



OAP-SORA-425-2022

Sora, 07 de diciembre de 2022.

Doctor (es):

**DIEGO FERNANDO MORENO BERNAL**

Secretario

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SORA

Calle 3 No. 2-07

Sora

Asunto	RESPUESTA SOLICITUD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL
Oficio de Referencia	OFICIO CIVIL N.º 333

Cordial saludo,

Una vez revisada la solicitud me permito indicar que el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a subdivisión de predios rurales, dispone lo siguiente:

*“(...) 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, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.** Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. 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.” (Énfasis por fuera del texto original)*

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE SORA – BOYACÁ**MODELO INTEGRADO  
DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN - MIPG**FM – 001**

Versión: 1.0

Fecha: 19-01-2021

**OFICIOS**

Página 2 de 6

Es así que, respecto a la extensión mínima de los lotes producto de una subdivisión rural, la Ley 160 de 1994 establece en sus artículos 44 y 45 lo citado a continuación:

*“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 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.*

*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.”**

Así mismo el Inciso segundo del Artículo 38 de la Ley 190 de 1994 consagra que *“Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio”.*

Al respecto, el ministerio de agricultura y desarrollo rural mediante acuerdo 08 de 19 de octubre de 2016, adopto las disposiciones establecidas en la resolución 041 de 1996 en lo referente a las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales. Para el caso del municipio de Sora, se encuentra clasificada dentro de la ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6, lo cual indica que la Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas.



De lo anterior, es dable concluir que dado que los predios rurales no pueden fraccionarse en una extensión inferior a la Unidad Agrícola Familiar – UAF -, se tiene que, para el otorgamiento de licencias de subdivisión en el suelo rural, la autoridad municipal a cargo del trámite o el curador urbano en los municipios donde exista esta figura, deberá verificar que se esté dando cumplimiento a la extensión de la UAF establecida en la precitada resolución o la norma que la adicione, modifique o sustituya, para la respectiva zona relativamente homogénea.

En ese orden, para autorizar subdivisiones en el suelo rural primero debe revisarse la restricción del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45 de la misma Ley. Al respecto se debe destacar que los municipios y distritos y los curadores urbanos no son autoridades agrarias, por lo cual, no les es dable hacer análisis pormenorizados ni de fondo del asunto sino verificar que, en el evento en que el solicitante justifique alguna de las excepciones, esta corresponda a algunas de las señaladas en el artículo 45 de la mencionada Ley.

Así mismo, la destinación que se manifieste que tendrá el predio en la justificación de las excepciones deberá cumplir con los usos del plan de ordenamiento territorial, así como las áreas y condiciones mínimas dispuestas en este. Igualmente, cabe señalar que mediante esta clase de licencia no se autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, y no se da lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población

En cuanto a los documentos para la radicación de licencias urbanísticas, el inciso primero del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, dispone lo siguiente:

*“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”.*

Con fundamento en esta disposición, el artículo 4 de la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificada por la Resolución 1025 de 2021, estableció los siguientes como documentos que deben aportarse en la radicación de licencias de subdivisión:

*“Artículo 4. Documentos adicionales para la licencia de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo de la presente resolución, la solicitud deberá acompañarse de:*

*1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de*



1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Parágrafo. En caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar -UAF para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la licencia deberá justificar dicha situación mediante el documento correspondiente. (Subrayado en texto).

Se puede observar que esta resolución tiene un párrafo específico en relación con los documentos que en relación con la unidad agrícola familiar deben aportarse para las solicitudes de licencias de subdivisión.

En este punto, se debe mencionar que el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, establece que “El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados”.

En el mismo sentido, el artículo 191 del Decreto Ley 019 de 2012 reiteró que “Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos”.

De esta manera, los curadores urbanos solo podrán exigir los documentos que establece el Gobierno Nacional para la radicación de las solicitudes de expedición de licencias subdivisión, entre las cuales se encuentran, el previsto en el párrafo del artículo 4 de la Resolución 462 de 2017, modificado por la Resolución 1025 de 2021.

Cabe resaltar que el Uso de suelo que ostenta el predio denominado El Triángulo ubicado en la Vereda de Pita y Chone con numero catastral nacional 157620001000000040614000000000 y matricula inmobiliaria No. 070-179200, se encuentra de acuerdo con el artículo 150 y 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial adoptado mediante acuerdo 012 de 2006 en concordancia con el mapa No. 12 denominado “USO Y COBERTURA ACTUAL DEL SUELO - RURAL”, en concordancia con el mapa No 32 “REGLAMENTACIÓN DE USOS DEL SUELO - RURAL” los cuales, hacen parte integral de aludida norma jurídica, tenemos que el predio en mención, muestra el siguiente uso:



**ARTICULO 150. ÁREAS DE BOSQUES – PRODUCTORES**

Su finalidad es producir madera y otros productos de uso diario , aunque protegen los suelos y demás recursos naturales, su objeto es el uso productivo, ya que fueron plantados con ese fin, deben ser sujetos al resiembra, podas y mantenimiento de plantaciones .

