



Bogotá, D. C. 24 DIC. 2010

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
28/12/2010 10:22:28 FOLIOS:5 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-150856
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:SECRETARIA DE PLANEACION Y CONTROL INTERM

Señor
JUAN CAMILO AYALA SIERRA
Secretario de Planeación y Control Interno Municipal
Carrera 9 No. 13-11
Villa de Leyva- Boyacá

COPIA

ASUNTO: Radicación 4120-E1-150856
Licencia de subdivisión y cesiones

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia por medio del cual solicita concepto sobre la licencia de subdivisión y si ésta requiere cesiones tipo A y B, me permito dar respuesta a su inquietud en los siguientes términos:

"¿En qué términos y hasta qué número de lotes se puede autorizar la subdivisión de un predio mediante Licencia de segregación y/o Subdivisión material, dentro de un proceso sucesoral? Y, ¿Si estas subdivisiones son objeto de Cesiones A y B?"

En primer lugar, es importante resaltar que de conformidad con lo establecido en el artículo 287 de la Constitución Política los municipios gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, por lo tanto, corresponde al municipio verificar las condiciones del cada caso particular y concreto y pronunciarse al respecto.

En cuanto al tema objeto de su consulta, resulta pertinente indicar que esta Oficina ya se ha pronunciado¹ al respecto de manera general y abstracta sobre las licencias de

¹ Radicaciones 1200-E2-88555 de 2008 y 1200-E282491 de 24 de agosto de 2009.





subdivisión en suelo rural, de expansión urbana y urbano, los cuales podrá consultar en la página web del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Sea lo primero, aclarar que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 1469 de 2010² la licencia de subdivisión 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."

Las modalidades de licencia de subdivisión, establecidas en el artículo 6 del Decreto 1469 de 2010, son las siguientes:

I. En suelo rural y de expansión urbana:

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.

En los predios ubicados en suelo de expansión urbana, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados, 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, éstas 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 territorial 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.

Así las cosas, podrá subdividirse un inmueble rural, por debajo de la UAF en los siguientes casos:

² Decreto 1469 de 2010 (30 abril) "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"





"ARTÍCULO 45³

- 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."

De acuerdo con lo señalado en la norma citada, no es viable otorgar licencias de subdivisión por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, salvo las excepciones contenidas en la Ley 160 de 1994, ante lo cual la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso particular y concreto, con el fin de determinar si es posible o no autorizar la subdivisión predial.

II. En suelo urbano:

Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 4065 de 2008⁴, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

³ Ley 160 de 1994 (agosto 3) "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 y se dictan otras disposiciones."

⁴ Decreto 4065 de 2008 (octubre 24) "por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los





- "a). Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
- b). Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen."

Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Ahora bien, es importante resaltar que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003⁵ "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: (...)"

En concordancia con lo expuesto, y según el párrafo 4 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 no se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

De otra parte, en relación con la obligatoriedad de destinar zonas de cesión como consecuencia de una licencia de subdivisión, debe tenerse en cuenta que en los términos del párrafo 1 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010, ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, tales como las áreas de cesión obligatoria, como las que menciona en su comunicación, como tipo A y B.

predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles."

⁵ Ley 810 de 2003 (junio 13) "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones."






En consecuencia, la ejecución de obras para vías públicas así como la generación de espacios públicos (zonas de cesión obligatoria gratuita) y privados son actuaciones propias de las licencias de parcelación, tratándose de suelo rural y suburbano, o de urbanización para los predios ubicados en suelo urbano y de expansión urbana, según el caso.

El anterior concepto se expide en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo⁶.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Mónica María Muñoz B.
Revisó: Claudia Fernanda Carvajal M.
Fecha: Diciembre 20 de 2010.

⁶ Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A.: " Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución"

