



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal de
Villanueva. Santander
j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 15 # 17-55 Villanueva

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE NELSON GOMEZ ESLAVA
RADICADO: No 688724089001-2022-00119-00

Villanueva S., once (11) de mayo de dos mil veintitrés [2023]

Agréguense a las diligencias la respuesta emitida por la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE VILLANUEVA S., póngase en conocimiento de las partes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

La juez

DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE

CONSTANCIA

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLANUEVA,
SANTANDER

Hoy doce (12) de mayo de 2023, se notifica a la(s) parte(s) el proveído anterior por anotación en el Estado No. 024. Se fija en la página de ESTADOS ELECTRONICOS <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-villanueva-santander/78> de la RAMA JUDICIAL siendo las 8:00 a.m.. Desfijándose a las 6:00 p.m.

ANA FLORALBA MELGAREJO ABREO
Secretaria .

28



REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA N.º. 890.206.260-1		
Código: 240-17	Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017	Página 1 de 7
CORRESPONDENCIA		

Oficio: SP-2023-00017

Villanueva, Santander, febrero 27 de 2023

Doctora
DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE
JUEZ
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
 Correo electrónico: j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Carrera 15 # 17 – 55
 Villanueva – Santander
 E. S. D.

Asunto: Respuesta al Oficio No. 1002-22 del JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLANUEVA-SANTANDER, fechado 15 de diciembre de 2022, dirigido a la SECRETARIA DE PLANEACION VILLANUEVA S., PROCESO. DIVISORIO, DEMANDANTE: NELSON GOMEZ ESLAVA, DEMANDADA: LEIDY JOHANNA MARTINEZ MENESES, RADICADO: 688724089001202200119-00.

Ref: PROCESO. DIVISORIO, EXPEDIENTE: 688724089001202200119-00

Reciba un cordial y respetuoso saludo Sra. Juez, deseándole bienestar y éxitos en sus actividades diarias.

Conforme a su requerimiento, sobre el predio o bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 302-5477 y Cédula Catastral No. 688720000000000100027000000000, denominado LAS PALMAS, ubicado en la Vereda Carrizal del Municipio de Villanueva, Santander, se puede manifestar lo siguiente:

El predio en mención se encuentra ubicado en suelo rural del Municipio, destinado a las actividades o tareas propias de las áreas rurales, como se pudo verificar en la Consulta del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, **Destino económico:** AGROPECUARIO, lo cual también se puede ratificar en el Certificado de Tradición y Libertad adjunto al oficio con las piezas procesales recibidas:

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: RURAL
 1) LAS PALMAS

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad impreso el 02 de mayo de 2022



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA
Nº. 890.206.250-1

Código: 240-17

Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017

Página 2 de 7

CORRESPONDENCIA

GOV.CO

GOBIERNO DE COLOMBIA



COLOMBIA EN MAPAS

Inicio Plataformas

Entidad Territorial:

Villanueva

Limpiar

Dirección:

Número predial:

6887200000000010002700000000

Coordenada: Escoge un sistema de referencia

Origen Nacional (EPSG:9377)

Norte (m): 2293987.472916

Este (m): 4981485.750606

Norte (m)