<b>Usos Principales:</b>	Plantación mantenimiento forestal, agrosilvicultura.
<b>Usos Compatibles:</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación de especies forestales.
<b>Usos Condicionados:</b>	Actividades silvopastoriles, minería, parcelamientos para construcción, infraestructura para el aprovechamiento forestal , infraestructura básica para usos compatibles
<b>Usos Prohibidos:</b>	Industria diferente a la forestal, urbanizaciones o loteos para construcción de vivienda y otros usos que causen daño al patrimonio ambiental, histórico y cultural de municipio.

Fuente: Resolución 276 de CORPOBOYACA

**ARTICULO 157. ÁREA PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS.**

Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua y su ancho será a partir de la marea máxima de:

Para las corrientes permanentes se concertó de 5m de ronda de protección, y las intermitentes de 1m.

Quebradas Soachá, Chicacaneca, Faruy, Farfacá, Chareva, El Salitre y río Samacá, entre otros

**Manejo:** Es necesario para su dirección y administración:

- ⊕ Mantener áreas forestales protectoras. Estas zonas deben exigir el uso del árbol como principal cobertura.
- ⊕ Implementar en el corto plazo un programa de repoblación forestal y/o revegetalización, con especies arbóreas y arbustivas orientadas igualmente de manera prioritaria, hacia estas áreas estratégicas de protección hídrica, que permitan la recuperación y la regulación de las corrientes, fomento de la diversidad biológica y establecimiento de corredores biológicos.

⊕

Para las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos y quebradas los usos son:

<b>Usos Principales:</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, sistemas agroforestales, Infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
--------------------------	---

**ALCALDÍA MUNICIPAL DE SORA – BOYACÁ**MODELO INTEGRADO  
DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN - MIPG**FM – 001**

Versión: 1.0

Fecha: 19-01-2021

**OFICIOS**

Página 6 de 6

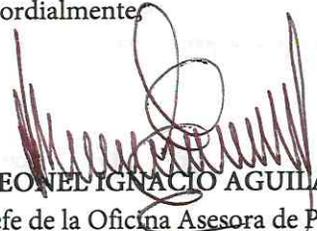
<b>Usos Compatibles:</b>	Recreación pasiva o contemplativa.
<b>Usos Condicionados:</b>	Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo a actividades de recreación, embarcaderos, puentes, vías y obras de adecuación desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
<b>Usos Prohibidos:</b>	Usos industriales agropecuarios, urbanos y suburbanos, loteo, parcelaciones y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

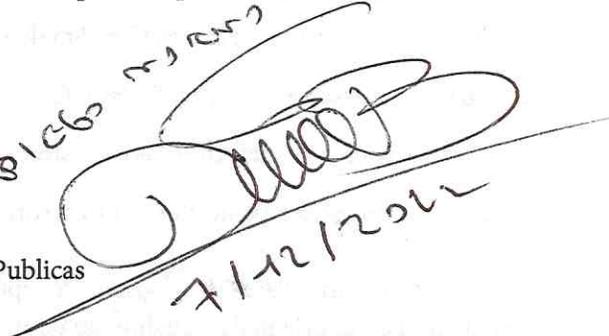
Fuente: Resolución 276 de CORPOBOYACA

**PARÁGRAFO 1.** Una vez se adopte el presente acuerdo La oficina de Planeación con participación de la UMATA, y CORPOBOYACA, generarán estrategias para concienciar a los propietarios de los predios sobre las rondas, su reglamentación, uso y recuperación de éstas, en un término de corto plazo de vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

De conformidad con lo anterior se debe liquidar la copropiedad sobre el lote de terreno en términos previstos en la ley, ya que revisado los predios objeto de la subdivisión están por debajo de Unidad Agrícola Familiar -UAF específicamente para el municipio de Sora, por ende no se puede realizar dicha subdivisión en los términos previstos de la demanda ante esta dependencia, ya que la subdivisión es muy clara al declarar en el Numeral III Hechos numeral cuarto en la que establece: *en la actualidad no se quiere continuar con la copropiedad sobre el lote de terreno, es por ello que se adelanta la presente acción.*

Cordialmente,

  
LEONEL IGNACIO AGUILAR OCHOA  
Jefe de la Oficina Asesora de Planeación y Obras Públicas

*01/06/2021*  
  
*7/12/2021*

Retención documental					
Elaborado por:		Revisado por:		Aprobado por:	
Nombre	Firma	Nombre	Firma	Nombre	Firma
Leonel Aguilar		Leonel Aguilar		Flavio H. Largo D.	
Nombre del documento					Versión
Dependencia		TRD		Consecutivo	