

# ¿Cómo dividir nuestra parcela?

Guía sobre el procedimiento de división  
de un predio común y proindiviso





¿Cómo dividir nuestra parcela?

Guía sobre el procedimiento de división de un predio común y proindiviso

1ª edición, Abril de 2022

Autores:

Milton Valencia-Herrera

Lina Maria Ortega Van Arcken

Bryan Triana Ancinez

Ana Valentina Nieto Cruz

Carolina Crosby Jiménez

Paula Melissa Bocanegra Rodríguez

Lukas Santiago Leal Gómez

ISSN: En trámite

Dirección: carrera 7 # 12b- 41 of 901

Teléfono: 2970200 - 4354

Bogotá, Colombia.

Correo electrónico: observatoriotierras@urosario.edu.co

Sitio web: <http://www.observatoriodetierras.org/>

Coordinación Editorial: Milton Valencia-Herrera

Dirección Gráfica y diseño: María Camila Prieto y Luisa Gil

Corrección de estilo: Carolina Crosby Jiménez

Impresión: En Marca Publicidad CIA S.A.S.

El Observatorio de Tierras no asume responsabilidad alguna por la aplicación que el usuario le dé al contenido de esta Guía, cuya fecha de corte de las normas incorporadas fue el 01 de abril de 2022

El Observatorio de Tierras se atiene a la norma conjunta adoptada tiempo atrás por la Asociación Americana de Abogados-American Bar Association- y la Asociación de Editores de los EE.UU., que ordena advertir en cada edición: “Esta publicación está destinada a proveer informaciones precisas y confiables con relación a las materias en ella comprendidas, y se distribuye en el entendido de que el editor no presta servicios de consultoría legal. Si se requieren de estos servicios debe buscar un abogado competente”.

# ¿Cómo dividir nuestra parcela?

Guía sobre el procedimiento de división  
de un predio común y proindiviso

Milton Valencia-Herrera  
Lina Maria Ortega Van Arcken  
Bryan Triana Ancinez  
Ana Valentina Nieto Cruz  
Carolina Crosby Jiménez  
Paula Melissa Bocanegra Rodríguez  
Lukas Santiago Leal Gómez



# Contenido

## 1

---

- **Glosario**  
Pág. 6
- **Siglas**  
Pág. 12
- **Presentación**  
Pág. 14

**¿Qué es el derecho de propiedad?**  
Pág. 16

## 2

---

**¿Qué es el régimen de propiedad en común y proindiviso?**  
Pág. 34

## 3

---

**Administración del común y proindiviso**  
Pág. 46

## 4

---

**¿Cómo pasar a la propiedad individual?**  
Pág. 56

- **Bibliografía**  
Pág. 72
- **Anexos**  
Pág. 74

# Glosario



## **Cédula Catastral**

---

Es el número asignado por el gestor catastral del municipio para individualizar el predio. Se encuentra en el certificado de tradición y libertad.

## **Certificado de tradición y libertad**

---

Es un documento de carácter público que refleja la situación jurídica de los bienes inmuebles. Este es el único documento que constituye plena prueba de que usted es el dueño del bien.

## **Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)**

---

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Son elaborados y adoptados para municipios con una población inferior a treinta mil (30.000) habitantes.

## **Hipoteca**

---

Es un derecho real constituido sobre un inmueble del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar el cumplimiento de una deuda.

### Inscripción de la demanda

---

Cuando sobre un predio existe un pleito que se está tramitando en un juzgado, las partes del proceso pueden solicitar que se inscriba la demanda en el Registro de Instrumentos Públicos. Esto no impide que usted pueda comprar o vender el bien, pero los efectos de la sentencia serán aplicables a la persona que compró el bien después de la inscripción de la demanda.

### Mero tenedor

---

Es la persona que, aunque detenta físicamente un bien, reconoce que el dueño es otra persona. Por ejemplo, el arrendatario de un inmueble que únicamente usa el bien y reconoce que el arrendador es el propietario del bien, razón por la cual le paga la cantidad estipulada para usarlo (canon de arrendamiento). En la misma situación que el arrendatario se encuentra el usufructuario.

### Nuda propiedad

---

Cuando se constituye usufructo sobre un bien, el dueño de ese bien se convierte en nudo propietario. Esto significa que no puede utilizar o gozar del bien hasta que se termine el usufructo. Lo único que conserva el nudo propietario es el poder de disposición.

### Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT)

---

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Son elaborados y adoptados para municipios con una población superior a treinta mil (30.000) e inferior a cien mil (100.000) habitantes.

### Plan de Ordenamiento Territorial (POT)

---

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Son elaborados y adoptados para municipios con una población superior a los cien mil (100.000) habitantes.

### Poder de Disposición

---

Es la facultad de vender, arrendar o disponer de un bien para su consumo final o destrucción.

### **Poder de goce**

---

Es la facultad que tiene de apropiarse de los frutos que producen las cosas. Existen los frutos naturales, que son los que por naturaleza produce el bien, y los llamados frutos civiles, que son los dineros que usted obtiene por rentar el bien.

### **Poder de uso**

---

Es la facultad de utilizar un bien o hacer uso de los servicios que ofrece el bien.

### **Servidumbre**

---

Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de dueño distinto. Un ejemplo es la servidumbre de tránsito: el dueño del predio con servidumbre debe permitir el paso por su propiedad de su vecino.

### **Unidad Agrícola Familiar**

---

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.

### **Usufructo**

---

El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar y utilizar un bien inmueble con el compromiso de conservarlo y restituirlo a su dueño una vez vencido el plazo. En ningún caso el usufructuario puede vender el bien o disponer jurídicamente de él.

# Siglas



## ANT

Agencia Nacional de Tierras

## UAF

Unidad Agrícola Familiar

## FARC

Fuerzas Armadas Revolucionarias  
de Colombia

## POT

Plan de Ordenamiento  
Territorial

## Incora

Instituto Colombiano  
de Reforma Agraria

## PBOT

Plan Básico de Ordenamiento  
Territorial

## OIT

Organización Internacional  
del Trabajo

## EOT

Esquema de Ordenamiento  
Territorial

## POT

Plan de Ordenamiento Territorial

## ZRC

Zonas de Reserva Campesina

# Presentación



Esta cartilla es resultado del proyecto “*Propiedad comunitaria: la paradoja de ser dueño de todo y dueño de nada*” realizado por el Semillero de Ruralidad, Territorio y Conflicto coordinado por el profesor Jairo Baquero Melo y el Semillero Inclusión Democrática Vía Judicial de la Universidad del Rosario coordinado por la profesora Rocío del Pilar Peña Huertas y financiado por la misma Universidad a través de la convocatoria Concurso Intersemilleros - 2019 de la Dirección de Investigación. Uno de sus objetivos era identificar las tensiones entre las formas de apropiación del territorio por parte de copropietarios y las disposiciones jurídicas de la figura del régimen del común y proindiviso.

De aquí nace la cartilla “¿Cómo dividir nuestra parcela? Guía sobre el procedimiento de división de un predio común y proindiviso” en donde encontrará una guía para entender qué es el derecho de propiedad, qué necesita para ser propietario y qué otras relaciones puede tener sobre un bien o un predio. Además le explicamos qué es el régimen de común y proindiviso, cómo funciona su administración y cómo pasar de un común y proindiviso a una propiedad individual.

Nuestro principal propósito es darle una guía de lo que implica pertenecer a una propiedad en común y proindiviso y lo que se necesita para poder disolverla; tanto por vía de división administrativa y notarial como por vía judicial y proceso divisorio.

# 1

## ¿Qué es el derecho de propiedad?



En Colombia el derecho de propiedad está definido como la relación que tiene un sujeto con una cosa material o inmaterial que le pertenece. De acuerdo con el artículo 669 del código civil, la propiedad consiste en la posibilidad de usar, gozar y disponer de un bien. Estos tres elementos son considerados como el núcleo de la propiedad en el sistema jurídico colombiano, su esencia. Sin embargo, estas facultades no son absolutas ya que pueden ser limitadas por el Estado (Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-598 de 1999), por el propietario o por la comunidad de propietarios.