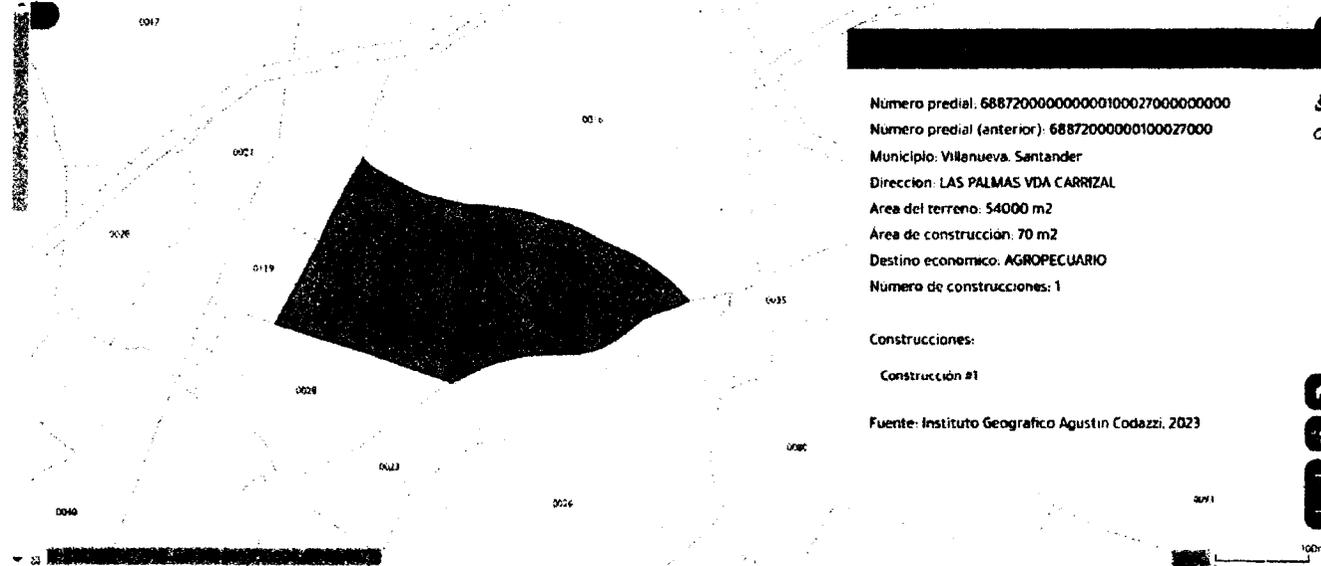
Este (m)

00000000

00000000



Consulta Catastral



Número predial: 6887200000000010002700000000

Número predial (anterior): 68872000000100027000

Municipio: Villanueva, Santander

Dirección: LAS PALMAS VDA CARRIZAL

Área del terreno: 54000 m2

Área de construcción: 70 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geografico Agustín Codazzi, 2023

Fuente: Geoportal del IGAC

Carrera 15 N° 13-27 Parque Principal - Cel: 315 630 7629 Código Postal 684021

alcaldia@villanueva-santander.gov.co

contactenos@villanueva-santander.gov.co

29

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA NIT. 890.206.250-1		
	Código: 240-17	Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017	Página 3 de 7
	CORRESPONDENCIA		

Sobre el área mínima que puede fraccionarse, subdividirse o disgregarse en el suelo rural del Municipio de Villanueva, Santander, en el entendido que la finalidad de una licencia de subdivisión es únicamente aprobar la división material de uno o más predios según las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), la normatividad agraria y ambiental, actuación que en ningún caso autoriza la ejecución de obras de parcelación ni de construcción en los predios resultantes, y con el fin de conocer su fundamento, es pertinente realizar las siguientes explicaciones:

Dicho lineamiento toma sus bases normativas y se sustenta fundamentalmente en la reglamentación que se cita a continuación, teniendo en cuenta que existen determinadas zonas rurales que están restringidas o que requieren de protección ambiental y pueden tener un límite mayor:

La Ley 160 del 03 de agosto de 1994, Ley 388 del 18 de Julio de 1997, el Acuerdo 014 del 21 de septiembre de 2000 del Honorable Concejo Municipal, el Decreto 097 del 16 de enero de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Decreto 3600 del 20 de septiembre de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Decreto Compilatorio 1077 del 26 de mayo de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto 2218 del 18 de noviembre de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto 1197 del 21 de julio de 2016 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Resolución CAS DGL 000858 del 30 de octubre de 2018, y demás normatividad vigente aplicable.

La licencia de subdivisión rural se otorga de conformidad con las normas establecidas en el EOT y respetando el marco normativo en materia agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo, siempre garantizándose la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes de la subdivisión (Decreto 2218 de 2015, Artículo 4, Numeral 1, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), por lo tanto, el alcance y la aplicabilidad de las excepciones para fraccionar predios rurales por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) contempladas en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, se enlazarán con dicho instrumento de planificación, según lo mencionado por la Corte Constitucional de Colombia en la Sentencia C-006-02:

"En efecto, las excepciones a la prohibición de fraccionar las Unidades Agrícolas Familiares son manifestación de la facultad del legislador para establecer el tope máximo en la división de la tierra atendiendo los principios constitucionales y, particularmente, la función social de la propiedad. En ejercicio de esta atribución la ley fijó tal límite en el concepto técnico de la Unidad Agrícola Familiar, determinando en una forma más realista la unidad de explotación adecuada, por cuanto la extensión superficial se establece ahora teniendo en consideración las condiciones agroecológicas de la zona, como las clases de suelo y la ubicación respecto a los centros de mercadeo.

(...)

Así, contrariamente a lo argumentado por el actor lo dispuesto en la norma acusada no es excluyente de lo contemplado en los planes de ordenamiento territorial en relación con el suelo rural; por el contrario, como se precisó con anterioridad, las disposiciones de los planes de

31



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA
NIT. 890.208.250-1

Código: 240-17

Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017

Página 4 de 7

CORRESPONDENCIA

ordenamiento territorial deben tener siempre presente las normas agrarias y, por ende, los Concejos municipales al aprobar el componente rural de los respectivos planes deben observar las disposiciones y objetivos de ésta.

Por lo anterior y en total acuerdo con el concepto del señor Procurador General de la Nación la Corte considera que los preceptos constitucionales que se refieren al ordenamiento territorial de los municipios no pueden ser desarrollados sin tener en cuenta las disposiciones superiores que garantizan el acceso de los trabajadores rurales a la tierra y facilitan el desarrollo agroeconómico del país, y facultan al legislador para regular el uso de la propiedad agrícola.

En consecuencia, en ejercicio de la atribución del artículo 313-7 Superior los Concejos cuando elaboran el componente rural de sus planes de ordenamiento territorial no pueden desconocer las normas de la Ley 160 de 1994, relacionadas con la definición y extensión de Unidades Agrícolas Familiares.”

En línea con lo anterior, es necesario resaltar lo estipulado en el **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades.** del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

“(…) 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. (...)”

Según la Resolución No. 041 de 1996 (**Determinación de extensiones para las UAFs**) de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, la UAF para el Municipio de Villanueva, Santander, está comprendida en el rango de 8 a 10 ha.

Por su parte, los Artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, ordenan lo siguiente:

“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:*

32



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA
N/L 890.206.250-1

Código: 240-17

Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017

Página 5 de 7

CORRESPONDENCIA

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.

Bajo el asidero normativo preceptuado en el ARTICULO 45, literal b) de la Ley 160 de 1994 se presentan o se basan la mayoría de solicitudes de licencias de subdivisión rural, que, para el caso de predios resultantes por debajo de la extensión mínima de la UAF, se permiten destinaciones a usos condicionados, por ejemplo, para el desarrollo de proyectos productivos de especies menores a baja escala.

También, se han recibido solicitudes de licencias de subdivisión rural bajo el amparo del ARTICULO 45, literal a) de la Ley 160 de 1994.

De otra parte, según el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente del Municipio, con el fin de orientar la ocupación del territorio del Municipio de Villanueva, este se clasificó en SUELO URBANO, SUELO RURAL, SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Y SUELO DE PROTECCIÓN de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, artículos 30 al 35.

La categoría de SUELO RURAL del Municipio de Villanueva, Santander, comprende áreas de protección por su especial importancia ecosistémica, y también, áreas para las actividades rurales en suelos con ciertas características, es decir, de subcategoría o vocación rural – rural, en general, destinadas para la producción o desarrollo agrícola, agroforestal y agropecuario.

La Autoridad Ambiental en el marco de las funciones que le asisten, en el Artículo 46 de la Resolución DGL 000858 del 30 de octubre del 2018 expedida por la Corporación Autónoma

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA <small>Nº. 890.206.250-1</small>	
	Código: 240-17	Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017
	Página 6 de 7	
CORRESPONDENCIA		

Regional de Santander (CAS), se establece que la densidad máxima para el desarrollo de vivienda en suelo rural – rural para el área de jurisdicción de la CAS es de una (1) vivienda por hectáreas nota, razón por la cual surge la directriz y referencia normativa de índole ambiental que obliga a los Municipios a regular el área mínima para la subdivisión predial rural y con posibilidad de construcción de una vivienda en esos terrenos.

