

CIRCULAR 004 DE 2021

PARA: PROFESIONALES, TOPOGRAFOS Y COMUNIDAD EN GENERAL.
DE: JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
FECHA: MARZO 06 DE 2021
ASUNTO: SUBDIVISIONES RURALES

En atención a la cantidad de licencias de subdivisión que se han consultado para áreas rurales, se considera pertinente llamar la atención sobre la normatividad correspondiente, para que haya la mayor claridad sobre su aplicación en los proyectos de subdivisión.

Debe entenderse que la vocación de suelo rural es principalmente agropecuaria, para asegurar la alimentación de la población, y la legislación tanto ambiental como urbanística propenden por la conservación del uso, puesto que ello obedece igualmente a la legislación nacional.

Así las cosas, se debe tener en cuenta las disposiciones municipales, las nacionales y ambientales, especialmente las siguientes, sin limitarse a ellas:

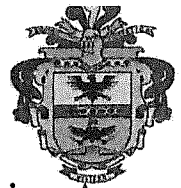
DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015 (CON SUS MODIFICACIONES) "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO":

"ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.5 Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el párrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

Parágrafo. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial."

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

 1



Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. *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 y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.*

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación 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.”

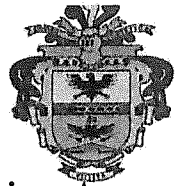
“ARTÍCULO 2.2.6.2.9 Obligación de suministrar la información de licencias. *Con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental, los curadores urbanos o las entidades municipales encargadas de la expedición de licencias remitirán a la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior.”*

LEY 160 DE 1994, *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria^{<1>} y se dictan otras disposiciones.”:*

“ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA^{<1>} 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

 2



Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.”

“ARTÍCULO 45. *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

- 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
- 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.”*

LEY 810 DE 2003 *“Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas ... y se dicta otras disposiciones”*

“ARTÍCULO 7o. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. *Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.
(...)”*

PBOT DE VILLETA, adoptado por medio del Acuerdo 033 de 2000, modificado parcialmente por medio del Acuerdo 016 de 2010 y del Acuerdo 001 de 2015 en lo relacionado con este tema, señala:

Dirección: Palacio Municipal calle 4 # 5 – 61
Teléfonos: (031) 8444746 – 8444874 – 8445479 Ext. 110
Correo electrónico: contactenos@villeta-cundinamarca.gov.co

 3



“ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN, POLÍTICAS Y DETERMINANTES DEL SUELO RURAL.

1. DEFINICIÓN SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

2. POLÍTICAS GENERALES PARA EL SUELO RURAL. La política para las áreas rurales del municipio se fundamenta en los siguientes principios:

- el proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución Política, la Ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.
- (...)

2.1 SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES: Para el área rural del municipio no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, de acuerdo a (SIC) lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, reglamentado por la resolución 041 de 1996 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO: No se podrán subdividir predios en suelo rural por debajo de la UAF, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994; la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible, y no dará lugar a la implementación de actividades urbanas o la formación de nuevos núcleos de población. La ocupación máxima será del 15% del predio, entendida ésta como el área de construcción tanto cubierta como descubierta - (complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.”

DECRETO 2811 DE 1974 “POR EL CUAL SE DICTA EL CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE”, que señala en su artículo 8 los factores de riesgo que deterioran el ambiente:

“ARTÍCULO 8o. Se consideran factores que deterioran el ambiente, entre otros:

a). La contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.

Se entiende por contaminación la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del ambiente de los recursos de la nación o de los particulares.

Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elementos, o forma de energía que actual o potencialmente pueda producir alteración ambiental de las precedentemente descritas. La contaminación puede ser física, química o biológica;

4



- b). *La degradación, la erosión y el revenimiento de suelos y tierras.*
- c). *Las alteraciones nocivas de la topografía.*
- d). *Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas;*
- e). *La sedimentación en los cursos y depósitos de agua;*
- f). *Los cambios nocivos del lecho de las aguas.*
- g). *La extinción o disminución cuantitativa o cualitativa de especies animales o vegetales o de recursos genéticos;*
- h). *La introducción y propagación de enfermedades y de plagas;*
- i). *La introducción, utilización y transporte de especies animales o vegetales dañinas o de productos de sustancias peligrosas;*
- j). *La alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales;*
- k). *La disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria;*
- l). *La acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios;*
- m). *El ruido nocivo;*
- n). *El uso inadecuado de sustancias peligrosas;*
- o). *La eutricación, es decir, el crecimiento excesivo y anormal de la flora en lagos y lagunas.*
- p). *La concentración de población humana urbana o rural en condiciones habitacionales que atenten contra el bienestar y la salud.*

Según sostiene la **CAR** en documento oficial "En los suelos suburbanos la cobertura vegetal debe mantenerse en un 70% del área total del lote objeto de intervención urbanística, conforme lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 139 del Acuerdo 010 de 2014, en concordancia con el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, el cual establece: "Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas sub-urbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente."

Una vez aclarado lo anterior, debe tenerse presente lo siguiente, para que el trámite pueda ser objeto del estudio y trámite correspondiente con base en el procedimiento definido en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, una vez que la radicación quede asentada en legal y debida forma:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias.
El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que



participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.”