A continuación explicaremos la noción de propiedad, los tres elementos que componen la propiedad y la forma en que se adquiere el derecho de propiedad en Colombia.

## 1.1. Entendiendo la propiedad

El derecho de propiedad es la relación jurídica que tiene una persona con una cosa, en la cual puede ejercer las facultades que legalmente le fueron permitidas. Este derecho varía de un país a otro; no en todos los Estados se le otorgan las mismas potestades a los sujetos, o se privilegian algunas facultades sobre otras. Por ejemplo, en varios países, como en Canadá, Estados Unidos o Australia el derecho de propiedad se enfoca en proteger el poder de exclusión que tiene el propietario (Katz, 2008). Es decir, la posibilidad que tiene el dueño de una cosa de impedir que otra persona ingrese o use su propiedad. En cambio, en otros países cuya tradición jurídica proviene del derecho romano y francés, como el caso colombiano, las facultades más importantes son explicadas a través de una teoría que se denominó “*haz de poderes*” (Ho, 2014), el cual es definido como *el conjunto de poderes que se le reconoce al propietario sobre su propiedad y que está constituido por: el uso, goce y la disposición.*

En un comienzo, estas facultades que le fueron entregadas al propietario y que definen la propiedad eran consideradas como plenas e ilimitadas. De hecho, en nuestra legislación nacional, el artículo 669 del código civil mencionaba que el propietario podía ejercer estos poderes de forma arbitraria. Bajo esta noción, se consideraba que las potestades reconocidas a los dueños de las cosas no podían ser objeto de limitaciones. Sin embargo, algunos estudios, pronunciamientos judiciales o modificaciones normativas han explicado que las atribuciones de los propietarios son objeto de excepciones desde antaño (Tenera, 2021). En Colombia, desde el siglo XIX se ha limitado la propiedad. Por ejemplo, el referente normativo más claro de limitación a la propiedad se encuentra en una reforma constitucional de 1936. En ese momento, se estableció en la constitución de 1886 que la propiedad tenía una función social. Por lo cual, el propietario podría ejercer de forma ilimitada las facultades reconocidas, siempre y cuando no fuera contrario al interés general.



Luego, con la Constitución de 1991, la cual se encuentra vigente, la posibilidad de limitar la propiedad se mantuvo y se amplió. En el artículo 58 de la Constitución Política se estableció que en Colombia se garantiza el derecho a la propiedad, pero este tiene una función social y ecológica que generan que la propiedad sea un derecho que también genera obligaciones y en el que siempre prevalecerá el interés general sobre el del propietario. Por estos motivos, el Estado tiene una amplia facultad de limitar las potestades otorgadas a los propietarios. De hecho, la forma en que se reguló constitucionalmente la propiedad, conllevó a que se excluyera la palabra “arbitraria” del código civil, pues la Corte

Constitucional concluyó que las potestades otorgadas al propietario no eran ilimitadas, pues siempre deben ejercerse conforme a los objetivos que tenemos como sociedad y en caso de ser contrario a estos, prevalecerá los fines sociales que los particulares (Corte Constitucional, C-598 de 1999).

La amplia posibilidad de limitar las facultades de los propietarios generó la confusión sobre qué es la propiedad (Ternera, 2021). En efecto, si se define este derecho mediante la posibilidad de usar, gozar y disponer un bien; pero estas potestades pueden ser limitadas por el Estado, surgió la pregunta ¿hasta qué punto las restricciones deshacen el derecho de propiedad?. Aunque aún no se tiene una respuesta definitiva para esta pregunta

(Rengifo, 2011), lo cierto es que la Corte Constitucional manifestó que no es excluyente las facultades de los propietarios con la posibilidad del Estado de limitarlas (Corte Constitucional, sentencia C-189 de 2006). Por esto, hoy tenemos que en Colombia el derecho de propiedad puede ser definido como la relación jurídica entre un sujeto y una cosa material o inmaterial en la cual se puede ejercer las potestades de usar, gozar o disponer del bien, siempre que en el ejercicio de estas facultades se respeten las restricciones que el Estado haya impuesto y que no sea contrario al interés general.

## 1.2. Las potestades del propietario

Los estudiosos del derecho han identificado que existen varias facultades del propietario. Por ejemplo, la posibilidad de perseguir un bien o excluir a otras personas de su propiedad son potestades que tiene el propietario (Ternera, 2021). Sin embargo, de acuerdo con el código civil colombiano (art. 669) y la jurisprudencia constitucional (por ejemplo Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-598 de 1999), las facultades que hacen parte del núcleo esencial de la propiedad en el país son **el uso, goce y disposición**.

- **El uso:** consiste en la posibilidad de que el propietario utilice el bien de acuerdo a la naturaleza de este. Por ejemplo, en el caso de un carro, podemos utilizarlo para transportarnos o un predio rural para sembrar una cosecha. Sin embargo, el uso no puede ser abusivo, afectar el derecho de otra persona, ser contrario a la ley o afectar a la sociedad (Ternera, 2013).
- **El goce:** permite el aprovechamiento de los frutos civiles o naturales que produce la explotación de un bien. Con frutos civiles nos referimos a los rendimientos que puede generar un bien a través de la realización de actos jurídicos. Ejemplo de esto es el dinero que recauda el propietario que arrendó un bien. Por frutos naturales,

consideramos la apropiación de los beneficios que produce la naturaleza con intervención o no del humano, como la leche que produce una vaca de mi propiedad.

- **La disposición:** permite al propietario realizar conductas sobre la sustancia del bien o con la circulación jurídica del mismo. Sobre la sustancia, se permite que el propietario modifique materialmente un bien, como consumirlo o destruirlo. En el caso de los predios, el propietario también puede transformar su inmueble, por ejemplo, a través de la división del mismo o urbanizándolo. En cuanto a la disposición jurídica, el propietario puede transferir su derecho de propiedad a otras personas, cumpliendo, claro está, los requisitos que establece la ley.

### 1.3. ¿Cuándo se es propietario?

Como lo explicamos, la propiedad es un conjunto de facultades que se pueden ejercer sobre un bien, pero, ¿desde cuándo las puedo ejercer? ¿cuándo soy propietario?. Legalmente, para poder tener la protección estatal en el ejercicio de estas potestades, se deben cumplir unos pasos; si no se cumplen no se puede concluir que se es propietario.

Queremos resaltar que existen diferentes tipos de relaciones con los bienes y no todas ellas son de propietario. Aunque una persona pueda ejercer algunas de las facultades que hacen parte de la propiedad, y estas son protegidas por el Estado, no quiere decir que la persona sea dueña. En la siguiente tabla se pueden ver diferentes tipos de relación con un bien, para los fines de esa cartilla sólo nos concentraremos en las que tiene una persona con un predio:

Forma de tenencia con la tierra	Explicación	Uso	Goce	Disposición
Propietario	Es la persona que cumplió con los pasos para ser propietario (título, modo y lo registro)	Sí	Sí	Sí
Poseedor	Es la persona que ejerce la tenencia de un predio privado con ánimo de señor y dueño, pero no cumplió con los requisitos para ser propietario porque no puede o no quiere.	Sí	Sí	Sí, pero sólo puede disponer de la posesión del predio, no de la propiedad
Ocupante	Es la persona que aprendió materialmente un predio público. Por ejemplo, un baldío	Sí	Sí	Sí, pero sólo puede disponer de la ocupación del predio, no de la propiedad
Arrendatario	Es la persona que el propietario le permitió usar un bien, a cambio del pago de una suma de dinero	Sí, aunque con las limitaciones que imponga el propietario	Sí, aunque con las limitaciones que imponga el propietario	No
Aparcero	Es la persona a la que el propietario le permitió explotar un bien a cambio de repartir las utilidades de la explotación	Sí, aunque con las limitaciones que imponga el propietario	Sí, aunque con las limitaciones que imponga el propietario	No



Como se puede ver en la tabla, hay diferentes tipos de relación con un bien y no todos son de propietario. En el arriendo y la aparcería, el propietario le permitió a otra persona el uso y goce de un predio, pero eso no quiere decir que le transfirió su propiedad. En la posesión y la ocupación, una persona usa y goza un predio, y hasta tiene un grado de disposición de este, pero no es propietario aún, debe cumplir unas condiciones de tiempo y unos procedimientos si quiere ser propietario. Entonces, ¿quién es propietario de un predio? Aquel persona que cumpla con los siguientes requisitos: Tener un título, haber cumplido con un modo y que esto se encuentre registrado en la oficina de instrumentos públicos. A continuación explicaremos estos aspectos.

