



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0345

RESOLUCIÓN No. 24-2-0164-LS

Manizales, 24 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 JAIRO VALENCIA RENDON identificado con CC 4.545.326, radicó en este despacho el día 28 de noviembre de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión Rural bajo el radicado No. 17001-2-23-0345, 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:

Solicitud:	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
No. Radicación:	17001-2-23-0345
Fecha Radicación:	28 de noviembre 2023
Ficha catastral:	00-02-00-00-0007-0031-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-75904
Dirección:	LA TARJETA
Corregimiento	PANORAMA
Vereda:	LA ARGELIA

4. Que el 28 de noviembre 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 mediante comunicación escrita las solicitantes manifiestan acogerse a una de las excepciones expuestas en el artículo 45 de la ley 160 de 1994, en la que los lotes resultantes de la subdivisión se destinarán a un uso diferente a la explotación agrícola
9. Que el predio se localiza en la Vereda LA ARGELIA, corregimiento PANORAMA, denominado "LA TARJETA" 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)
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 declaró el titular mediante documento escrito con fecha 5 de octubre de 2023, que garantizan que dará acceso a los predios denominados LOTE 1, LOTE 2 y LOTE 3 de la siguiente manera:

“Teniendo en cuenta lo anterior, manifiesto que el predio identificado con ficha catastral N° 0002000000070031000000000 y matrícula inmobiliaria N°100-75904, ubicado en el corregimiento PANORAMA vereda LA ARGELIA, denominado LA TARJETA, el cual pretendo subdividir en tres predios, los cuales contarán con sus respectivos accesos de la siguiente forma según sea el caso:

A: VIA VEREDAL LA AURORA LA ARGELIA

B: *Vía interna de acceso a los predios 2 y 3, servidumbre que se legalizará al otorgar la respectiva escritura pública que se encuentra enmarcada dentro de los siguientes linderos: ##### POR EL NORTE: Partiendo del punto 19 con coordenadas N=2118264,87 E=4717184,45, en dirección sur este, lindando en 9,89 metros con el lote con ficha catastral N°17001000200000007004400000000 hasta llegar al punto 20 N=2118257,89 E=4717178,00, POR EL ORIENTE: de allí en dirección sur oeste, lindando en 10,95 metros con el lote con ficha catastral N°17001000200000007004400000000 hasta llegar al punto 21 con coordenadas N=2118252,00 E=4717168,81, en dirección sur oeste, lindando en 105,53 metros con el lote 1, hasta llegar al punto 22 con coordenadas N=2118167,76 E=4717105,40 en dirección sur oeste lindando en 120,89 metros con lotes 1 y 2 hasta llegar al punto 23 con coordenadas N=2118082,97 E=4717022,87 en dirección sur oeste lindando en 13,40 metros con los lotes 2 y 3 hasta llegar al punto 24 con coordenadas N= 2118075,38 E= 4717011,89 POR EL SUR: de allí en dirección noroeste lindando en 4 metros con el lote N° 3 hasta llegar al punto 25 con coordenadas N=2118078,27 E=4717009,13 POR EL OCCIDENTE de allí en dirección Nor Este lindando en 14,22 metros con el lote 2, hasta llegar al punto 26 con coordenadas N=2118086,37 E=4717020,75 en dirección Nor Este lindando en 118,34 metros con el lote 2 hasta llegar al punto 27 con coordenadas N= 2118169,27 E= 4717101,58, en dirección Nor Oeste, lindando en 107,52 metros con el lote 1 hasta llegar al punto 28 con coordenadas N= 2118255,05 E= 4717166,23 en dirección Nor Este, lindando en 21,35 metros con el lote 1 hasta llegar al punto 19 que es el punto de partida del presente alinderamiento, con una cabida de 1086.29 m2.*

12. Que mediante revisión RevM2812_1 del 28 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.
13. Que el Acta de observaciones N°0005-24 del 2 de enero de 2024, es notificada por correo electrónico mediante oficio SCU 0020-2024 el 3 de enero de 2024.
14. Que el 6 de febrero de 2024 se reciben las respuestas pertinentes a las observaciones descritas en el acta anterior.
15. Que el 25 de abril de 2024 mediante revisión final RevM2504_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
16. Que mediante oficio SCU No. 0864 - 2024, notificado mediante correo electrónico la misma fecha se expide acto de viabilidad para el trámite con radicado 17001-2-23-0345, 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”.

11. Que el profesional que participó en el proyecto es:

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TOPÓGRAFO	YERSON ANDRES AVILES ACOSTA	LP 01-13100

12. 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 ARGELIA denominado “LA TARJETA”, así:

CUADRO DE ÁREAS	
AREA TOTAL	3 HAS+ 9.600 m ²
LOTE 1	1 HA + 0000 m ²
LOTE 2	1 HA + 0000 m ²
LOTE 3	1 HA + 9.600 m ²

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARÍA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
826	21/05/92	TERCERA	3 HAS 9.600 M2	100-75904	00-02-00-00-0007-0031-0-00-00-0000

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

LOTE	ACCESO	NOTARIA
LOTE 1	VIA VEREDAL LA AURORA- LA ARGELIA	N/A
LOTE 2	VIA PENDIENTE DE LEGALIZAR UNA VEZ SE OBTENGA LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL	
LOTE 3		

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Subdivisión Rural solicitada por JAIRO VALENCIA RENDON identificado con CC 4.545.326, para el predio identificado con ficha catastral No 00-02-00-00-0007-0031-0-00-00-0000 y matricula inmobiliaria No 100-75904, localizado en el corregimiento PANORAMA, vereda LA ARGELIA, cuyos linderos y dimensiones del predio se hallan contenidos en la Escritura descrita a continuación:

ARTÍCULO SEGUNDO: La licencia de Subdivisión Modalidad Subdivisión Rural tiene por objeto: Subdividir el



predio localizado en suelo rural corregimiento PANORAMA vereda LA ARGELIA, con las siguientes áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
AREA TOTAL	3 HAS+ 9.600 m ²
LOTE 1	1 HA + 0000 m ²
LOTE 2	1 HA + 0000 m ²
LOTE 3	1 HA + 9.600 m ²

ARTÍCULO TERCERO: Con esta licencia se aprueban tres (3) planos, presentados el 6 de febrero de 2024:

PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL	
PLANO 1 DE 5:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO- PLANO ENGLOBE
PLANO 2 DE 5:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANO DESENGLOBE
PLANO 3 DE 5	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANO DESENGLOBE LOTE 1
PLANO 4 DE 5	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANO DESENGLOBE LOTE 2
PLANO 5 DE 5	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANO DESENGLOBE LOTE 3

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 YERSONANDRES AVILES ACOSTA con la Licencia Profesional No 01-13100 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. MARÍA 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 JAIRO VALENCIA RENDON identificado con CC 4.545.326. 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 Linedy Parra Arias
Revisó: Arq. María Teresa González Henao
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora