

**memorial juzgado 3o. Civil circuito radicado 2015-0003900**

Jorge Delgadillo &lt;delgadillo.correo@gmail.com&gt;

Mar 21/09/2021 5:35 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio &lt;ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio &lt;jccto03vvc@notificacionesrj.gov.co&gt;

 2 archivos adjuntos (1 MB)

20214300694361\_5161.pdf; Respuesta solicitud predio 230 72433.pdf;

SEÑOR(A)

JUEZ TERCERO CIVIL CIRCUITO VILLAVICENCIO.

L. C.

REF. Radicado 2015-0003900.

En mi condición de perito designado por su despacho, ante usted acudo a fin de allegar las respuestas a mi entregadas por:

- 1) la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS,, en donde manifiesta que para la división del predio objeto de LA LITIS no se necesita ninguna autorización por parte de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS .por tratarse de un predio privado, acorde a la tradición del mismo.
- 2.) Respuesta dada por la oficina de planeación municipal de la población de cumaral - meta , lugar en donde se ubica el predio LA PALESTINA. y que de acuerdo al POT si se puede dividir en un área no menor a dos hectáreas, es decir para dividir el predio no es necesario tener en cuenta LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR.
- 3.- Visto lo anterior y culminada mi labor, solicito una vez más , su despacho asigne mis honorarios definitivos y a quien corresponde el pago respectivo.

Allego las respuestas mencionadas.

Atentamente.

*Ing. JORGE DELGADILLO**Especialista en avalúos*



Bogotá D.C., 2021-06-30 12:16



Al responder cite este Nro.  
20214300694361

Señor

**JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ C.C 86.056.853**

DELGADILLO.CORREO@GMAIL.COM

Asunto: **Respuesta a los radicados No. 20216200552442 y 20216200547092.**

Atento saludo, señor Delgadillo:

Respetuosamente me dirijo a usted, con el fin de dar respuesta a los radicados del asunto por medio de los cuales solicita autorización de fraccionamiento del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 230-72433 ubicado en el Municipio de Cumaral, del Departamento de Meta.

Es preciso señalar que, si bien el peticionario no registra como titular del derecho de dominio, al ser tercero interesado de conformidad con lo conceptuado por la Procuraduría General de la Nación (PGN) se realiza el estudio y responde en los siguientes términos:

Al respecto me permito informarle que, analizado el folio de matrícula inmobiliaria se evidenció que el predio materia de su solicitud no es un predio rural de origen público, por cuanto existe registro de un título Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 12 de enero de 1965 y no se observa registro de alguna adjudicación realizada por el Estado, por lo mismo **no requiere ninguna autorización por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).**

Lo anterior de acuerdo con la presunción legal establecida en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en la Sentencia T – 488/2014 de la Honorable Corte Constitucional y en la Instrucción Conjunta No. 13 del 13 de noviembre de 2014 suscrita por la Superintendencia de Notariado y Registro y el entonces extinto Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), la cual determina que los títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al cinco (5) de agosto de 1974 en los que consten tradiciones de dominio por un término no inferior a 20 años, se presumen de origen privado.



El campo  
es de todos



Así las cosas, la competencia para autorizar el fraccionamiento corresponde a las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo<sup>1</sup>, sin perjuicio de la competencia de los Notarios y Registradores para que en la escritura o inscripción de instrumentos públicos de bienes inmuebles se exija el cumplimiento de las disposiciones que limitan los fraccionamientos de predios rurales conforme a la Ley 160 de 1994 según los EOT o POT municipales.

