuadros de linderos
5 de15	Lote 1 cuadro de áreas y linderos
6 de15	Lote 2 cuadro de áreas y linderos
7 de15	Lote 3 cuadro de áreas y linderos
8 de15	Lote 4 cuadro de áreas y linderos
9 de15	Lote 5 cuadro de áreas y linderos
10 de15	Lote 6 cuadro de áreas y linderos
11 de15	Lote 7 cuadro de áreas y linderos
12 de15	Lote 8 cuadro de áreas y linderos
13 de15	Lote 9cuadro de áreas y linderos
14 de15	Lote 10 cuadro de áreas y linderos
15 de15	Lote 11 cuadro de áreas y linderos

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 **HECTOR DANILO ATARA LAZO** bajo la Licencia Profesional No 01-14183 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 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 a **ALEXANDER GALEANO RIOS identificado** con CC 75.079.550, 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