- **El título:** es el soporte jurídico que valida la transferencia de la propiedad de una persona a otra (Medina,2019). Hay diferentes títulos, los cuales son clasificados por Medina (2019) de la siguiente manera: el primero, y más común, es el **convencional**. En este, un propietario decide transferir voluntariamente su propiedad a otra persona a través de un contrato. En el caso de los predios, el contrato debe llevarse a una notaría para que se protocolice en una escritura pública. Por ejemplo, los contratos de compraventa. El segundo es la **ley**. En estos casos es una norma la que autoriza u obliga a una persona a transferir su propiedad a otra. Por ejemplo, cuando una persona fallece y no hizo un testamento, son las normas sobre sucesiones las que en ocasiones sirven como título porque dice a quién se le debe entregar la propiedad y en qué proporción. El tercero son las **decisiones judiciales**. Las sentencias proferidas por un juez sirven como título cuando finaliza un proceso judicial en el que se debatía la propiedad de un bien. Un ejemplo de estos casos es cuando un poseedor cumple con los requisitos legales para ser propietario y lo solicita ante un juez. La sentencia que decide sobre ese proceso, es el título de su propiedad. Finalmente, encontramos el **acto administrativo**. En estos casos es la decisión de una autoridad administrativa del Estado la que transfiere la propiedad de un bien a una persona. Un ejemplo son las resoluciones que expide la Agencia Nacional de Tierras (ANT) cuando adjudica un bien baldío a un ciudadano en el marco de los programas de acceso a tierras que tiene la entidad.
- **El modo:** es el acto jurídico mediante el cuál se cumple con la obligación de transferir la propiedad que se encuentra en el título (Ternera, 2013). Existen diferentes tipos de modos en Colombia (art. 673 del c.c), los cuales son explicados por Ternera (2013) de la siguiente manera. El primero y más utilizado es la **tradicción**. En este, una persona cumple con la obligación de dar a otra la propiedad a través de un acto jurídico. El segundo es la **sucesión por causa de**

muerte, el cual consiste en la transferencia de la propiedad de un bien de un fallecido (llamado causante) a su sucesor (denominados herederos y legatarios). El tercero es la **ocupación**, la cual consiste en la aprehensión material que realiza una persona de bien del cuál no es dueño nadie. El cuarto, es la **accessión**, la cual consiste en la adquisición de la propiedad que se realiza sobre un bien accesorio como consecuencia de ser el dueño de de un bien principal. Por ejemplo, el que es dueño de una casa, es dueño de los ladrillos que la componen. Finalmente, encontramos la **prescripción adquisitiva o usucapión**, la cual consiste en la adquisición de un predio por haberse comportado como señor y dueño durante un tiempo determinado.

Finalmente, es importante mencionar que en Colombia, para los bienes inmuebles como los predios rurales, el modo para adquirir la propiedad es el registro (art. 756 c.c). Para ello, se debe llevar el título de propiedad a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para ser registrado en el certificado de tradición y libertad del inmueble. Un ejemplo de cómo debe aparecer el registro lo encontramos en el Anexo 1 de este texto.

Cuando se tienen estos requisitos, podemos estar seguros de ser propietarios, sin ello, estamos bajo alguna de las otras formas de tenencia de la tierra que explicamos en la tabla anterior.



## 1.4. ¿Qué regímenes especiales de propiedad existen?

El derecho de propiedad se manifiesta de diferentes maneras. Recordemos que Colombia es un país pluriétnico y multicultural en el que habitan aproximadamente 87 grupos étnicos, comunidades negras y población Rom. Para los grupos étnicos y las comunidades negras, la Constitución y la ley establecen unas reglas especiales de propiedad de las tierras que ubican los poderes de uso y goce en cabeza de toda la comunidad y no de personas individuales.

El poder de disposición, que se entiende como la facultad de transferir el dominio de la cosa y disponer sobre su sustancia-destruirla o consumirla completamente (Ternera, 2013)- se encuentra limitado por dos razones: en primer lugar, **el artículo 63 de la Constitución** declara que las tierras de los grupos étnicos son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Esta última característica implica que está prohibido vender los bienes de los grupos étnicos. Frente a la posibilidad de disponer sobre la sustancia de la cosa, es importante recalcar que, según la Corte Constitucional (Sentencias T-387/13; C-617/15; C-463/2014; T-046/2021), el régimen especial busca garantizar la supervivencia de los grupos étnicos por su especial relación ancestral e histórica con la tierra. Además, los decretos y leyes especiales (Art. 20<sup>1</sup> Ley 70 de 1993; parágrafo 5, Art. 8 del decreto ley 902 de 2017)

1. ARTICULO 20. Conforme lo dispone el artículo 58 de la Constitución Política, la propiedad colectiva sobre las áreas a que se refiere esta ley, debe ser ejercida de conformidad con la función social y ecológica que le es inherente. En consecuencia, los titulares deberán cumplir las obligaciones de protección del ambiente y de los recursos naturales renovables y contribuir con las auto-ridades en la defensa de ese patrimonio

establecen que los grupos étnicos deben cumplir con las obligaciones de protección ambiental y de los recursos naturales renovables.

De lo anterior, es evidente que se trata de tierras en las que el propietario es un sujeto colectivo con un régimen especial de uso y goce. Para determinar los predios del territorio nacional en los que aplicará este régimen, la autoridad competente es la ANT (Decreto 2663 de 2015). Para tal fin existen diferentes procedimientos (constitución, saneamiento y ampliación) que buscan garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por Colombia en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), particularmente el artículo 14:

*Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.*

Finalmente, según la teoría de la propiedad como exclusión (Katz, 2008), el poder para excluir a los terceros de cualquier uso o goce del bien, recae sobre la comunidad como un todo, representada por sus respectivas autoridades y no sobre un sujeto o sujetos determinados en el sistema registral de la propiedad. En ese sentido, el hecho de reconocer a alguien como “miembro de la comunidad” le otorga acceso al uso y goce de la propiedad comunitaria, lo que no requiere de un acto de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos como lo requieren otros derechos reales como los de uso y habitación o usufructo. En contraste, todos aquellos que no son identificados como miembros de la comunidad son excluidos de cualquier utilidad que puedan obtener del predio. “Quiere esto decir que el propietario puede oponerse a

que un tercero obtenga lo que sea del dominio de aquél, aunque no le perjudique personalmente cualquier provecho. Así es que un individuo puede impedir que en un predio de su pertenencia, se pasee su vecino aunque este no le cause ningún daño al predio” (Vélez, 1981, t. III, p. 33). Por supuesto, ese poder de impedir incluso el paso por sus territorios se encuentra limitado a los bienes de uso público ubicados dentro de los resguardos y consejos comunitarios, como lo son los caminos y las playas.

A continuación explicaremos las formas de propiedad colectiva reconocidas en Colombia.

- **Resguardos indígenas:** Los resguardos indígenas son terrenos que están en cabeza de una comunidad indígena. No pueden ser adquiridos por una persona, asociación o empresa privada bajo ninguna circunstancia, porque se considera que la subsistencia cultural del grupo está estrechamente relacionada con su posesión de la tierra. Cualquier ocupación en estos territorios es considerada ilegal y de mala fe. Los pueblos indígenas tienen derecho a fijar mojones, hitos y vallas para demarcar su territorio y a solicitar a las autoridades civiles y de policía su asistencia para que personas distintas a la comunidad no se establezcan dentro del resguardo.



