

Guía Metodológica para la Subdivisión de Predios Rurales a Través del Mecanismo de Donación en el Municipio de Tibasosa, Boyacá¹

Methodological guide for the subdivision of rural properties through the donation mechanism in the municipality of Tibasosa, Boyacá

Cómo citar:

Morales Gutierrez, F. A. (2022). Guía Metodológica para la Subdivisión de Predios Rurales a Través del Mecanismo de Donación en el Municipio de Tibasosa, Boyacá *Designia*, 10(1), 103-133.
<https://doi.org/10.24267/22564004.1059>

¹ Este artículo es producto de la Investigación “Guía metodológica para la subdivisión de predios rurales a través del mecanismo de donación en el municipio de Tibasosa – Boyacá”, culminada en mayo de 2022

* Arquitecto egresado de la Universidad Santo Tomás de Tunja; especialista en Diseño Urbano, de la Universidad de Boyacá, y candidato a magíster en Urbanismo, de la misma Universidad. Desarrollador de estrategias de maximización de la eficiencia para distintos tipos de procesos de planificación, según variables y necesidades específicas. Reconocido profesionalmente por asesorar a otros profesionales en temas de urbanismo. Amplio conocimiento en Kit de Ordenamiento Territorial, avalúos urbanos, rurales, industriales, nuevas normas internacionales de información financiera (NIIF), actualizaciones catastrales y avalúos en concesiones viales, entre otros.

Palabras clave:

Ordenamiento territorial, Licencias urbanísticas, Derecho urbanístico.

Key words:

Territorial ordering, Urban licences, Urban law.

Recibido: 11 de septiembre de 2023

Aceptado: 23 de abril de 2024

Resumen

El artículo es producto de la investigación del trabajo de grado titulado “Guía metodológica para la subdivisión de predios rurales a través del mecanismo de donación en el municipio de Tibasosa, Boyacá”; contiene el análisis del marco jurídico nacional de las normas urbanísticas que afectan la subdivisión de predios rurales, la determinación del impacto de estas normas sobre el territorio a nivel local en el municipio de Tibasosa y la implementación de la guía metodológica para legalizar la subdivisión de predios rurales en el municipio. De ahí se diseña una guía metodológica que sirva como base para realizar la subdivisión de predios rurales a través del mecanismo de donación en el municipio de Tibasosa. Esta es una investigación cualitativa y aplicada, la primera porque se deriva en una reco-

lección de datos, y la segunda, porque busca encontrar mecanismos o estrategias que permitan lograr el objetivo en concreto, que pueda ser de utilidad. Así mismo, está enfocada en la población rural del municipio de Tibasosa, siendo estos los principales actores y afectados. El resultado del estudio expresa la necesidad de mostrar la realidad de estos territorios e implementar cambios que aporten al municipio y sus habitantes. Esta guía servirá de apoyo a la población campesina y, en general, a quienes cuenten con un predio rural dentro del municipio, para poder dar solución al problema de la subdivisión de predios rurales inferiores a la UAF, Unidad Agrícola Familiar, determinada en la resolución 041 de 1996 del Incora, así, Zona Relativamente Homogénea N.º 5, comprende los municipios de Paipa-Palermo, Sogamoso, Duitama, Tibasosa, Belén, Cerinza, Sotaquirá, Tuta, Arcabuco, Chiquiza, Firavitoba y Santa Rosa de Viterbo, y Unidad Agrícola Familiar, comprendida en el rango de 6 a 7 hectáreas, por lo que los habitantes del municipio de Tibasosa, desde ahora tendrán una herramienta guía que podrán utilizar sin ningún problema para poder realizar la subdivisión de predios rurales.

Abstract

The article is the product of the investigation of the degree work entitled “Methodological guide for the subdivision of rural properties through the donation mechanism in the municipality of Tibasosa - Boyacá”, contains the analysis of the national legal framework of urban regulations that affect the subdivision of rural properties, the determination of the impact of these regulations on the territory at the local level in the municipality of Tibasosa and the implementation of the methodological guide to legalize the subdivision of rural properties in the municipality. From there, a methodological guide is designed to serve as a basis for the subdivision of rural properties through the donation mechanism in the municipality of Tibasosa. This is a qualitative and applied research, the first because it is derived from data collection; the second because it seeks to find mechanisms or strategies that allow the achievement of the specific objective, which may be useful. Likewise, it is focused on the rural population of the municipality of Tibasosa, these being the main actors and affected. The result of the study expresses the need to show the reality of these territories and implement changes that contribute to the municipality and its inhabitants. It concludes by providing this guide that will serve as support for the rural population and in general that have a rural property within the municipality and can provide a solution to this problem of the subdivision of rural properties lower than the UAF, so that the inhabitants of the municipality from Tibasosa, from now on they will have a guide tool that they can use without any problem to carry out the subdivision of rural properties.

Introducción

El principal problema que se presenta en las comunidades rurales es la prohibición de subdivisión para predios rurales inferiores a la UAF. Esta entendida como 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 (Finkeros, 2013).

Las unidades agrícolas familiares UAF surgen con la Ley 135 de 1961 y, posteriormente, en la Ley 160 de 1994, como un instrumento básico de distribución de tierras. El objetivo, más allá de superar el concepto de minifundio y latifundio, era ofrecerle al campesino o adjudicatario un predio que, según las condiciones productivas del suelo y del entorno, le garantizara el mejoramiento de su calidad de vida y la posibilidad de generar excedentes económicos que incrementaran su patrimonio familiar. Sin embargo, lo que bien es cierto, es que la Ley 160 de 1994 impone trabas a la subdivisión de predios rurales y a la posterior definición de las UAF, las cuales físicamente no corresponde a la realidad a nivel local y al departamento de Boyacá.

Para el municipio de Tibasosa se determinó una extensión de 6 a 7 hectáreas según la resolución 041 de 1996 del Incora, factor que ha sido limitante para el pleno ejercicio de acceso a la propiedad, de tenencia y explotación, no solo con facilitar su acceso a la tierra, sino con el ánimo de procurarles un mejor nivel de vida y de estimular el desarrollo agropecuario. Esta norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 de la Constitución Política de Colombia, el cual dispone lo siguiente: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”, y el artículo 64: “Es deber del Estado promover el acceso progresivo de la propiedad a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos”.

De igual manera, se sustenta en la sentencia de la Corte Constitucional C-006/02 como derecho fundamental para adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable.

La presente investigación se refiere a la subdivisión de predios rurales inferiores a la UAF. Tiene como propósito el desarrollo de una guía metodológica que permita orientar al ciudadano en el proceso de legalización de predios rurales mediante el mecanismo de la donación en el municipio de Tibasosa, Boyacá.

Para analizar este problema es importante apreciar sus causas. En primer lugar, muchos de los terrenos rurales no cumplen con la extensión determinada por la UAF para la subdivisión, lo que genera problemas que llevan a la imposibilidad de legalizar las subdivisiones, y, paralelo a esto, la ilegalidad de la construcción debido a la prohibición de subdivisión de predios, el impedimento y la falta de presentación de trámites legales ante la Secretaría de Planeación Municipal y notarías.

Estos trámites no se pueden llevar a cabo en razón a la entrada en vigencia e implementación de los planes de ordenamiento territorial, cuya finalidad es “regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales” (Cuadros Calderón, Rodríguez Rojas y Jaimes Chaparro, 2016). Así, según las características y tamaño de cada municipio se establecen en el plan de ordenamiento territorial (POT), para municipios con población superior a 100.000 habitantes; planes básicos de ordenamiento territorial (PBOT), para municipios con población entre los 30.000 y 100.000 habitantes, y, finalmente, el esquema de ordenamiento territorial (EOT), para municipios con población inferior a los 30.000 habitantes, lo cual se activa para el municipio de Tibasosa, y contempla normas urbanísticas de uso y aprovechamiento del suelo.