Como resultado de una licencia de subdivisión rural y posterior legalización y perfeccionamiento del trámite, se obtiene la división (fraccionamiento) del predio, en términos generales la condición para la autorización de segregación predial está ligada a las decisiones o lineamientos del EOT con relación a los usos del suelo, a lo definido por la legislación agraria y al cumplimiento de las densidades establecidas por la autoridad ambiental. Es ineludible acatar los preceptos de orden agrario y ambiental, y conservar la ruralidad acorde con el aprovechamiento sustentable del suelo y sus recursos.

El EOT vigente del Municipio de Villanueva, Santander, no tiene identificado ni delimitado áreas de suelo rural para las categorías de desarrollo restringido, de las cuales forma parte: los suelos suburbanos, áreas de vivienda campestre, centros poblados y áreas para la localización de equipamientos.

A la fecha no existen actos administrativos que definan o aprueben áreas de suelo rural para las categorías de desarrollo restringido en el Municipio de Villanueva, Santander.

El Procurador General de la Nación por medio de la Directiva No. 004 del 20 de Febrero de 2020, dirigida a los Funcionarios del Ministerio Público, Gobernadores Departamentales, Presidentes de Asambleas Departamentales, Alcaldes Municipales y Distritales, Presidentes de Concejos Municipales y Distritales, Autoridades Ambientales, Corporaciones Autónomas Regionales, al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y relativo a la exhortación a dichas autoridades administrativas a la PROTECCIÓN ESPECIAL DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO, resaltó que las normas ambientales y agrarias reseñadas en dicha Directiva, son imperativas y de forzoso cumplimiento por parte de todas las autoridades con funciones en la materia, al ser éstas normas de protección del suelo agropecuario y en tal sentido a la protección de la producción alimentaria, y que ante la inaplicación de las mismas se obtiene como resultado el fraccionamiento del suelo rural en unidades que no permiten conservar su capacidad productiva, configurándose el cambio en el uso del suelo y afectando la tierra destinada a garantizar la seguridad alimentaria de la Nación en suelo improductivo o dedicado a otros usos.

También, es preciso mencionar que actualmente, el Municipio de Villanueva, Santander, se encuentra en un proceso de revisión y actualización general del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Analizando el caso específico de la propuesta de subdivisión del predio o bien inmueble rural identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 302-5477 y Cédula Catastral No. 6887200000000000100027000000000, denominado LAS PALMAS, ubicado en la Vereda Carrizal del Municipio de Villanueva, Santander, y la situación jurídica del mencionado predio, se concluye que es viable conceder la respectiva licencia subdivisión rural, teniendo en cuenta

34

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA MUNICIPAL VILLANUEVA NIT. 890.206.250-1	
	Código: 240-17	Versión: 1.0 Fecha: 05 - 2017
	Página 7 de 7	
CORRESPONDENCIA		

las configuraciones y accesibilidades a los predios resultantes de la subdivisión, reiterando que la destinación de los LOTES NUMERO UNO (1) y NUMERO DOS (2) estarán permitidos a un uso que sea autorizado por el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Según lo presentado en el cuadro de áreas de la propuesta de subdivisión rural del predio objeto de análisis, respecto a su destinación se sugiere lo siguiente:

LOTE	NUMERO	ÁREA m ²	DESTINACIÓN
LOTE UNO	(1)	57362 m ²	Predio con destinación según Ley 160 de 1994, Art. 45, literal B.
LOTE DOS	(2)	6255 m ²	Predio con destinación según Ley 160 de 1994, Art. 45, literal B.
TOTAL		63617 m ²	

Nota importante: Se evidencia que el total de área (63617 m²) relacionada en la propuesta de subdivisión rural del predio objeto de análisis no es igual al área registrada en la base de datos catastral del IGAC (54000 m²), por consiguiente, se requiere un trabajo de revisión para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área del predio, trámite que debe gestionarse directamente ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, lo que significa, que la propuesta de subdivisión rural presentada y analizada en el presente concepto, seguramente deberá ser objeto de ajuste.

Agradezco la atención prestada, sin otro particular por el momento y en cumplimiento de lo solicitado, me suscribo de usted.

Atentamente,


ING. GERMAN PRADA GARZA
 Secretario de Planeación y Obras Públicas
 Villanueva
 Santander



Proyectó: GPG
 Revisó: GPG
 CCP: Archivo
 ANEXOS: N.A.