Sin embargo, como ya se mencionó, los resguardos excluyen los bienes de uso público como carreteras y las aguas que corren por ellos. En ese sentido, el derecho de exclusión no opera sobre estos bienes. Este punto se deja claramente establecido en las resoluciones de adjudicación o ampliación de los resguardos indígenas.

Para conocer si existen territorios colectivos en su municipio y en dónde están ubicados, le recomendamos preguntar en la Secretaría de planeación de su municipio.



- Territorios colectivos de comunidades negras: Las comunidades negras organizadas también tienen derecho a que el estado titule en su favor las tierras que reclaman como ancestrales. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con los resguardos indígenas, las tierras ubicadas en

los Consejos Comunitarios pueden ser de dos clases: colectivas y privadas. Frente a las tierras colectivas, denominadas *Tierras de las comunidades negras*, operan reglas similares a las de los resguardos indígenas, es decir que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Sin embargo, se excluyen los bienes de uso público, recursos naturales y áreas del Sistema de Parques Nacionales, que conservan la posibilidad de ser utilizados por cualquier personas y frente a los que no opera el derecho de exclusión (Art. 6, Ley 70 de 1993).

Este proceso es regulado por la Ley 70 que establece que los títulos de propiedad recaen sobre los Consejos Comunitarios, que tienen la potestad de administrar el territorio y asignar derechos de uso y goce a las familias que hacen parte de la colectividad. Ahora bien, una de las características únicas de los territorios colectivos de comunidades negras es que en su interior existen áreas asignadas a grupos familiares de la comunidad que pueden ser enajenadas, aunque se debe cumplir con dos condiciones: 1. que el grupo familiar al que fue asignado se disuelva u operen otras causas señaladas por el reglamento del Consejo Comunitario y 2. solo puede ser adquirido por otro miembro de la comunidad o, en su defecto, por otro sujeto del grupo étnico. La segunda condición busca preservar la identidad de la comunidad negra y sus prácticas culturales en el territorio colectivo.

Para conocer si existen territorios colectivos en su municipio y en dónde están ubicados, le recomendamos preguntar en la Secretaría de planeación de su municipio.

Además de los territorios colectivos, existen otras figuras que contemplan regímenes especiales para la tenencia de la tierra. Una de ellas es la Zona de Reserva Campesina.



## 1.5. Figuras especiales de propiedad

- **Zonas de Reserva Campesina (ZRC):** Las zonas de reserva campesina son áreas que buscan evitar la concentración inequitativa de la tierra y el fraccionamiento improductivo de la propiedad rural. Por regla general, en las ZRC predominan las tierras baldías que son ocupadas por familias campesinas que las explotan económicamente, sin pasar por alto que también pueden incorporar predios privados. Estas zonas se constituyen por un proceso especial regulado en la Ley 160 de 1994 y requieren de un importante esfuerzo organizativo por parte de las comunidades campesinas.

En estas zonas se establecen reglas especiales de protección de la economía campesina y solidaria, impulsando asociaciones agrícolas, formas de agricultura con encadenamientos productivos y sistemas de administración de los recursos naturales que sean concertados por todos los miembros que la habitan. Además, los usos del suelo en estas zonas están sometidas a acuerdos especiales, por lo que si usted piensa comprar terrenos allí es importante que se asegure que la actividad que planea adelantar sea compatible con el Plan de Desarrollo Sostenible diseñado por la comunidad.

Si usted es adjudicatario dentro de una de estas zonas o ya posee terrenos y quiere adquirir más terrenos, debe averiguar con la organización que representa los intereses de los campesinos en la región, la alcaldía del municipio o la ANT cuál es la extensión máxima de tierra de la que puede ser dueño y cuáles son las limitaciones en cuanto a los derechos de uso y goce de las tierras que hacen parte de la zona.

# 2

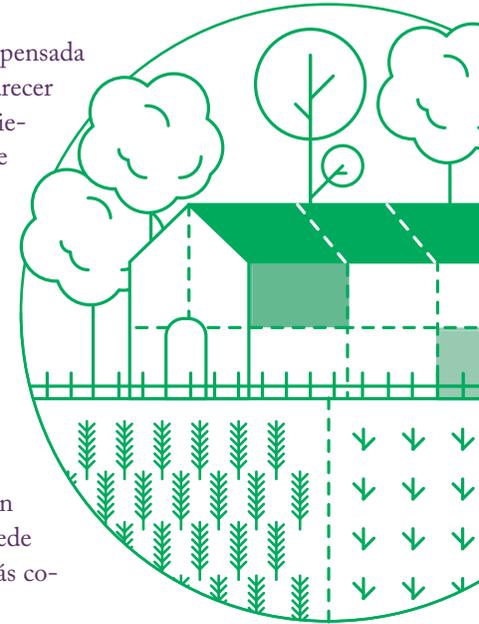
## ¿Qué es el régimen de propiedad en común y proindiviso?



La propiedad en común y proindiviso es un tipo de propiedad en el que uno o varios bienes pertenecen a dos o más personas. Estas personas conforman una comunidad, y su propiedad es compartida, no se ha dividido, por lo cual una cuota o parte de la propiedad pertenece a cada comunero, entendiéndose como un derecho, más no como una porción física del bien o bienes<sup>2</sup>. En definitiva es una figura legal que permite que un predio pueda tener varios propietarios en porcentajes iguales o diferentes. ¡Usted no es dueño de todo, sino de una parte!

2. El 100% de la propiedad se divide y cada copropietario tiene derecho sobre un porcentaje, sumando entre todos la totalidad de la propiedad.

La propiedad en común y proindiviso está pensada para ser temporal, busca dividirse y desaparecer en algún momento, esta modalidad de propiedad se concibe como un estado temporal de la propiedad, pues está llamada a no durar más tiempo del que los copropietarios quieren que exista. Esto se debe a que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y por tanto puede pedir la división material de la cosa común o su venta, para que se distribuya su producto, según lo prevé el artículo 2334 del Código Civil, en otras palabras, el comunero demandante puede ejercer su derecho a pedir la división de la comunidad, aunque, este derecho puede resultar contrapuesto al que tienen los demás comuneros a continuar con la comunidad.



Una de sus características es que puede darse sin que haya un acuerdo de voluntades, el caso más claro son las sucesiones: cuando una persona muere, sus bienes pasan a ser de los herederos bajo este tipo de propiedad, así no lo quieran, hasta el momento en que solicitan su división. Sin embargo, mientras dure la comunidad habrá una proporcionalidad entre los beneficios y las cargas, tanto los deberes, como los derechos dentro de la propiedad en proindiviso son proporcionales a las respectivas cuotas.

Algunas de las dificultades que surgen debido a que la comunidad se constituye sin la voluntad de las personas están relacionadas con su administración y liquidación, pues la propiedad en común y proindiviso exige que los comuneros lleguen a acuerdos para tomar todas las decisiones que afectan a la comunidad, incluso sin existir una relación previa o un entendimiento entre ellos.



## 2.1. ¿Cuándo se presenta la propiedad en común y proindiviso?

Podemos encontrar la propiedad en común y proindiviso en los siguientes artículos del Código Civil: 733 sobre la adquisición de bienes muebles, 1297 sobre las herencias, 1785 sobre los bienes del haber social, 2323 sobre el derecho de los comuneros, 2324 sobre la comunidad de cosa universal y 2333 sobre el mantenimiento de animales.

Según los artículos mencionados, este tipo de propiedad se puede presentar en los siguientes casos:

- Cuando ocurre una **mezcla**. Es decir, cuando se forma una cosa por mezcla de materias áridas o líquidas, pertenecientes a diferentes dueños, el dominio de la cosa que resulta de la mezcla pertenecerá a estas personas en proindiviso.
- Cuando una pareja se une en matrimonio, los bienes o las cosas que adquieren mientras están casados conforman un patrimonio conjunto llamado Sociedad conyugal. Al momento de divorciarse legalmente o de terminar la sociedad conyugal los **bienes que se van a repartir entre los esposos** o cónyuges (llamados haber absoluto), pasan a estar bajo el régimen de propiedad en común y proindiviso.
- El caso más conocido de comunidad o propiedad en común y proindiviso, es el de las **sucesiones**, que surgen con la muerte de una persona. La comunidad o copropiedad puede surgir tanto en la sucesión testada (con testamento), como en la sucesión intestada (sin testamento).
 