En tal sentido, esta investigación nace con el fin de buscar alternativas para generar posibles soluciones al problema de seguridad jurídica en los títulos de terrenos en el momento de legalizar los predios, y la dificultad en la gestión municipal referente a licenciamiento.

Diagnóstico General del Municipio de Tibasosa, Boyacá

El municipio de Tibasosa se encuentra situado en el departamento de Boyacá, en el centroriente de Colombia, en la región del Alto Chicamocha; hace parte de la provincia del Sugamuxi, y posee una población total de 14.063 habitantes (2015). Se destaca como uno de los principales productores de feijoa a nivel nacional, así como de sus derivados (Tibasosa, 2020).

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Tibasosa

Para el municipio de Tibasosa se implementa el esquema de ordenamiento territorial (EOT), por contar con menos de 30.000 habitantes. Este se adopta mediante el

Acuerdo 020 del 2000, el cual comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social cultural y ambiental del territorio y la utilización transformación y ocupación del suelo y el espacio público.

Mediante este acuerdo se establece la organización del municipio bajo el entendido de la 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 y se dictan otras disposiciones”, las cuales se enlazan en sus principales componentes relacionados con el uso del suelo y las limitaciones para la subdivisión de predios rurales; incorpora las unidades agrícolas familiares, legislación que busca evitar la parcelación de la tierra, y la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria.

Con lo anterior es indispensable distinguir la denotación entre conceptos como parcelación y subdivisión, y su importancia con el desarrollo sustancial de la norma.

Se entiende por *parcela* “término que se utiliza para nombrar una *porción pequeña de terreno*, que suele considerarse como sobrante de otra mayor que ha sido comprada, adjudicada o expropiada” (Pérez Porto y Gardey, 2010). De tal manera que la *parcelación* es “la operación que permite fraccionar un terreno o un solar en varias parcelas urbanizables o no. la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos (¿Qué es la parcelación?, s. f.). “Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos” (Unidad Administrativa de Catastro Distrital [UAECD], 2019).

Normatividad descrita en el EOT, Acuerdo 020 del 2000, el cual taxativamente reza lo siguiente:

Artículo 297. Parcelación

Con el fin de mantener el carácter rural de los predios y el globo de terreno como unidad indivisible, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1000 m² y su ocupación máxima será del 15% en la categoría de dispersa y del 20% en la de agrupada. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías).

Hasta el 2014, la Secretaría de Planeación le dio aplicabilidad a la norma por las siguientes razones:

Mediante Circular Externa N.º 140 -26 de fecha 08 de septiembre de 2014 con
Asunto: Licencia de parcelación y construcción para vivienda campestre en suelo rural:

En lo relacionado con la expedición de licencias de parcelación para vivienda campestre, el Decreto 097 de 2006, que reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en el suelo rural, en su artículo 3, prohíbe la expedición de este tipo de licencias en el suelo rural, hasta tanto los municipios hayan incorporado su POT, y de manera concertada con las autoridades ambientales competentes, la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria ambiental (...).

Este mecanismo de planificación y organización, como lo es el EOT, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, artículo 28. – Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Modificado por el artículo 2, Ley 902 de 2004, reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004, numeral 2. “Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales”. El EOT de este municipio desde entonces no ha tenido actualización efectiva alguna. Por el momento se encuentra en fase de concertación municipal y en espera de modificación y aprobación para su entrada en vigencia.

El Problema de la Subdivisión y sus Efectos

El problema de la subdivisión de predios rurales persiste en el entendido de que el objeto de la norma es evitar que la parcelación de la tierra genere la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria, puesto que los minifundios no le dan la posibilidad al campesinado de obtener excedentes capitalizables que les permitan mejorar sus condiciones de vida.

Ahora, si bien es cierto estas apreciaciones no se cumplen en la realidad pues los predios existentes en el municipio de Tibasosa no cuentan con la extensión de 6 a 7 hectáreas previamente establecidas como UAF, y generan una improductividad de la tierra y un impedimento para el progreso del sector campesino, es preciso señalar que esta norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 de la Constitución Política de Colombia, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable.

Es por esto que se extiende la necesidad de establecer técnicamente en cada caso particular si el terreno, a pesar de tener un área inferior a las señaladas en el reglamento general de la UAF por zonas relativamente homogéneas, constituye una verdadera unidad de explotación rentable en razón de la incorporación de tecnologías que permiten elevar el nivel de ingreso de una familia campesina.

Las consecuencias de esta prohibición a la subdivisión son claras, hay un continuo atraso y deterioro de la calidad de vida de este tipo de comunidades que se enfrentan día a día a la crueldad y olvido institucional sin medios o alternativas que les permitan surgir en la sociedad y vivir plenamente en condiciones de igualdad y equidad respecto a los demás. Así no hay posibilidad de brindar una estabilidad a sus familias y a su economía, en razón a que estos espacios no se pueden utilizar para llevar a cabo otro tipo de actividades diferentes a las formuladas dentro de la presente ley.

Además, de que, ante la falta de un empleo agropecuario, pueden desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello, tales como una tienda veredal, restaurante campestre, entre otros. El fraccionamiento destinado a estos fines, en ningún momento puede llegar a constituir un minifundio, por cuanto es de la esencia de este concepto el adelantamiento de una explotación agropecuaria no rentable que contribuye a mantener en la miseria al trabajador del agro (Corte Constitucional, Sentencia C-006, 2002).

“La obligación de vender no puede llevar a cabo intereses particulares para una plena realización económica y obtener frutos de esos terrenos. Teniendo en cuenta la necesidad de migrar del campo y dejar las actividades campesinas por nuevas actividades comerciales que permitan obtener algún tipo de ganancia, sustento económico y estabilidad en la familia”.

Análisis del Suelo Rural en el Municipio de Tibasosa

Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural lo comprenden 9.238,90 hectáreas, distribuidas en 14 veredas que ocupan el 98,54 % del área total del municipio. Esto permite evidenciar que el 3,74 % de los predios rurales del municipio de Tibasosa cumple con la UAF, de manera que la abundancia de propiedades pequeñas es significativa. Esto de acuerdo con la información suministrada por la empresa que se encuentra realizando la actualización general del EOT en el Municipio. Ahora, según al DANE, en el informe de estimaciones de población 1985-2005 y proyecciones de población 2005-2020, la población rural en el municipio de Tibasosa para 1994 era de 5895 habitantes, y para 2020, de 9739 habitantes, comparado con las proyecciones y retroproyecciones de población municipal para los periodos 1985-2019 y 2020-2035, de 9021 habitantes.