Cordialmente,

**CAMPO ELIAS VEGA ROCHA**

Subdirector de Administración de Tierras de la Nación

Preparó: Mayra Alexandra Valencia Aragon

Aprobó: Diego A. Bustos

Vo. Bo.: Jairo Cabrera

<sup>1</sup> Conforme con la Ley 388 de 1997 determinó como función de los Concejos Municipales la regulación de los usos del suelo con las limitaciones previstas por las leyes agrarias (numeral 7 artículo 14). Por su parte el Decreto 1469 de 2010 definió la competencia para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana, bajo el mecanismo de la licencia de subdivisión por debajo de la UAF, siempre en cumplimiento de la Ley 160 de 1994, bajo las excepciones preceptuadas en el artículo 45. Quiere decir lo anterior que en materia de regulación del territorio en el sector rural y el plan de ordenamiento territorial no puede ignorar las previsiones legales de la Ley 160 de 1994 referentes a las parcelaciones de tierra con destino a las labores agropecuarias, puesto que la Ley 388 de 1997 establece que las normas para la parcelación de predios rurales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Así las cosas, 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, los planes de ordenamiento territorial deben tener siempre presente las normas agrarias y, por ende, los Concejos Municipales al aprobar el competente rural de los respectivos planes deben observar las disposiciones y objetivos de esta. En tal orden, la autorización relacionada con el fraccionamiento de los predios rurales propiedad privada sin origen o tradición de un programa de acceso a tierras se deberán examinar 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. La competencia de la ANT es precisamente la de establecer la UAF para cada zona y región del país, para que, en cumplimiento de la norma, las entidades territoriales a través de las oficinas competentes den aplicación a la misma.



Cumaral - Meta, 18 de agosto de 2021

SP-21-630

Señor,  
**JORGE HUMBERTO DELGADILLO SÁNCHEZ**  
Cumaral, Meta.  
E-mail: [delgadillo.correo@gmail.com](mailto:delgadillo.correo@gmail.com)

**Asunto: Respuesta solicitud informativa – Predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-72433.**

Reciba un cordial saludo,

En atención con su solicitud de información referente a si el predio denominado Palestina, identificado con cédula catastral No. 50226000100030060000, matrícula inmobiliaria 230-72433, ubicado en el municipio de Cumaral, Meta, cuya área total es de 103 hectáreas, es susceptible de subdivisión en diez (10) partes, esta administración manifiesta aclara lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT vigente en el municipio, el predio se encuentra en zona rural, le corresponde la zona relativamente homogénea No. 3 para un rango de extensión mínima de 28 a 38 hectáreas para UAF.
2. El Decreto 1469 de 2010 definió la competencia en las autoridades locales para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana bajo el mecanismo de licencia de subdivisión por debajo de la UAF, en cumplimiento de la Ley 160 de 1994, incorporado en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 como Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual recopila toda la normatividad relacionada.
3. El artículo 45 de la ley 160 de 1992, establece las únicas excepciones por las cuales se podrían subdividir o fraccionar predios rurales por debajo de la extensión determinada por la Agencia Nacional de Tierras, precisando las siguientes:
  - 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;

Nit. 892099184-9  
Calle 11 No 20-20, Barrio el Centro  
Tel.: +57 3102537150  
[contactenos@cumaral-meta.gov.co](mailto:contactenos@cumaral-meta.gov.co); [alcaldia@cumaral-meta.gov.co](mailto:alcaldia@cumaral-meta.gov.co)  
[www.cumaral-meta.gov.co](http://www.cumaral-meta.gov.co)



- 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.
3. 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".

Conforme lo anterior, se concluye, que el predio relacionado puede ser objeto de subdivisión en áreas resultantes por debajo de la UAF, siempre y cuando, no sean inferiores a dos (02) hectáreas y el trámite se realice con base en las excepciones señaladas.

Cordialmente,

**Ing. JOSE LUIS RODRIGUEZ LEÓN**  
Secretario de Planeación

ACTIVIDAD	PROYECTÓ	REVISÓ	APROBÓ / VO.BO.
NOMBRE	Sergio Andrés Espinosa Pulido	Andrés David Trujillo Piedrahita	José Luis Rodríguez León
CARGO	Ingeniero Civil CPS	Asesor Jurídico Externo	Secretario de Planeación
FIRMA			