En este aspecto, vemos que pueden presentarse dos sucesos, primero, que la persona fallecida no haya dejado testamento y por ende, sus herederos, al momento de aceptar la herencia, se vuelven propietarios proindiviso sobre la herencia o bienes que la conforman. O puede ocurrir que la persona fallecida, a través de testamento, haya dejado un mismo bien a varias personas, en ese caso esas personas se vuelven propietarios proindiviso sobre ese bien.
- Cuando varios individuos tengan terrenos de pastos, contiguos, que no puedan dividirse por cercas, y por ello no pueda evitarse que los animales de los unos pasen a los terrenos de los otros, cualquiera de los interesados puede pedir al juez declare tales terrenos sujetos a las reglas de los terrenos comunes, para el solo efecto de mantenimiento de animales.

En los artículos 2322 al 2340 del Código Civil se establecen unas características y reglas para la propiedad en común y proindiviso.

- Cada uno de los comuneros o copropietarios está obligado a pagar las deudas de la cosa común, esto en proporción a su cuota. Por ejemplo, los impuestos de los predios bajo propiedad en común y proindiviso deben asumirse por todos los copropietarios en proporción a la cuota que les pertenece.
- Si uno de los propietarios adquiere una deuda para favorecer a toda la comunidad o al bien común, sólo él está obligado a responder, sin embargo, puede pedir a todos los demás el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.
- Así mismo, En el caso de que la deuda no sea a favor de la comunidad sino del comunero o copropietario que la adquirió, sólo él está obligado a responder.
- Si la deuda no es adquirida por uno, sino por todos los comuneros o copropietarios de manera colectiva, y no se estableció que la deuda se asumía según la cuota de cada uno, son obligados a pagar al acreedor por partes iguales. Teniendo el derecho cada uno, de reclamar a los demás si pagó más de lo que le correspondía según su cuota.
- Cada comunero o copropietario debe contribuir a las obras y reparaciones del bien común proporcionalmente a su cuota.
- Cada comunero debe a todos los demás el provecho que saca de la comunidad o del bien común.
- Cualquier producto o utilidad que se obtiene del bien común debe dividirse entre los comuneros o copropietarios según sus cuotas.
- Si existen deudas entre los comuneros o copropietarios y uno de ellos queda insolvente, entre todos los demás deben asumir la deuda.
- Sobre la tierra que se posee en común y proindiviso, cada comunero o copropietario puede señalar una porción proporcional a su cuota para hacer uso particular de ella, y los demás deben respetar su porción.
- Si el predio en común está destinado para la cría de animales, cada uno de los que poseen en común puede mantener en él un número de animales proporcional a la cuota de su derecho.
- Si se posee en común un bosque, cada comunero o copropietario puede sacar de él la madera y la leña que necesite para su propio uso; pero no podrá explotarlo de otro modo, ni permitir a otros individuos hacer uso de tal bosque, a menos que, cuente con el consentimiento de los demás interesados.
- En el caso de querer gravar con hipoteca el bien común, si se trata de un inmueble, esto debe hacerse con el consentimiento de todos los comuneros o copropietarios, no se podrá hacer por uno sólo. Lo que sí puede hacerse es hipotecar el derecho de cuota parte, pero esto no implica la hipoteca del bien como tal, porque una decisión unilateral no puede afectar a la comunidad ni a la propiedad en común y proindiviso.

Además de los casos mencionados, encontramos disposiciones relacionadas con la propiedad en común y proindiviso en la Ley 675 de 2001, que es la norma que regula la propiedad horizontal. La norma indica en su artículo 19 que:

Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Esto quiere decir que sobre los bienes comunes que hacen parte de una propiedad horizontal, recae una propiedad en común y proindiviso. Por ejemplo, si usted vive en un conjunto residencial, las zonas comunes como un parque, un salón comunal, o la portería, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de casas o apartamentos dentro del conjunto, todos son responsables de estas zonas.

Es importante aclarar que la propiedad horizontal es diferente de la propiedad en común y proindiviso, y que en el caso mencionado, son los bienes comunes dentro de la propiedad horizontal los que se encuentran en proindiviso. La diferencia más marcada entre la propiedad en común y proindiviso y la propiedad horizontal es que en la primera, el titular del derecho tiene una cuota o parte sobre el bien objeto del derecho de propiedad, en tanto que en la propiedad horizontal una persona tiene propiedad exclusiva sobre una unidad de vivienda independientemente de otras.

Otras regulaciones adicionales sobre la propiedad en común y proindiviso de predios, se encuentran en el Decreto 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en el cual se definen los temas relacionados con licencias. Algunas de estas disposiciones aplican especialmente a la propiedad en común y proindiviso, como son:

- El Artículo 2.2.6.1.2.1.5. que establece, que los propietarios comuneros podrán ser titulares de licencias, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.
- El Artículo 2.2.6.1.2.1.9 donde se definen los documentos necesarios para obtener la licencia de parcelación. Además de los documentos adicionales cuando se trata de obtener licencia de parcelamiento para saneamiento.
- El Artículo 2.2.6.1.2.1.10. que establece los documentos para la expedición de licencias de subdivisión.

Más adelante profundizaremos en estos requisitos que están relacionados con la división de este tipo de propiedad.

## 2.2. La propiedad en común y proindiviso como mecanismo de Reforma Agraria

Además de los casos mencionados, la propiedad en común y proindiviso también se ha implementado por el Gobierno Nacional para entregar tierras a los campesinos. La entrega de predios rurales en común y proindiviso inició con la Reforma social agraria contenida en la Ley 135 de 1961. En esa ley se creó una regulación para los terrenos agrícolas conocidos como parcelas, para que el Estado pudiera entregar predios a campesinos sin tierra o con tierra insuficiente, en predios comprados por el Estado, y también en los predios públicos conocidos como baldíos<sup>3</sup>.

3. Las tierras o predios baldíos, son aquellos que nunca han tenido un propietario y por esta razón son tierras públicas o del Estado.

El reparto de tierra durante la reforma agraria del año 1961 buscaba que los campesinos fueran productivos, por ello, promovió el fortalecimiento comunitario y la provisión de servicios públicos en el campo. Además de entregar tierras de manera individual, se contempló la entrega colectiva de predios, para los grupos de personas que se asociaban para trabajar la tierra (Tadlaoui, 2012). A través de esta forma de la propiedad en común y proindiviso, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora)<sup>4</sup> entregaba predios con un título colectivo, a un grupo de beneficiarios, quienes tenían derecho a una fracción del mismo o cuota parte. En el Anexo 2 podrá observar una resolución en la que se entregan tierras de esta forma.

Así mismo, en la reforma agraria de que se emprendió con la Ley 160 de 1994 se estableció que puede constituirse una propiedad en común y proindiviso sobre las ZRC, existiendo en ese caso un título colectivo sobre la tierra.

Uno de los objetivos de implementar la propiedad en común y proindiviso dentro de la reforma agraria fue fomentar la conformación de iniciativas comunitarias. Al tratarse de un predio más grande, era posible implementar proyectos más grandes y aprovechar el potencial económico de la tierra.

La idea era que los copropietarios aportaran su trabajo o bienes, para que entre todos pudieran trabajar o explotar los predios rurales, y obtener ganancias para repartir en forma proporcional al aporte que hizo cada uno.