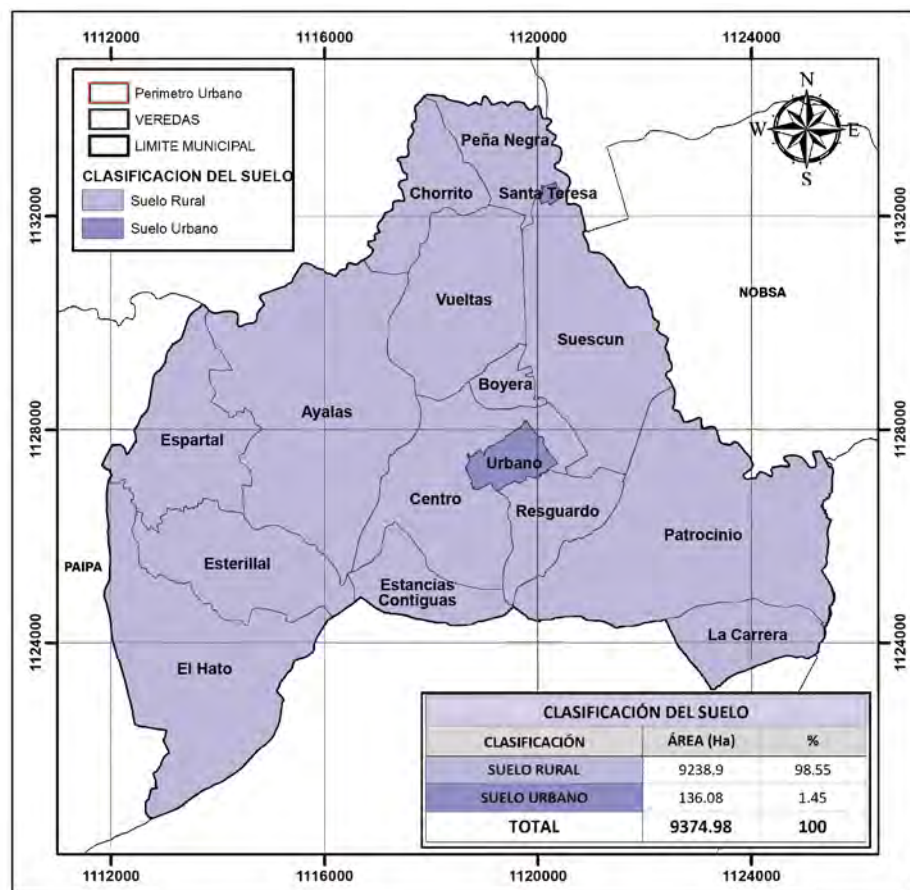


Figura 1. Plano clasificación del suelo formulación EOT Tibasosa 2017.

Fuente: Unión Temporal Tibasosa, 2016.

Actualmente el municipio de Tibasosa cuenta con 7507 predios rurales, de los cuales 281 predios cumplen con la UAF, de (6) hectáreas en adelante, y 7226 predios no cumplen con la UAF.

El municipio de Tibasosa se encuentra próximo a la ciudad de Sogamoso, a 9,3 km. Al estar cerca de una población más poblada, como Sogamoso, implica que las características y formas de organizarse dentro del territorio se transformen, pues la población se adapta naturalmente a los cambios físicos establecidos y a las necesidades contempladas, en razón a esa transformación social; así, por ser un punto importante de conexión entre Duitama y Sogamoso, este aspecto se torna significativo para el desarrollo económico del departamento.

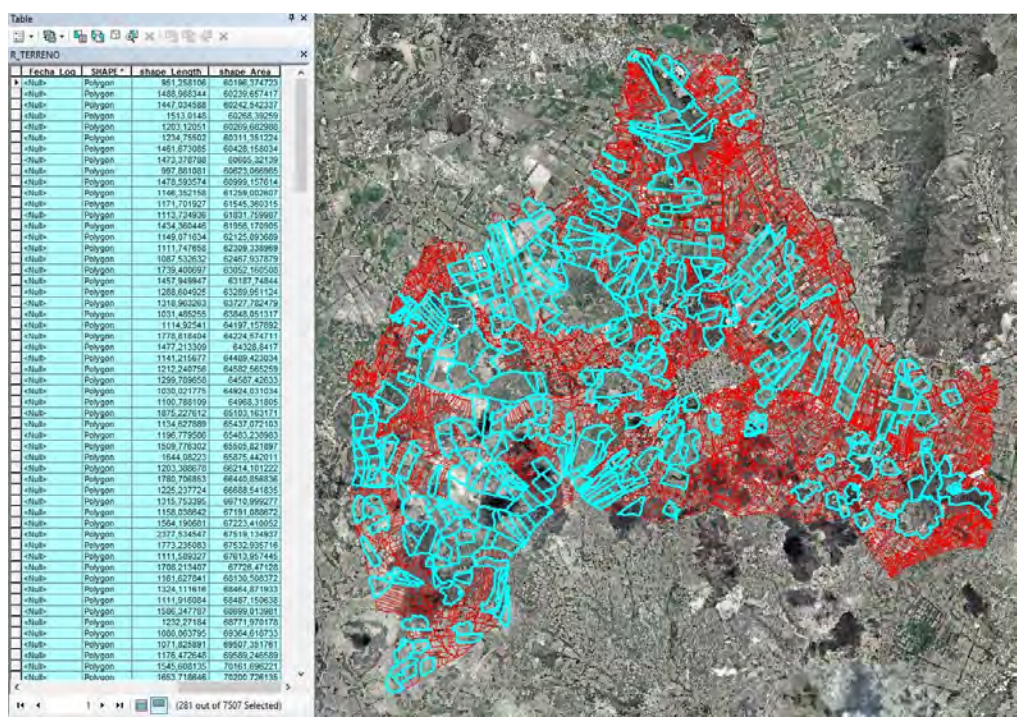


Figura 2. Plano actualización catastral Tibasosa 2018.
Fuente: Secretaría de Planeación de Tibasosa, 2022.

N.º	Nombre vereda	Área(km2)	Porcentaje
1	Ayalas	14.8	16%
2	Boyera	1.1	1%
3	Centro	7.5	8%
4	Chorrito	3.3	4%
5	El Hato	11.1	12%
6	Espartal	6.0	6%
7	Estancias Contiguas	2.7	3%
8	Esterillal	5.8	6%
9	La Carrera	3.1	3%
10	Patrocinio	14.7	16%
11	Peña Negra	3.2	3%
12	Resguardo	3.1	3%
13	Suescún	9.1	10%
14	Vueltas	6.9	7%

Tabla 1. Suelo rural.
Fuente: Unión Temporal Tibasosa, 2016.

Consecuencias Legales del Problema de Subdivisión de Predios Rurales

Entre las principales consecuencias legales que se desatan de este problema con la aplicación de las normas referidas anteriormente en el municipio de Tibasosa están que, al no adelantarse el procedimiento adecuado para la enajenación de predios con destino a subdivisión rural, no se obtiene la propiedad completamente, es decir, se posee un dominio incompleto de manera que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño, tales como enajenar el derecho real de dominio, englobar, conseguir licencia, construir y otra consecuencia que se deriva de esta situación es que todo acto o contrato que pretenda la división de un terreno rural inferior a la UAF estará viciado de nulidad absoluta, por lo tanto, no podrá llevarse a cabo.

Análisis del Suelo Rural en el Municipio de Tibasosa

Cabe recordar que para adquirir el dominio o propiedad de un terreno mediante la tradición, es decir, la entrega de la cosa a través de un título traslativo de dominio como compraventa, permuta o la donación, es necesario, para el perfeccionamiento de estos, que se cuente con el título, documento o contrato en el que conste el traslado del dominio (escritura pública) y el modo, forma en que se adquiere el derecho; es decir, la tradición, dada por la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y para ello se debe contar con licencia de subdivisión del predio en eventos en los que el contrato de compraventa o permuta sea de bienes raíces; de lo contrario, se presenta la llamada falsa tradición, casos en los cuales no se efectúa la tradición por *inadecuada o ilegal, bien sea porque no existe título o bien porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador*, y en los que se trasmite el derecho, pero no se es propietario, pues no se puede realizar el correspondiente registro que lo acredite como nuevo dueño.

Análisis de la Población y Necesidades de Información Identificadas

Se aplicaron encuestas mediante la plataforma digital Google Drive, con la participación de 50 personas residentes en el municipio de Tibasosa, que se identificaran con el problema o tuvieran relación con el campo y la zona rural, y fuera la población más afectada con la aplicación de la ley y sus derivadas. Dada la imposibilidad de hacerlas presencialmente, en razón a la pandemia por COVID-19 por la cual atravesó el país, como medida de bioseguridad. Las encuestas se enfocaron en el sector campesino del municipio de Tibasosa, a hombres y mujeres entre los 25 y 50 años.

De igual forma se quiso entrevistar a los profesionales encargados e involucrados en este tipo de procesos, y así determinar qué tan informados estaban y si conocían de la norma.

