



EXPEDIENTE – RADICACIÓN: 17001-2-23-0237

**RESOLUCIÓN No. 23-2-0263-LS**  
Manizales, 7 de septiembre de 2023

**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 **ALVARO PÉREZ MEJÍA** identificado con C.C N° **79.152.679**, **OLGA LUCIA PÉREZ MEJÍA** identificada con C.C. No. **39.682.395** y **MARÍA CECILIA PÉREZ MEJÍA** con C.C No. **39.688.072**, quienes en adelante se denominarán **LOS TITULARES**, radicaron en este despacho el día 24 de agosto de 2023, la solicitud para obtener Licencia de Subdivisión modalidad Subdivisión Rural bajo el radicado No. **17001-2-23-0237**, 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:

No. Radicación:	17001-2-23-0237
Fecha Radicación:	24 DE AGOSTO DE 2023
Ficha catastral:	<b>00-02-00-00-0018-0144-0-00-00-0000</b>
Matrícula Inmobiliaria:	<b>100-192342</b>
Dirección:	LA MOLIENDA (Suelo Rural Disperso)
Corregimiento:	PANORAMA
Vereda:	EL ROSARIO
Clases agrologicas:	6s-2 Agroforestales

4. Que los titulares solicitaron licencia de subdivisión rural con el siguiente objeto: SUBDIVIDIR EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **100-192342**, LOCALIZADO EN EL CORREGIMIENTO PANORAMA, VEREDA EL ROSARIO, SUELO RURAL DISPERSO, LOTE DENOMINADO "LA MOLIENDA", CON UN ÁREA DE **88.200 M²** DEL QUE SE SEGREGAN CUATRO LOTES.
5. Que el **24 de agosto de 2023** se presentan planos del proyecto de Subdivisión y documentación.
6. 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.

7. Que los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, establecen:

**ARTICULO 44.** Salvo las excepciones que señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

**ARTICULO 45.** Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior:

(...)

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se contribuyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola"

8. Que los titulares declararon mediante documento escrito, que los lotes a subdividir se destinaran a uso diferente a la explotación agrícola.

9. 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".

10. 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.

11. Que los lotes denominados la **MOLIENDA #2, SANTA MARÍA, EL OCASO y VALENCIA**, cumplen con la Ley 160 de 1994, ya que se encuentran localizados en la vereda el Rosario, corregimientos Panorama, en suelo rural disperso, para el cual el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0958 de 2017, numeral 3.2.2.6.1 SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL (CORREGIMIENTOS) del Componente Rural y el Anexo A-4 FICHA NORMA RURAL, establece un lote mínimo de 10.000 m2.



12. 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”.*

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

LOTE	ACCESO	NOTARIA
MOLIENDA #2	Servidumbre de tránsito activa, Escritura N° 2468 de 29 / 11/ 2022	Quinta de Manizales
SANTA MARÍA	Servidumbre de tránsito activa, Escritura N° 2468 de 29 / 11/ 2022	Quinta de Manizales
EL OCASO	Servidumbre de tránsito activa, Escritura N° 2468 de 29 / 11/ 2022	Quinta de Manizales
VALENCIA	Servidumbre de tránsito activa, Escritura N° 2468 de 29 / 11/ 2022	Quinta de Manizales

14. Que mediante revisión **RevD2808\_1 de agosto 28 de 2023** realizada por la Arq. Diana Patricia Osorio Hernández, se observó que se dio cumplimiento a todos los requerimientos para el trámite de licencia de Subdivisión Rural.

15. Que mediante oficio **SCU No. 1374 – 2023 del 29 de agosto de 2023**, se expide el “**ACTO DE VIABILIDAD**” notificado mediante correo electrónico en la misma fecha, teniendo en cuenta que las Licencias de Subdivisión no causan cargo variable ni impuesto de delimitación 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”.*

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

Profesión	Nombre	Tarjeta Profesional
TECNÓLOGO EN TOPÓGRAFIA	OLGA LUCIA TELLO CUELAR	01-2390

17. 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 IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **100-192342**, LOCALIZADO EN EL CORREGIMIENTO PANORAMA, VEREDA EL ROSARIO, SUELO RURAL DISPERSO, LOTE DENOMINADO “LA MOLIENDA”, CON UN ÁREA DE **88.200 M<sup>2</sup>** DEL QUE SE SEGREGAN CUATRO LOTES, así:

CUADRO DE ÁREAS	
NOMBRE DEL PREDIO	ÁREA m <sup>2</sup>
MOLIENDA # 2	42.323 m <sup>2</sup>
SANTA MARÍA	22.784 m <sup>2</sup>
EL OCASO	11.294 m <sup>2</sup>
VALENCIA	11.799 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>88.200 m<sup>2</sup></b>



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

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
1820	10/03/2011	Segunda de Manizales	88.200 m <sup>2</sup>	100-192342	2-00-00-0018-0144-0-00-00-0000

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 **2-00-00-0018-0144-0-00-00-0000** y matricula inmobiliaria No **100-192342**, localizado en el corregimiento Panorama, vereda el Rosario, lote denominado "**LA MOLIENDA**".

Cuyos linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la Escritura Pública No 1820 del 10 de marzo de 2011 Notaria Segunda de Manizales.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La licencia de Subdivisión Rural tiene por objeto: SUBDIVIDIR EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **100-192342**, LOCALIZADO EN EL CORREGIMIENTO PANORAMA, VEREDA EL ROSARIO, SUELO RURAL DISPERSO, LOTE DENOMINADO "LA MOLIENDA", CON UN ÁREA DE **88.200 M<sup>2</sup>** DEL QUE SE SEGREGAN CUATRO LOTES, así:

CUADRO DE ÁREAS	
NOMBRE DEL PREDIO	ÁREA m <sup>2</sup>
MOLIENDA # 2	42.323 m <sup>2</sup>
SANTA MARÍA	22.784 m <sup>2</sup>
EL OCASO	11.294 m <sup>2</sup>
VALENCIA	11.799 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>88.200 m<sup>2</sup></b>

**ARTÍCULO TERCERO:** Con esta licencia se aprueban seis (6) planos, presentados el 24 de agosto de 2023:

PLANOS SUBDIVISIÓN – RURAL "LA MOLIENDA"	
PLANO 1 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PLANO 2 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – MOLIENDA PREDIOS
PLANO 3 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PREDIO LA MOLIENDA #2
PLANO 4 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PREDIO SANTA MARÍA
PLANO 5 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PREDIO OCASO
PLANO 6 DE 6:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PREDIO VALENCIA

**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 la tecnóloga en topografía OLGA LUCIA TELLO CUELLAR bajo la Licencia Profesional No 01-2390 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](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 los titulares **ALVARO PÉREZ MEJÍA** con **C.C 79.152.679**, **OLGA LUCIA PÉREZ MEJÍA** con **C.C 39.682.395** y **MARÍA CECILIA PÉREZ MEJÍA** con **C.C 39.688.072** por haber sido autorizada expresamente 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. Diana Patricia Osorio Hernández  
Revisó y ajustó: Ab. María del Socorro Zuluaga R. Curadora