Históricamente, la propiedad en común y proindiviso ha sido utilizada por familias con amplias extensiones de tierra para no dividir la propiedad. Este

4. El Incora era la entidad pública encargada de garantizar que las personas sin tierra pudieran acceder a este recurso. El Incora se extinguió y sus funciones las asumió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -Incoder-. Actualmente el Incoder tampoco existe, pero sus funciones están a cargo de la Agencia Nacional de Tierras, también conocida como ANT.

tipo de propiedad también ha sido utilizada por comunidades campesinas, para poder acceder a recursos importantes, como es el agua y para defender grupalmente su derecho a la tierra (Carmacho y Robledo, 2020).

Hoy en día se reconocen algunas dificultades del común y proindiviso para comunidades que no existían antes de que el Estado les entregara tierra colectivamente, pues se trataba de personas que no estaban relacionadas antes de convertirse en copropietarios.

Al no conocerse, es difícil llegar a acuerdos sobre la tierra que es de todos y los copropietarios en muchos casos desean separar los predios para tener una parcela individual o con un subgrupo de copropietarios. En muchos casos, tampoco se logra participar conjuntamente en la construcción de un proyecto productivo. Además, se ha encontrado que no hay un acompañamiento de las entidades públicas para facilitar que se mantenga de manera exitosa la propiedad en común y proindiviso.

A pesar de que esta figura se plantea como un mecanismo que busca aumentar los ingresos de los campesinos, mejorar su calidad de vida, y generar desarrollo del agro en el país, no deja de ser problemático para los copropietarios, porque en la realidad vemos que surgen muchos problemas entre ellos al momento de explotar las tierras, e incluso resulta complejo dividir los predios y terminar la copropiedad.

Aún así, la figura persiste y en normas más recientes como es el Decreto 902 de 2017, que fue expedido como resultado del acuerdo de paz celebrado con las FARC, también se estableció el uso de la propiedad en común y proindiviso para lograr la Reforma Rural Integral (RRI).

Uno de los objetivos de implementar la propiedad en común y proindiviso dentro de la reforma agraria fue fomentar la conformación de iniciativas comunitarias.

# 3

## Administración del común y proindiviso



La administración del común y proindiviso es un tema que presenta algunos problemas, principalmente por la ausencia de figuras especiales que permitan a los comuneros comprender cómo administrar la propiedad. Como los propietarios no son dueños de una porción de tierra en específico que pueda ser administrada de forma individual, sino de una parte de ese derecho de propiedad (algo inmaterial), la administración recae sobre toda la propiedad indistintamente.

Algunos de los problemas que se presentan en la administración de esta modalidad de propiedad se pueden dividir en dos: (i) problemas jurídicos y (ii) problemas sociales

Estos problemas no solo responden a la dificultad de delimitar los derechos individuales sobre la propiedad, sino también, a los múltiples problemas de acuerdos entre los comuneros que en muchos casos devienen de la falta de seguridad sobre los derechos.

### 3.1. Los problemas de administración jurídicos, un problema de legislación inconsistente.

Podemos ver que hay dificultad de encontrar figuras en el derecho adecuadas o especiales para la administración de la propiedad en común y proindiviso: se presentan generalmente vacíos en su administración por la poca legislación existente sobre cómo hacerlo de forma adecuada y las decisiones relevantes al respecto no son ampliamente conocidas. Estos problemas ocurren por tres principales razones:

#### a. Las leyes sobre la administración de la figura de común y proindiviso son demasiado antiguas.

Para la administración del común y proindiviso se promulga la ley 95 de 1890 que se refiere a múltiples procesos civiles y de propiedad. Entre los artículos 16 al 28 se establece de manera somera cómo será elegido el administrador de la comunidad, tanto de común acuerdo o a petición de algún comunero por medio judicial, algunas obligaciones y facultades.



Dentro de esta ley, la administración del común y proindiviso debe ser:

### a. Las leyes sobre la administración de la figura de común y proindiviso son demasiado antiguas.

Para la administración del común y proindiviso se promulga la ley 95 de 1890 que se refiere a múltiples procesos civiles y de propiedad. Entre los artículos 16 al 28 se establece de manera somera cómo será elegido el administrador de la comunidad, tanto de común acuerdo o a petición de algún comunero por medio judicial, algunas obligaciones y facultades.

Dentro de esta ley, la administración del común y proindiviso debe ser:

- El administrador será nombrado por los comuneros por medio de votación en junta general. Esta votación debe cumplir con las características de la votación de mayoría absoluta, donde todos los comuneros en una asamblea de elección de administrador votan por algunos candidatos a administrador. El oponente para el cargo de administrador será el que obtenga la mitad más uno de los votos.

También, de ser el caso en que ninguno consiga la votación esperada o no se llegue a un acuerdo, cualquier comunero puede ir ante un juez para solicitarlo. (Artículos 16-17-18 de la ley 95 de 1890)

- El administrador tiene la personería y la representación del común y proindiviso. Con estas facultades el administrador puede obrar en múltiples procesos tendientes a la protección o separación del común y proindiviso, un ejemplo de esto es la obtención de licencias, documentos, solicitudes, entre otros. (Artículo 22)
- El administrador debe recibir una remuneración. En este aspecto el administrador al ejercer una labor en favor de la comunidad, la ley obliga que por sus esfuerzos reciba una ganancia que debe ser el

máximo del 10% de la producción de la propiedad de ser el caso, o en su defecto el monto que acuerden los comuneros. (Artículo 23 y 24)

- La administración de los fondos está a cargo del administrador designado y no puede disponer de estos sin la autorización de los comuneros. Una limitación a la administración es que el administrador debe estar autorizado por los comuneros para ejercer la disposición de dineros a su cargo- A diferencia de la anterior facultad, esta limitación sólo se ejerce para el uso de dineros. (Artículos 25, 26, 27 y 28)

Según esta ley, la administración del común y proindiviso se da por un acuerdo de voluntades con unos requisitos mínimos. El administrador, al contar con la personería de la propiedad, queda facultado, por ejemplo, a adelantar los procesos de licenciamiento ante las autoridades encargadas de otorgar las licencias urbanísticas, pero en contraposición queda limitado para disponer de dineros de forma arbitraria.

### b. Para poder administrar el común y proindiviso debemos usar algunos artículos de leyes que no son especiales en este tema.

Teniendo en cuenta que no hay una legislación actualizada sobre cómo administrar una propiedad común y proindiviso, y al no existir una prohibición expresa, se toman otras figuras dentro del ordenamiento jurídico como la designación del administrador en el proceso divisorio para aplicar esas reglas a la administración del común y proindiviso.

En este caso, el artículo 415 del Código General del Proceso establece que dentro de los procesos divisorios, ya sea de manera autónoma por parte de los comuneros, o el juez puede a nombre de la comunidad solicitar que se designe un administrador, si es que las partes no llegaran a un acuerdo.

En el artículo 416 del Código General del Proceso establece algunos de los deberes que debe cumplir el administrador de la comunidad, entre estas encontramos:

- El administrador representará a los comuneros en los contratos de tenencia, percibirá las rentas estipuladas y recibirá los bienes a la expiración de ellos.
- El administrador tendrá las obligaciones del secuestre y podrá ser removido por las mismas causas que este.

El Código General del Proceso y la ley 95 de 1890 también establecen la posibilidad de designar un administrador cuando no se logre concretar entre los comuneros la explotación de la cosa. El artículo 417 dispone que los medios judiciales para designar el administrador:

- i. La petición deberá formularse por cualquiera de los comuneros.
- ii. El juez admite la demanda y dará traslado a los restantes a los comuneros para que se opongan por tres días. A estos se les notifica personalmente.
- iii. El juez señala la fecha y la hora de la audiencia donde designará el administrador.
- iv. La audiencia se celebrará con los comuneros que vayan a la misma, quienes podrán hacer el nombramiento por mayoría de votos. Cada comunero tendrá tantos votos cuantas veces se comprenda en su cuota la del comunero con menor derecho, y si no se reúne la mayoría necesaria, el juez hará la designación.

Con respecto a la solución de las controversias o diferencias entre el administrador y los comuneros en la audiencia anterior, el artículo 418 establece cómo se resuelven las cosas sobre la forma de ejercer aquel sus funciones, las cuales se tramitarán como incidente en el respectivo proceso divisorio o a continuación de la audiencia en que se hizo el nombramiento.