Dentro de los resultados obtenidos en la aplicación de las 50 encuestas equivalente al 100 %, se observa como en la pregunta 1 ¿Cuenta usted con un predio rural?, 31 personas optaron respondieron que sí, esto corresponde a un 62 % del total de la muestra; en cuanto a la pregunta 2 ¿Conoce usted alguna forma de subdividir predios rurales?, 23 personas no lo supieron y tampoco identificaron alguna forma para tal proceso, 54 % de la muestra. Respecto a la pregunta 3 ¿Sabe usted a dónde acudir para realizar el trámite de la subdivisión de un predio?, 34 personas respondieron que sí sabían, es decir, un 68 % de la muestra. En cuanto a la pregunta 4 ¿Usted tiene conocimiento de que realizar escrituras de un predio sin subdividir, el predio genera falsa tradición?, 25 personas respondieron que sí, equivalente al 50 % de la muestra. En cuanto a la pregunta 5 ¿Cuenta usted con algún terreno en falsa tradición?, de las 50 personas encuestadas 20 contestaron que sí contaban con un predio en falsa tradición, lo que significa un 40 % del total de la muestra. Respecto a la pregunta 6 ¿Sabe usted que es una licencia de subdivisión?, 28 personas respondieron que no, esto es un 56 % de la muestra. Con relación a la pregunta 7 ¿Considera la división de predios como un estimulador de inversión en campo?, 33 personas respondieron que sí, 66 % de la muestra, lo que indicaría la necesidad de priorizar estos sectores de la población, y referente a la pregunta 8 ¿Considera necesaria la implementación de una guía que sirva de ejemplo para realizar la subdivisión de predios rurales?, 48 personas, que equivalen al 96 % de la muestra, respondieron que sí.

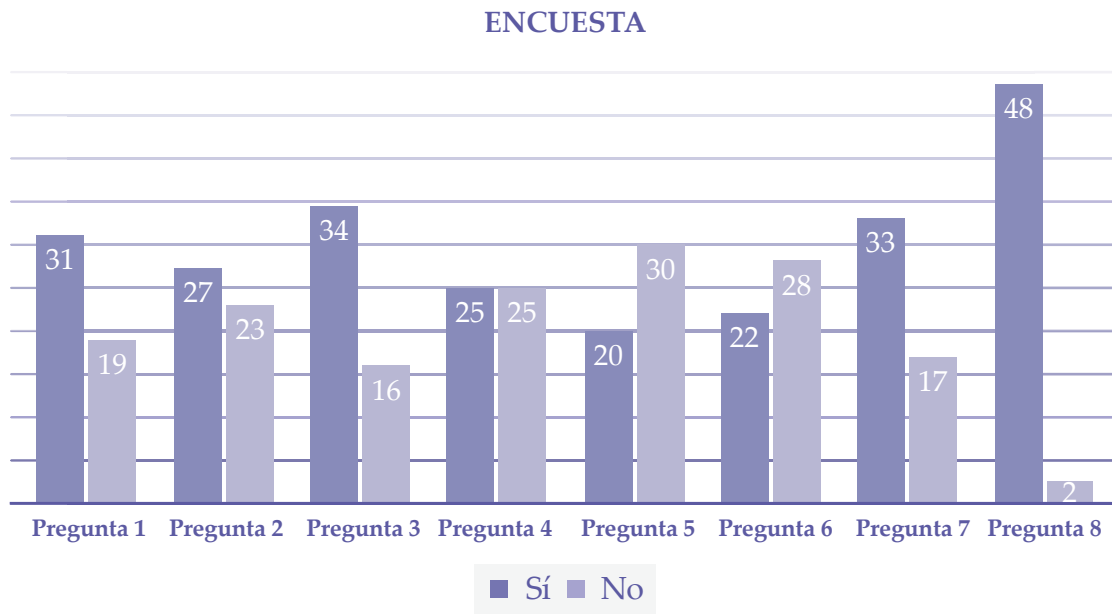


Figura 3. Encuesta subdivisión de predios.
Fuente: Elaboración propia, 2022.

En cuanto a las entrevistas aplicadas se evidenció que no se conoce de manera profunda la Ley 160 de 1994 y sus excepciones, así como que muchos de los funcionarios no la aplican y no saben en qué casos se puede acudir a esta normatividad, lo que quiere decir que la guía planteada sería de gran ayuda para la población, garantizando así una efectividad en los procesos de subdivisión de predios rurales inferiores

Diseño de la Guía

La idea de la guía surge del problema que tiene el municipio de Tibasosa en el área rural en cuanto a las áreas exigidas por el Incora como unidad agrícola familiar vs. la realidad del municipio. De manera que se dio lugar a una investigación detallada de si existía una forma de solucionar dicho problema, para lo cual, en primer lugar, se comenzó por la recolección de información normativa en la cual se trataran temas de urbanismo y en concreto el de la subdivisión en sus distintas modalidades, pero enfocada en el área rural; de manera que posterior al estudio y análisis se quiso plasmar de manera didáctica esta información en un documento que permitiera al ciudadano informarse, instruirse y aprender acerca de cómo se podría solucionar el problema de la subdivisión de predios rurales inferiores a la UAF, al que se denominó Guía Metodológica para la Subdivisión de Predios Rurales a través del Mecanismo de Donación en el Municipio de Tibasosa.

En consecuencia, se inicia dando vida a los actores que intervienen en el proceso para que su identificación fuera más fácil a través de caricaturas. Luego se procedió al diseño y diagramación en el que se incluyó una gama de colores llamativos que dieran plena identidad a cada parte de la guía, y se instruyó mediante una cartilla, la cual se estructuró de manera gráfica, con imágenes ilustrativas que permiten la comunicación asertiva para transmitir la información. Aparece allí una carta de presentación, mediante la cual se informa al lector de su contenido y finalidad, así como cuándo surgió y datos de su autor.

Seguido a esto se presenta el contenido que incorpora cinco capítulos en los cuales se relaciona la información que permite una búsqueda más ágil y específica. Inicia con el capítulo de *Conceptos básicos*, el cual integra la terminología necesaria para el aprendizaje y aclara dudas acerca del lenguaje depositado en la norma y en el desarrollo de la guía. El segundo capítulo se denomina *Normatividad*, incluye legislación vigente en el tema y aplicable en ese tipo de procesos. Posteriormente, se encuentra el capítulo de *Trámites*, parte en la cual se diseñó un paso a paso didáctico y pedagógico que condujera a la comprensión de la información de manera fácil y práctica. También se encuentra la parte de *Minutas*, con las que se pretende aportar un formato que sirva de modelo en el desarrollo del contrato de donación y demás documentos pertinentes para su finalidad. Durante su elaboración la dificultad más notoria fue el uso del lenguaje jurídico, el cual debía llevarse a una mayor sencillez; sin embargo, se pudo obtener el resultado esperado y el ejemplar en una edición mixta: digital y física, para dar diversidad a los lectores.

A continuación encuentra la guía:

Guía metodológica para la Subdivisión de Predios a través del Mecanismo de Donación en el Municipio de Tibasosa

INFORMACIÓN GENERAL

AVALÚO COMERCIAL

Es la estimación del predio real que tiene un inmueble en el mercado. Específicamente sirve para saber cuánto puedes cobrar por tu casa cuando vayas a venderla.

CERTIFICADO DE PARÁMENTO Y NORMAS URBANÍSTICAS

Es el documento mediante el cual se define una línea de paramento con la que se define la separación de zonas públicas y privadas (vías, quebradas, retiros, áreas verdes, colectivas, etc., el cual se debe cumplir en el momento de solicitar la licencia para construir y/o reconocimiento). El certificado lo expide la Dirección Administrativa de Planeación de Municipio.

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

El certificado de tradición y libertad es un documento otorgado por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuya finalidad es examinar el historial jurídico de un inmueble. Todos estos detalles son organizados de forma cronológica desde el momento en el que la escritura es registrada en la oficina.

CLASES DE LICENCIAS

1. Urbanización

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y urbano de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Parcelación

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en el suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

3. 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.