LEY 142 DE 1994 “por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”

“ARTÍCULO 16. APLICACIÓN DE LA LEY A LOS PRODUCTORES DE SERVICIOS MARGINALES, [INDEPENDIENTE] O PARA USO PARTICULAR. <Aparte entre paréntesis cuadrados [...] corregido mediante FE DE ERRATAS> Los productores de servicios marginales o para uso particular se someterán a los artículos 25 y 26 de esta Ley. Y estarán sujetos también a las demás normas pertinentes de esta Ley, todos los actos o contratos que celebren para suministrar los bienes o servicios cuya prestación sea parte del objeto de las empresas de servicios públicos, a otras personas en forma masiva, o a cambio de cualquier clase de remuneración, o gratuitamente a quienes tengan vinculación económica con ellas según la Ley, ó en cualquier manera que pueda reducir las condiciones de competencia. Las personas jurídicas a las que se refiere este artículo, no estarán obligadas a organizarse como empresas de servicios públicos, salvo por orden de una comisión de regulación. En todo caso se sobreentiende que los productores de servicios marginales independientes o para uso particular de energía eléctrica están sujetos a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 99 de 1993.”

“ARTÍCULO 79. FUNCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA. <Artículo modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001. El nuevo texto es el siguiente:> Las personas prestadoras de servicios públicos y aquellas que, en general, realicen actividades que las haga sujetos de aplicación de las Leyes 142 y 143 de 1994, estarán sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Servicios Públicos. Son funciones de esta las siguientes:

(...)

17. En los términos previstos en el parágrafo del artículo 16 de la Ley 142 de 1994, determinar si la alternativa propuesta por los productores de servicios marginales no causa perjuicios a la comunidad, cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico.

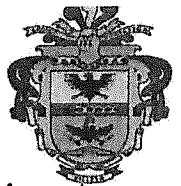
(...)”

Ley 66 de 1968 “Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia”

“Artículo 1. El Gobierno Nacional a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas.”

“Artículo 2°.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.



3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

Parágrafo.- La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.”

LEY 962 DE 2005 “por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos”.

“**Artículo 70.** De los formularios únicos para la obtención de los permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales renovables. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales, establecerá unos formularios únicos para la obtención de los permisos, licencias, concesiones y/o autorizaciones para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales renovables y de control del medio ambiente.

Parágrafo. Los formularios así expedidos, serán de obligatoria utilización por parte de las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales.

Artículo 71. Reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, Modificado por el art. 185, Decreto Nacional 019 de 2012. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Deróguense el numeral 2 del artículo 2° del Decreto 078 de 1987 y el artículo 120 de la Ley 388 de 1997. En su lugar, el interesado en adelantar planes de vivienda solamente queda obligado a radicar los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

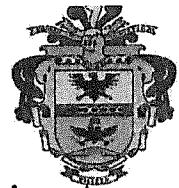
a) Copia del Registro Unico de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;

b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;

c) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

e) La licencia urbanística respectiva;

f) El presupuesto financiero del proyecto;



g) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Parágrafo 1°. *Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.*

Parágrafo 2°. *El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo."*

Posteriormente, a través del Decreto 78 de 1987 se asignó la función de otorgar permisos de venta a cada municipio, facultad que está asignada a la **Secretaría de Gobierno**.

OBSERVACIONES ESPECIALES:

Con soporte en esta normatividad nacional y municipal, se llama la atención acerca de lo siguiente:

1. Las subdivisiones en el área rural en principio solo se permiten para las áreas correspondientes a las Unidades Agrícolas Familiares que, de acuerdo con la reglamentación vigente y para esta zona, la cual según resolución 041 de 1996 mínima es de 6 hectáreas, es decir que cada uno de los predios resultantes de la subdivisión debería tener al menos 60.000 m².
2. La legislación establece unas excepciones a esas áreas mínimas de los predios resultantes, que en todo caso propenden por conservar la posibilidad de que el campesino mejore sus condiciones. Al considerarse como casos particulares se deberá generar anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de la excepción aplicada, y los predios resultantes no podrán someterse a una nueva partición.
3. Aún cuando se aplica alguna de las excepciones, debe conservarse el uso agrícola o pecuario y realmente estar referido al sostenimiento de la familia campesina, como se contempla en la ley 160 de 1994.
4. Para las subdivisiones basadas en la excepción del literal c del art. 45 de 1960 el proyecto productivo debe venir firmado por un ingeniero agrónomo con tarjeta profesional vigente o certificado, quien debe allegar un memorial de responsabilidad a través del cual certifique que cumple con el principio de la Unidad Agrícola Familiar a que alude el numeral anterior. Igualmente se debe aportar a la solicitud certificación por parte de la autoridad municipal en temas agropecuarios (Unidad de Desarrollo para el Campo), certificando la producción, comercialización y sostenimiento del proyecto productivo.
5. Debe haber coherencia entre áreas establecidas en los títulos (matrícula inmobiliaria, información catastral) y los planos del predio y del que contiene la subdivisión propuesta.
6. La subdivisión propuesta debe asegurar la accesibilidad para cada uno de los predios resultantes y, de ser necesario, se debe proponer una servidumbre de

8



tránsito, que debe inscribirse en los contratos, y registrarse en los folios de matrícula inmobiliaria tanto del predio sirviente como del predio servido.

7. El permiso de ventas se exige para la venta de 5 o más unidades que, para el asunto que nos ocupa, incluye la venta de lotes.
8. Finalmente, se llama la atención acerca de que, como lo dice la legislación citada, el hecho de que se conceda la licencia de subdivisión, no significa que se autorice el desarrollo de otros usos ni que involucre la autorización posterior para variar el uso que tiene asignado el área rural.

Atentamente,

ING. EDERLY MORENO ORJUELA
Jefe Oficina Asesora de Planeación