Desde esta perspectiva, la ausencia de especialidad hace que se deban recurrir a otras modalidades de administración para sortear los vacíos legales que tiene el común y proindiviso que, si bien sirven como método orientativo, en múltiples casos se desconocen las especialidades que presenta esta figura.

c. El común y proindiviso solo se toca en las decisiones de las cortes en casos que no tienen como centro del problema la administración del común y proindiviso.

Dentro del desarrollo de los fallos de las altas cortes sobre los temas atinentes a la administración de las cosas comunes se establecen ciertas reglas aplicables a la administración de un común y proindiviso. Uno de los fallos más importantes sobre esta administración es la sentencia con radicación n. 11001-02-03-000-2015-01030-00 de la Corte Suprema de Justicia - Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez. Esta establece que la «designación de administrador de los bienes comunes» no restringe la facultad de disponer sobre estos bienes ni merma el poder que tienen los dueños para enajenar en cualquier tiempo su participación, puesto que la función del administrador es resolver las discordias que se presenten entre los copropietarios en relación con el uso de la cosa común.

Estas decisiones permiten desarrollar un marco jurídico de administración de propiedades comunales como por ejemplo la propiedad común y proindiviso, por lo cual, las decisiones de los tribunales ayudan a llenar esos vacíos legales que se puedan presentar en el camino.



### 3.2. Los problemas sociales de la administración de un común y proindiviso, la “obligación” de vivir en comunidad.

Observando los problemas jurídicos, estos también se traducen en problemas de carácter social ya que en múltiples ocasiones los vacíos legales generan asperezas entre las relaciones comunitarias. Algunas de estas problemáticas son:

- Problemas entre vecinos
- Dificultad para tomar decisiones de común acuerdo
- Dificultad para delimitar zonas de división

Si bien vivir en comunidad es complejo, la figura de la administración en cabeza de un solo sujeto permite sortear ese tipo de problemáticas pero no las erradica del todo.

Si bien vivir en comunidad es complejo, la figura de la administración en cabeza de un solo sujeto permite sortear ese tipo de problemáticas pero no las erradica del todo.

### 3.3 Algunas soluciones que se han encontrado en el camino

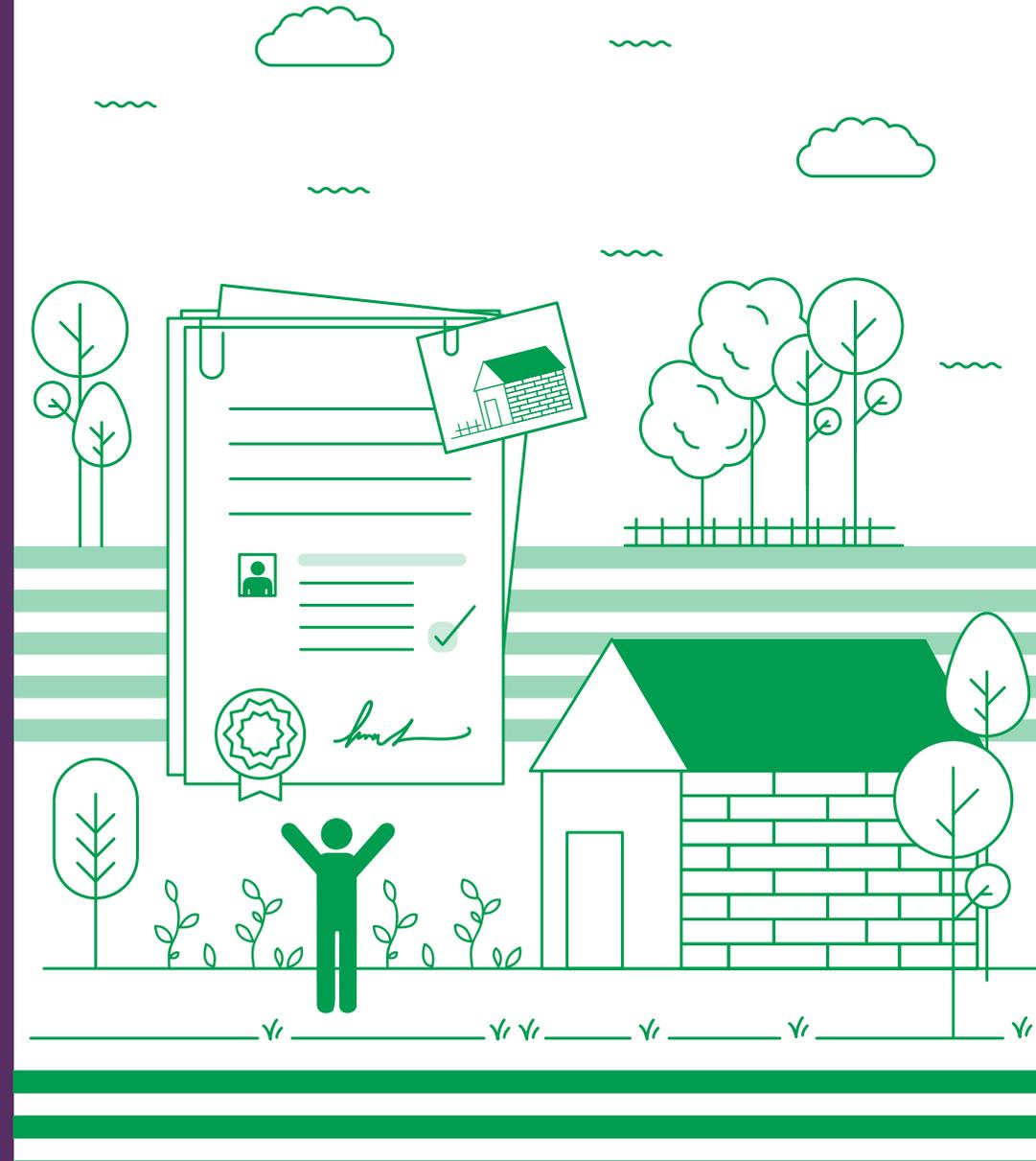
Después de una larga búsqueda, las personas que viven en común y proindiviso han tomado la decisión de buscar nuevas alternativas organizacionales que les permitan suplir los vacíos legales que ha dejado el legislador a lo largo de los años, ejemplo de esto es la organización y gestión comunitaria: las propias gestiones para mejorar las condiciones de vida de la comunidad. Entre estas formas de organización encontramos:

- Juntas de acción comunal
- Organizaciones internas o de vecinos
- Organizaciones de víctimas

Dentro de estos modelos encontramos regímenes de administración que conllevan a elegir de manera voluntaria a uno o varios sujetos que se encuentren facultados por mayoría absoluta quienes están avalados para tomar decisiones en favor de la comunidad a la que representan y ayudar a su administración y posible gestión económica.

# 4

## ¿Cómo pasar a la propiedad individual?



Si usted o alguno de los comuneros del bien desean liquidar el común y proindiviso y dividir el bien, existen dos caminos posibles: i) la primera opción es realizar una serie de procedimientos administrativos y notariales. Aunque este procedimiento lo puede iniciar el administrador de la comunidad, es seguro que al momento de iniciar el trámite notarial se debe contar con el acuerdo de todos los comuneros. Por tanto, para lograr la división con la primera opción, será necesario el consentimiento **unánime** de los comuneros. En caso de que sea imposible lograr el acuerdo de **todos** los comuneros, existe la ii) **opción judicial en la que se presenta una demanda en contra de los demás comuneros por parte del comunero o los comuneros que deseen dividir la comunidad.**

A continuación explicaremos con detalle el trámite administrativo y notarial y le comentaremos en términos generales en qué consiste la opción judicial. **Tenga en cuenta que la opción judicial requiere la asesoría de un abogado titulado e inscrito**

#### 4.1. División administrativa y notarial

##### Advertencias previas

- En necesario contar con el consentimiento de **TODOS** los propietarios para poder finalizar con el proceso de división administrativa. Como explicamos anteriormente, en la práctica se presentan varios problemas para la administración del predio que pueden afectar el proceso de licenciamiento de subdivisión necesaria para dividir la comunidad y entregarle a cada comunero un título de propiedad individual. En el curso de nuestras investigaciones hemos encontrado diferentes interpretaciones sobre la posibilidad del administrador de la comunidad para adelantar los procesos de licenciamiento ante las autoridades encargadas. Para algunas Secretarías de Planeación es necesario contar con la unanimidad de los comuneros, mientras que otras admiten que el trámite se realice a través de un administrador designado para tal fin siguiendo las reglas de mayoría absoluta de la ley 95 de 1890 (Ver Capítulo 3 de esta cartilla).
- Sin embargo, la opción de realizar el trámite a través de administrador es difícil de materializar si no existe una voluntad común de los propietarios. Como explicaremos más adelante uno de los documentos necesarios para adelantar

la subdivisión es el plano de levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la división propuesta. En el levantamiento del plano hemos identificado problemas entre los comuneros al momento de determinar qué le corresponde a cada uno, lo que en la práctica implica que en ocasiones es imposible elaborar el plano.