Son modalidades de la licencia de subdivisión: en suelo rural y de expansión urbana:

- **Subdivisión rural**

Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en el 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. 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 solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

4. Construcción

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Son modalidades de la licencia de construcción:

- **Obra nueva**

Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área este libre por autorización de demolición total.

- **Ampliación**

Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

- **Adecuación**

Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

- **Modificación**

Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

- **Restauración**

Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos.

- **Reforzamiento Estructural**

Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente.

- **Demolición**

Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

- **Reconstrucción**

Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro.

- **Cerramiento**

Es la autorización previa para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

5. Intervención y ocupación del espacio público

Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Donación entre vivos

La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona que la acepta, artículo 1443 C. C. (Civil).

EOT, Esquema de Ordenamiento Territorial

Instrumento de planificación que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Escritura Pública

La escritura es el instrumento que contiene las declaraciones de voluntad; su proceso de formación está determinado por la recepción, extensión, otorgamiento y autorización.

Para todos los efectos de transferencia de bienes inmuebles, constituye el acto solemne por excelencia. Los contratos más comunes respecto de los cuales se predica la escritura pública son compraventa, la dación en pago, la donación, la cesión, etc.

Falsa Tradición

Es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

La falsa tradición tiene como características que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño, tales como enajenar el derecho real de dominio y de englobar, construir servidumbres y propiedad horizontal, entre otros.

Latifundio

Amplia extensión de tierra, con uno o más propietarios que llevan a cabo actividades agrícolas. Fincas o grupo de fincas ubicadas en una gran extensión de tierra; explotada generalmente con fines agrícolas. (Diferenciador)

Licencia

- ¿Qué son las licencias urbanísticas?

Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios ubicados en el suelo rural, urbano o de expansión urbana, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- ¿Quién las expide?

Las expide un curador urbano o la autoridad municipal competente.

- ¿Cómo se cobra?

Por la solicitud y expedición de las licencias se cobra un cargo fijo y un cargo variable dependiendo del tipo de proyecto y del tipo de trámite.

Matrícula inmobiliaria

Identificaciones únicas de cada bien inmueble alfanuméricas que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado.

Minifundio

Breves lotes o extensiones de terreno, generalmente con un propietario, que se usa con fines agrícolas. (Diferenciador)

Un minifundio es una breve extensión de tierras que se explota con fines agrícolas. Generalmente los minifundios se originan en herencias o sucesiones de latifundios, que dividen el terreno en parcelas más pequeñas.

Norma Urbanística

Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal competente para expedir licencias o la Oficina de Planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido.

Parcela

Se entiende por parcela el término que se utiliza para nombrar una porción pequeña que suele considerarse como sobrante de otra mayor que ha sido comprada, adjudicada o expropiada.

Parcelación

Es “la operación que permite fraccionar un terreno o un solar en varias parcelas urbanizables o no. La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos”.

Paz y Salvo municipal

Es la certificación expedida por la Secretaría de Hacienda informando que el contribuyente se encuentra a paz y salvo con respecto al impuesto predial unificado, para venta, hipoteca, reglamento de propiedad horizontal, licitación, sucesión, dación en pago o remate, entre otros.

Predio

Es un inmueble no separado por otro predio público o privado con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas.

Subdivisión

“Se define a la acción y resultado de dividir una parte resultante de una división anterior, la segunda división de alguna cosa, elemento u objeto o simplemente la división de alguna de sus partes que la compone. La parte resultante de la división obtenida previamente del todo”.

UAF, Unidad agrícola familiar

La unidad agrícola familiar, UAF, se entiende como “La empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condi-

ciones 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”, así lo describe la Ley 160 de 1994, en su artículo 38, que tiene como fin mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina en Colombia.

Uso del suelo

Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o autoridad municipal competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Trámites

PASO 1

Expedir certificado de tradición

Expeda el certificado de tradición del predio, y verifique dentro del documento que se encuentre como X-titular de derecho real del dominio.

Este certificado podrá expedirlo:

En línea, ingresando el siguiente enlace: <https://snrbotondepago.gov.co/certificado> o por medio de Efecty o Baloto.

Para la realizar este proceso, lo primero que necesita es el número de matrícula (o identificación del inmueble), que se puede conseguir en las escrituras. Tenga en cuenta que deberá pagar el gravamen asignado para su expedición.

Si el predio no se encuentra en falsa tradición podrá continuar con el paso dos.

PASO 2

Solicitar certificado de uso de suelos

Diríjase a la Secretaria de Planeación con los siguientes documentos y solicite el certificado de uso del suelo del predio.

- Paz y salvo municipal;
- Diligenciar el formato de solicitud de uso del suelo;
- Pagar el valor establecido para este trámite.

En este documento verifique que dentro del uso principal, compatible o condicionado, se permita la construcción de vivienda.

Si el uso del suelo permite la construcción de vivienda deberá solicitar Certificado de Paramento y normas urbanísticas, allegando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura pública;
- Cédula del propietario;
- Plano de localización;
- Pagar el valor establecido para este trámite.

Será requisito indispensable que se permita la construcción de vivienda, de lo contrario será imposible la donación. Si es así, podrá continuar con su trámite.

PASO 3

Servicio profesional

Acuda al servicio profesional de un:

1. Topógrafo: será el profesional encargado de realizar el levantamiento topográfico del terreno, con el fin de conocer áreas alinderadas, etc.;
2. Arquitecto: será el profesional encargado de realizar sobre el levantamiento topográfico el diseño de subdivisión según certificado de paramento y normas urbanísticas expedido por la Secretaría de Planeación Municipal;
3. Abogado: será el profesional encargado de realizar el contrato de donación y la solicitud de segregación ante la Secretaría de Planeación;
4. Avaluador: será el profesional encargado de realizar el avalúo comercial del predio objeto de la donación.

PASO 4

Solicitud licencia de subdivisión

Diríjase a la Secretaria de Planeación con los siguientes documentos y radique solicitud de licencia de subdivisión.

1. Certificado de Paramento expedido por Secretaria de Planeación;
2. Diligenciar Formato Único Nacional;
3. Croquis de localización. Con cuadro de áreas con linderos y perfiles viales según paramento;
4. Fotocopia de escritura pública;
5. Copia del documento de identidad del solicitante personal natural o certificado de existencia y representación legal persona jurídica (fecha de expedición no mayor a 30 días);
6. Paz y salvo municipal;
7. Certificado de Tradición y Libertad del predio no superior a 30 días de su expedición;
8. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levanta-

miento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado, alinderado y con indicación de coordenadas según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas;

9. Copia de la tarjeta profesional del arquitecto;
10. Copia magnética en CD del proyecto de parcelación en formato DWG, JPG o PDF;
11. Contrato de donación autenticado en notaría;
12. Solicitud de segregación del predio;
13. Avalúo comercial.

PASO 5

Registro notarial

Después de otorgada la licencia de subdivisión por parte de la Secretaría de Planeación, con los siguientes documentos diríjase a la notaría de su jurisdicción para realizar el trámite de la escritura pública.

- Escritura anterior del predio;
- Certificado de tradición y libertad del predio a donar;
- Cédulas de ciudadanía de los que intervienen en el acto;
- Licencia de subdivisión otorgada por Planeación Municipal;
- Avalúo comercial del predio elaborado por un perito certificado;
- Cuatro planos (4) originales en tamaño carta;

Pagar el valor establecido para este trámite.

1. Los documentos deben estar vigentes y con una antigüedad no superior a (3) meses.
2. El trámite es personal, o por medio de poder debidamente conferido.

PASO 6

Pago boleta fiscal

Luego de retirar de la notaría la respectiva escritura pública, diríjase al Banco Agrario para adquirir la boleta fiscal, la cual será liquidada sobre el valor comercial del inmueble.

PASO 7

Escrituración

Posteriormente, debe acercarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y registrar dicha escritura.

CONTRATO DE DONACIÓN

CONTRATO DE DONACIÓN DE UNA PARTE DE BIEN INMUEBLE DE
MAYOR EXTENSIÓN, SUSCRITO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, COMO
DONANTE; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, COMO DONATARIO.

CONTRATO DE DONACIÓN DE UNA PARTE DE BIEN INMUEBLE DE
MAYOR EXTENSIÓN

Entre los suscritos a saber: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) y residente en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la ciudad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con cédula n.º XXXXXXXX, expedida en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con capacidad jurídica para obligarse en este contrato y actuando en calidad de único propietario(a) del bien inmueble de mayor extensión, denominado: XXXXXXXXXXXXXXXX, ubicado en la vereda XXXXXXXXXXXXXXXX, del municipio de XXXXXXXXXXXX, con código catastral n.º XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y matrícula inmobiliaria n.º XXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXXX, quien para efectos del presente contrato se denominará en adelante EL DONANTE, por una parte, y por otra, XXXXXXXXXXXXXXXX, igualmente mayor de edad, identificado(a) con cédula n.º XXXXXXXX, expedida en XXXXXXXXXXXXXXXX, vecino(a) y residente en la XXXXXXXXXXXXXXXX, de la ciudad de XXXXXXXXXXXXXXXX, quien se denominará EL DONATARIO, hemos convenido celebrar el presente CONTRATO DE DONACIÓN DE UNA PARTE DE MENOR EXTENSIÓN DE UN BIEN INMUEBLE RURAL, que se rige con las normas aplicables sobre la materia, artículos 1443 y subsiguientes del Código Civil Colombiano y, en especial, por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO.** EL DONANTE enajena a título gratuito a favor de EL DONATARIO el inmueble (LOTE XX), que se señala en el plano adjunto (levantamiento topográfico), que forma parte del presente contrato y que, para mayor claridad, tanto el predio de mayor extensión como el lote objeto de donación se describen enseguida: 1. PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, PROPIEDAD DEL DONATARIO: (aquí se deben describir los linderos de acuerdo al levantamiento topográfico)

Ejemplo: corresponde a un lote de terreno con una construcción (vivienda, bodega, y carretera interna) con una extensión de XXXXX m2, cuyos linderos corresponden por el NORTE: partiendo del Punto 1 del plano adjunto (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); en extensión de XXXXXX m2 a encontrar el Punto 2 al pie de otro poste de madera de la misma cerca (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con predios de XXXXXXXXXXXXXXXX; ORIENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 3, localizado al pie de otro poste de la misma cerca (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), lindando por este costado con XXXXXXXXXXXXXXXX; SUR:

vuelve a la derecha en recta por la misma a encontrar el Punto 4 al pie de un poste de madera y en extensión de XXXX m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXX, vuelve a la derecha por la misma cerca a encontrar el Punto 5 en extensión de 38,1 m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte) y vuelve a la derecha en extensión de XXXX m2 a encontrar la callejuela de acceso, linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sigue en la misma dirección cruzando la callejuela de acceso de XXXX m2, y sigue a encontrar el Punto 6 al pie de un poste de madera en extensión de XXXXX m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), lindado por este costado y hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OCCIDENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca a dar al punto de partida en extensión de XXXX m2, linda con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y encierra. 2. LINDEROS E IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE DONACIÓN (LOTE XX): Se trata de un lote de terreno, parte de mayor extensión, descrito en el numeral anterior, de la presente cláusula, sin construcción de vivienda alguna y que, conforme a los levantamientos topográficos, anexos al presente contrato se denomina LOTE XX, el cual tiene una extensión de XXXXXX m2 y que se alindera de la siguiente manera: por el Norte, partiendo del Punto 1 del plano adjunto (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); al pie de un poste de madera de la cerca de alambre de púas, sigue en línea recta por la misma cerca de alambre de púas y postes de madera en extensión de XXXX m a encontrar el Punto 2 al pie de otro poste de madera de la misma cerca (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), lindado por este costado con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; ORIENTE: vuelve hacia la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas y en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 7, localizado al pie de otro poste de la misma cerca, encuentra poste del portón de la callejuela de acceso (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con EL LOTE XX propiedad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; SUR: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas y postes de madera en extensión XXXX m a encontrar el Punto 8 al pie de un poste de madera de la misma cerca (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte) linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OCCIDENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca a dar al punto de partida en extensión de XXXX m2, linda con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y encierra. PARÁGRAFO: No obstante, la mención de áreas anotadas a la enajenación del inmueble se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDA: TRADICIÓN.** EL DONANTE adquirió el derecho de dominio sobre la parte del inmueble que enajena por medio de este contrato de donación, por el modo de saneamiento de titulación, mediante la sentencia de fecha xxx(xx) de xxx de dos mil xxxx, emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de xxxxxxxxx, dentro del proceso de titulación de la posesión Ley 1561 de 2012, con radicado n.º XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, y a través de la cual el juez otorgó el título de propiedad sobre la totalidad del predio rural, cuya decisión judicial fue debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria n.º XXXXXX, el día XX de XXXXXXXXXXXX de XXXX. **TERCERA: ENTREGA MATERIAL.** EL DONANTE entrega al DONATARIO la parte de menor extensión

de bien inmueble, materia de este contrato y debidamente identificado e individualizado en la cláusula primera, en la fecha en que se suscribe el presente contrato, encontrándose libre de limitaciones al dominio, gravámenes reales, condicionales resolutorias, embargos, movilización y que se encuentra a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta la fecha; en consecuencia, será a cargo del DONATARIO cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier autoridad por concepto de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta la fecha; Así, EL DONATARIO entra en posesión inmediata del bien inmueble, siendo de su cargo, la obtención de servicios, permisos y/o licencias para la construcción de vivienda de habitación campesina y pequeñas explotaciones anexas, conforme a las leyes vigentes. **PARÁGRAFO:** *Dentro de la donación se incluyen todos los usos, costumbres, servidumbres, accesos, cercas de púas, vivas e infraestructura de riego por goteo para cerca viva, derivada de un reservorio artificial ubicado en el LOTE XX (conforme plano adjunto) propiedad del DONANTE, hasta culminar su vida útil; en consecuencia, EL DONATARIO se obliga a coadyuvar con el mantenimiento del reservorio citado hasta la terminación de dicha vida útil, para el mantenimiento de la cerca viva.* **CUARTA: OBLIGACIONES MUTUAS. EL DONANTE Y EL DONATARIO** coadyuvarán para la realización de las gestiones pertinentes y necesarias con el objeto de tramitar la segregación y/o subdivisión ante la oficina competente del municipio de XXXXXXXXXXXX; Notaría XXXXXXXXXXXX y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXXX. **QUINTA: PROTOCOLIZACIÓN.** Declaran ambos contratantes que se concurrirán para los efectos de protocolización e inscripción de este contrato ante la Notaría XXXXXXXXXXXX del círculo de XXXXXXXXXXXX, a más tardar dentro de los quince (15) días contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de subdivisión y/o segregación, tramitado ante el municipio de XXXXXXXXXXXX, con fundamento en lo establecido en el artículo 45, literal «a», de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1.2 y 2.2.6.1.1.6, modificado por el artículo 4.º del Decreto 2218 de 2015, que permite el fraccionamiento, subdivisión y/o segregación de predios rurales, cuando se trate de las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, como es el caso que ocupa al objeto y alcance del presente contrato, que se encuentra celebrado bajo el imperio de la autonomía de la voluntad. **SEXTA: VALOR.** Para efectos contables, tributarios y demás, se estima que el valor de la parte de menor extensión donada, a través del presente contrato es de (valor que registre el avalúo comercial) XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX). **SÉPTIMA: GASTOS.** EL DONATARIO cubrirá los gastos de subdivisión, notariales, registro y demás erogaciones necesarias para el perfeccionamiento de la donación y de la tradición del inmueble donado. **OCTAVA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.** 1. Sentencia de fecha xxxxxx (xx) de xxxxxx de dos mil xxxxx, emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de XXXXXXXXXXXX, dentro del proceso titulado de la posesión Ley 1561 de 2012, con radicado n.º XXXXXXXXXXXX. 2. Certificado de Tradición matrícula inmobiliaria n.º

XXXXXXXXXXXX. 3. Levantamiento topográfico de los lotes XX y XX, del predio XXXXXXXX. **NOVENA: NORMAS APLICABLES.** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para todo lo previsto en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de la ley civil colombiana. **DÉCIMA: CESIÓN.** Las partes se comprenden a no ceder ni parcial ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y, por lo tanto, no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. Así las cosas, los contratantes, leído el presente documento dan su consentimiento expresamente a lo estipulado y firman ante notario que da fe del mismo como aparece en el municipio de XXXXXXXXXXXX, a los XXXXX (XXXX) días del mes de XXXXXXXX del año dos mil XXXXX (XXXX) en dos ejemplares, uno para cada parte.

EL DONANTE:

XXXXXXXXXXXX

C. C. XXXXXXXXXXXX, expedida en XXXXXX

EL DONATARIO:

XXXXXXXXXXXX

C.C XXXXXXXXXXXX, expedida en XXXXXX

Anexo B. Solicitud Segregación

SOLICITUD DE LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y/O SEGREGACIÓN DE LOTE RURAL PARA VIVIENDA CAMPESINA (EXCEPCIÓN ARTÍCULO 45 DE LA LEY 160 DE 1994), DE PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL XXXXXXXX Y MATRÍCULA INMOBILIARIA XXXXXXXX DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE XXXXXXXX

Ciudad, (día) de (mes) de (año)

Señor

XXXXXXX

(cargo)

Municipio de XXXXXXXX

Oficina Asesora de Planeación Municipal

Ciudad

Asunto: solicitud de licencia de subdivisión y/o segregación de lote rural para vivienda campesina (excepción artículo 45 de la ley 160 de 1994)

Respetado señor:

XXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) y residente en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la ciudad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado(a) con cédula n.º XXXXXXXX, expedida en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en calidad de propietario(a) del bien inmueble denominado: XXXXXXXXXXXX, ubicado en la vereda XXXXXXXX, del municipio de XXXXXXXX, con Código Catastral n.º XXXXXXXX y matrícula inmobiliaria n.º XXXXXXXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXX, por medio del presente escrito me permito solicitar ante ustedes muy amable y comedidamente que, con fundamento en el artículo 45, literal «a», de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1.2 y 2.2.6.1.1.6, modificado en el artículo 4.º del Decreto 2218 de 2015, el cual permite el fraccionamiento, subdivisión y/o segregación de predios rurales cuando se trate de las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión, con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas haga, se sirvan expedir LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y/O SEGREGACIÓN DE UNA PARTE DE TERRENO DE UN LOTE RURAL DE MAYOR EXTENSIÓN, conforme a los documentos anexos, y los cuales quedarían de acuerdo con el siguiente alinderamiento.

Muy respetuosamente queremos manifestar que la presente solicitud la hacemos con fundamento en la Ley, cuya excepción legal a fraccionamiento de predios rurales ya tuvo control constitucional, a través de la Sentencia C-006/02, del 23 de enero de 2022,

expediente D-3536, magistrada ponente, Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, en la cual esbozan conceptos de razonabilidad de las excepciones a dicho fraccionamiento y el tratamiento especial a la Unidad Agrícola Familiar, cuando existen unas condiciones especiales, y, por otro lado, estamos frente a la liberalidad de los asociados, al ejercicio de la autonomía de la voluntad, toda vez que como se demuestra en esta oportunidad, elemento nuevo e integral de anterior petición, despachada de modo desfavorable, aportamos contrato de donación suscrito ante notario, el cual conforme a su naturaleza (i) Es de carácter irrevocable; (ii) Los firmantes y/o donantes contamos con la capacidad de donar; (iii) El predio de menor extensión no sobrepasa los 50 smmlv; (iv) La donataria ya acepto la donación, y (v) La donataria ya se encuentra en posesión del predio de menor extensión y ya viene ejecutando actos de señor y dueño, y para no contravenir las normas especiales del municipio, aspira contar con todas las licencias y servicios públicos que le permitan construir su habitación o vivienda campesina, con el ánimo de vivir allí y desarrollar actividades agrícolas pequeñas. Atendiendo a lo señalado en la sentencia de la fecha XXXXX de XXXXXXXX de año dos mil XXXXX, emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de XXXXXXXXXXXX, dentro del proceso de titulación de la posesión Ley 1561 de 2012, con radicado n.º XXXXXXXXXXXX, se nos reconoció el derecho de dominio y la cual constituye el título de propiedad, los linderos del predio sobre el cual se otorgó título de propiedad a los suscritos son los siguientes:

GENERALIDADES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

(Aquí se deben describir los linderos de acuerdo al levantamiento topográfico)
Ejemplo: Por el NORTE: partiendo del Punto 1 del plano adjunto (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); al pie de un poste de madera de la cerca de alambre de púas, sigue en recta por la misma cerca de alambre de púas y postes de madera en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 2 al pie de otro poste de madera de la misma cerca, (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; ORIENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 3 localizado al pie de otro poste de la misma cerca (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindando por este costado con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; SUR: vuelve a la derecha en recta por la misma a encontrar el Punto 4 al pie de un poste de madera y en extensión de XXXX m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXX, vuelve a la derecha por la misma cerca a encontrar el Punto 5 en extensión de XXXX m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte) y vuelve a la derecha en extensión de XXXX m2 a encontrar la callejuela de acceso, linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sigue en la misma dirección cruzando la callejuela de acceso de 4 m2 y sigue a encontrar el Punto 6 al pie de un poste de madera en extensión de 99 m2 (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado y hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OCCIDENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca a dar al punto de partida en extensión de XXXX m2 linda con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y encierra.

LINDEROS DE LOS PREDIOS, OBJETO DE LA SUBDIVISIÓN Y/O SEGREGACIÓN

(Aquí se deben describir los linderos de acuerdo al levantamiento topográfico).
Ejemplo: LOTE XX: NORTE: partiendo del Punto 1 del plano adjunto (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); al pie de un poste de madera de la cerca de alambre de púas, sigue en línea recta por la misma cerca de alambre de púas y postes de madera en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 2 al pie de otro poste de madera de la misma cerca, (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; ORIENTE: vuelve hacia la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas y en extensión de XXXX m2 a encontrar el Punto 7, localizado al pie de otro poste de la misma cerca, encuentra poste del portón de la callejuela de acceso (coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con EL LOTE XX propiedad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; SUR: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas y postes de madera en extensión XXXX m2 a encontrar el Punto 8 al pie de un poste de madera de la misma cerca(coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte) linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OCCIDENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca a dar al punto de partida en extensión de XXXX m linda con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y encierra.

LOTE XX: NORTE: partiendo del Punto 2 del plano adjunto (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); al pie de un poste de madera de la cerca misma cerca de alambre de púas sigue en recta por la misma cerca de alambre de púas en extensión XXXX m2 a encontrar el Punto 3 (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; ORIENTE: vuelve a la derecha en recta por la misma cerca de alambre de púas y en extensión de XXXX m a encontrar el Punto 4 (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindado por este costado con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; SUR: vuelve por la derecha en recta por la misma recta en extensión XXXX m2 a encontrar el Punto 5 (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte) lindando hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, y de acá vuelve haciendo escuadra hacia la derecha en extensión XXXX m2 a encontrar el Punto 6 (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte), linda hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; sigue en la misma dirección y en línea recta hasta llegar al portón de la callejuela de acceso en extensión de XXXX m a encontrar el Punto 7 (con coordenadas planas XXXXXX Este y XXXXXX Norte); lindando hasta aquí con predios de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; OCCIDENTE: vuelve a la derecha en recta a dar punto de partida en extensión de XXXX m2 con EL LOTE XX y encierra.

Para efectos probatorios me permito a llegar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por los propietarios y coadyuvada por la donataria, obrante en xx (xx) folios.
2. Formato Único Nacional Diligenciado, obrante en xx (xx) folios.
3. Copia cédula del propietario y de la donataria, obrante en xx (xx) folios.
4. Copia de la sentencia de la fecha xx (xx) de xxxxxxxx de año dos mil xxxxx emanada del Juzgado Promiscuo Municipal de xxxxxxxxxxxx, dentro del proceso de titulación

de la posesión Ley 1561 de 2012, con radicado n.º xxxxxxxxxxxx, la cual hace las veces de título, obrante en xx (xx) folios.

5. Certificado de libertad vigente, obrante en xx (xx) folios.

6. Paz y Salvo impuesto predial, obrante en xx (xx) folios.

7. Dos copias de planos.

8. Copia del contrato de donación de una parte de bien inmueble de mayor extensión, suscrito entre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX como donante, y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, como donataria.

9. Copia matrícula profesional del responsable de los planos, obrante en xx (xx) folios.

10. Subdivisión y/o segregación en medio magnético formato Word, obrante en un CD ROOM.

ANEXOS

Los enunciados en el acápite anterior.

NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

LOS SUSCRITOS y a través nuestro a la coadyuvante, en la XXXXXXXXXXXXXXX.

Teléfono: XXXXXXXXXXX. Dirección electrónica XXXXXXXXXXXXXXX.

Atentamente,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C XXXXXXXXXXX, expedida en XXXXXX

Coadyuvante,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXX, expedida en XXXXXX

Impacto del Proyecto

La subdivisión de predios a través del mecanismo de donación brindará las condiciones para acceder a beneficios en términos urbanísticos, como la expedición de licencia, acceso formal a servicios públicos domiciliarios o subsidios de mejoramiento de vivienda, y, por otro lado, permitirá la seguridad jurídica de la tenencia para los propietarios y la posibilidad de realizar en el corto plazo el reconocimiento y escrituración de los predios.

Podrá también la legalización tener un efecto neutro en el tiempo de las subdivisiones ilegales con la elaboración de esta guía, a partir de su aplicación en el municipio de Tibasosa, por lo que se evitarán los procesos desgastantes de estar de oficina en oficina tratando de hallar una solución para dividir un predio; así, si un propietario desea ceder a un hijo, familiar u otra persona una fracción de tierra para que este pueda acceder a algún tipo de subsidio económico o construir su vivienda, lo podrá hacer, y, por otra parte, se evita la falsa tradición que conlleva la subdivisión ilegal sin la respectiva aprobación de la licencia, además de gastos futuros para poder sanear la propiedad.

Traerá beneficios a la población rural, como el dominio completo de titularidad de los predios subdivididos, así como también la formalización de tierras dentro del municipio, ya que desde ahora no se subdividirán predios ilegalmente, cesando el minifundio en terrenos rurales. De igual manera, se permitirá la expedición de la licencia de subdivisión rural por parte de la Secretaría de Planeación y, con ello, poder realizar sus escrituras independientes ante notaria, la apertura del folio de matrícula por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos y, posterior a ello, la separación independiente de cada terreno en la base catastral del IGAC y del municipio, lo que garantiza al propietario en el futuro la cancelación de sus impuestos única y exclusivamente del predio del cual es titular.

De igual forma, se garantizará la propiedad privada y los demás derechos adquiridos a los propietarios para que en el futuro puedan construir sus viviendas sin ningún impedimento legal.

Conclusiones

El ser humano y su entorno cambian constantemente, y de la misma manera el territorio y sus asentamientos, motivo por el cual la norma tiene que modificarse y ajustarse a esas transformaciones que requiere la sociedad y su entorno.

Esta investigación me permite aprender de la legislación normativa presente aplicada en el territorio, así como a contextualizar con el tiempo y a reafirmar mis conocimientos en el área de urbanismo, la importancia de fomentar esta cultura legal en todas las profesiones y en la sociedad.

El resultado expresa la necesidad de mostrar la realidad de estos territorios, e implementar cambios que aporten al municipio y sus habitantes. Puede concluirse que esta guía servirá de apoyo a la población en general, pero especialmente la campesina, que cuente con un predio rural dentro del municipio, para que pueda dar solución al problema de la subdivisión de predios rurales inferiores a la UAF.

Los habitantes del municipio de Tibasosa desde ahora tendrán una herramienta guía que podrán utilizar sin ningún problema para poder realizar la subdivisión de predios rurales.

Esta guía podrá ser utilizada tanto en el municipio de Tibasosa como a nivel nacional, ya que la normatividad aplicada a esta es de orden nacional.

La utilización de esta guía proporcionara una gran ayuda para que la falsa tradición de un terreno rural, de una u otra forma cese o se regule.

Luego de esta investigación y como profesional, he realizado en varios municipios este procedimiento siguiendo la guía, mostrando una efectividad en el proceso del 100 % en todos los casos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía Municipal de Tibasosa. (2020). *Veredas Tibasosa*. <http://www.tibasosa-boyaca.gov.co/municipio/veredas-de-tibasosa>

Código Civil Colombiano [código]. (2021). Legis.

Código Civil, Título XIII. (s. f.). *De las Donaciones entre Vivos*. En *encolombia*. <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro3-t13/>

Concejo Municipal de Tibasosa, Boyacá. (2000, 26 de octubre). Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tibasosa - Boyacá. [Acuerdo 020 de 2000].

Congreso de Colombia. (2012, 1 de octubre). Estatuto de registro de instrumentos públicos. [Ley 1579 de 2012]. DO: 48.570.

Congreso de Colombia. (2004, 26 de julio). Adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones. [Ley 902 de 2004]. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=14310>

Corte Constitucional de Colombia. (2002, 23 de enero). Sentencia C-006 [M. P. Clara Inés Vargas Hernández]. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-006-02.htm>

DANE. Estimaciones de población 1985-2005 y proyecciones de población 2005-2020 total municipal por área. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/proyepobla06_20/Municipal_area_1985-2020.xls

DANE. Proyecciones y retroproyecciones de población municipal para el periodo 1985-2019 y 2020-2035 con base en el CNPV 2018 – serie municipal de población por área, para el periodo 2020-2035. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

Definiciona.com. (2018, 14 de noviembre). *Subdivisión*. <https://definiciona.com/subdivision/>

Finkeros. (2013). *¿Qué es una UAF?* <http://abc.finkeros.com/que-es-una-uaf/>

Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria. (1996, 24 de septiembre). [Resolución 041 de 1996].

Pérez Porto, J. y Gardey, A. (2010). Parcela. En *Definicion.De*. <https://definicion.de/parcela/>

Presidencia de la República de Colombia. (2015, 18 de noviembre). [Decreto 2218 de 2015]. DO: 49-700.
Presidencia de la República de Colombia. (2015, 26 de mayo). [Decreto 1077 de 2015].

Presidencia de la República de Colombia. (201, 30 de abril). [Decreto 1469 de 2010]. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

Presidencia de la República de Colombia. (1970, 20 de junio). Estatuto Notarial. [Decreto Ley 960 de 1970]. DO: 33.118.

¿Qué es la parcelación?. (s. f.). En *Certicalia*. <https://www.certicalia.com/parcelacion/que-es-la-parcelacion>

Superintendencia de Notariado y Registro. (2014). [Concepto 1477 de 2014].

Trámites: subdivisión de predios. (s. f.). http://seduv.edomexico.gob.mx/dgop/dgou_tramites_subpredi.htm

Unidad Administrativa de Catastro Distrital [UAECD]. (2019). Glosario catastral. <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/parcelacion>