Pero, incluso en el caso de que logre realizar el levantamiento topográfico, al momento de solicitar la respectiva escritura pública para el acuerdo de división material, es necesario contar con el consentimiento de TODOS los comuneros. Este paso de la escrituración es indispensable para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo cual **NO SE RECOMIENDA** iniciar el trámite de licenciamiento si no se cuenta con el consentimiento de TODOS los comuneros.

- Debe verificar que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) permita la división del predio. Para verificar este punto le recomendamos hacer uso del modelo de derecho de petición que encuentra en el Anexo (3). Debe radicar ese derecho de petición en la Secretaría de Planeación de su municipio.
- Para iniciar cualquier trámite de los que explicaremos a continuación debe estar al día con el pago del impuesto predial (\$)
- Es un proceso costoso. Se requiere el pago de la licencia de subdivisión, de la escritura pública y el registro, entre otros. Para ayudarle a identificar los costos en los que puede incurrir los hemos identificado con el signo (\$)

Para orientarlo por el laberinto institucional al que se verá enfrentado ofrecemos un diagrama del paso a paso y posteriormente la explicación correspondiente a cada uno de los pasos.



1. Solicitud de la licencia urbanística respectiva
2. Escritura pública con el acuerdo de división material en la que se protocoliza la licencia urbanística.
3. Registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la apertura del nuevo folio de matrícula inmobiliaria.
4. El Registrador debe notificar a la autoridad catastral competente para que proceda a asignar un número de cédula catastral. **Es importante** que usted verifique que este procedimiento se lleva a cabo. De lo contrario, tendrá problemas para pagar el impuesto predial o enajenar el predio. En el Anexo 4 encontrará un formato de derecho de petición para solicitar al Registrador de Instrumentos Públicos que envíe los documentos requeridos a la autoridad catastral para que le asigne número de cédula catastral.
5. ¡Felicidades! Ha concluido el trámite y ahora es propietario de un predio individualizado.

5. Ley 1579 de 2012. Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.



### a. Solicitud de la licencia urbanística

¡Ojo, que el nombre no lo despiste!

Usted debe tramitar la licencia urbanística incluso en los casos de predios rurales. Existen diferentes modalidades de licencia para obtener la división material del predio. La modalidad más utilizada en el sector rural para dividir material y jurídicamente el común y proindiviso es la de subdivisión (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.1.6). Si su situación se asemeja a la de condominios campestres o se trate de unidades habitacionales en predios en común y proindiviso que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre, usted deberá tramitar una licencia de parcelación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.1.5). Este trámite es más complejo pues requiere la intervención de un ingeniero topográfico o matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la ley 70 de 1979 y de un arquitecto con matrícula profesional. Si su caso requiere una licencia de parcelación asesore con los profesionales enunciados. Recuerde que el trámite del licenciamiento genera costos (\$)

La licencia de subdivisión (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.1.6) presenta tres modalidades:

#### i. Suelo rural y de expansión urbana

Se tramita para predios ubicados en suelo de expansión urbana o zona rural. Para evitar el fraccionamiento improductivo de la propiedad, todo proyecto de subdivisión debe cumplir con una cabida mínima en los predios resultantes o de lo contrario **no se autorizará** la subdivisión.

Si el predio es de expansión urbana, en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) se indicará la extensión mínima que debe tener cada uno de los predios resultantes de la división para autorizar la subdivisión. Si el predio está en zona rural, cada uno de los predios resultantes debe tener la extensión mínima de una Unidad Agrícola Familiar. En el siguiente enlace puede consultar la extensión de las Unidades Agrícolas Familiares de todos los municipios del país: [https://www.dapboyaca.gov.co/descargas/Normatividad\\_Pots/resolucin%20041%201996.pdf](https://www.dapboyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/resolucin%20041%201996.pdf)

Ahora bien, usted probablemente se preguntará cómo determinar si el predio es rural o urbano o cómo saber cuál es la extensión mínima de subdivisión en el Plan de Ordenamiento Territorial ¡Aquí estamos para ayudarle! Para determinar en qué tipo de suelo se encuentra su predio usted puede radicar un derecho de petición a la Secretaría de Planeación para que le aclare el si es un predio urbano, de expansión urbana o rural y cuál es la extensión mínima que debe tener cada uno de los predios resultantes de la subdivisión. En el Anexo 3 encontrará un modelo para presentar este derecho de petición de información sobre Uso del suelo.

En algunos municipios, dependiendo de la cantidad de habitantes, es posible exista una Curaduría Urbana. En el siguiente link puede consultar si en su municipio existe curaduría urbana: [https://www.supernotariado.gov.co/files/portal/portal-directorio\\_curadores\\_actualizado\\_10\\_noviembre\\_2021.pdf](https://www.supernotariado.gov.co/files/portal/portal-directorio_curadores_actualizado_10_noviembre_2021.pdf) En caso de su municipio cuente con Curaduría Urbana usted podrá solicitar un concepto de norma Urbanística, pero tenga presente que a diferencia del derecho de petición, ese concepto genera un costo (\$). En caso de que en su municipio **no** exista curaduría urbana, la entidad encargada de expedir la licencia y contestar el derecho de petición es la Secretaría de Planeación de su municipio, que también le cobrará por emitir el concepto de uso del suelo (\$).

Finalmente, usted puede solicitar la subdivisión de predios rurales de los que resulten predios inferiores a la Unidad Agrícola Familiar **únicamente** en el caso de que cumpla con alguna de las siguientes condiciones establecida en el artículo 45 de la ley 160 de 1994:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- 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.
- Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como Unidades Agrícolas Familiares (Ver Glosario).
- 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.

## ii. Subdivisión Urbana

Esta modalidad de licencia **ÚNICAMENTE** procede en tres casos concretos. Si su predio no se encuentra en ninguna de estas circunstancias, es probable que usted necesite otro tipo de licencia. Para obtener mayor información, diríjase a la Secretaría de Planeación de su municipio o a la Curaduría en caso de que esta exista.

- Se pretenda dividir la parte del predio que está ubicado en zona urbana de las partes que se encuentran en zona de expansión urbana o zona rural.
- El POT o EBOT contenga reglas **ESPECÍFICAS** sobre subdivisiones que se pueden realizar antes de los procesos de urbanización.
- Se busque separar el área urbanizable de un predio de las áreas de protección ambiental.

Recuerde que toda esa información reposa en la Secretaría de Planeación de su Municipio y puede acceder a ella utilizando el modelo de derecho de petición que encuentra en el Anexo 3.

## ii. Reloteo

Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de un predio previamente urbanizados o legalizados. Eso quiere decir que el predio ya cuenta con una licencia de urbanización o de parcelación. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

Definidos los tipos de licencia de subdivisión que existen, repasemos ahora los documentos que deben acompañar la solicitud. Toda solicitud de licenciamiento requiere de los siguientes documentos (Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- Certificado de libertad y tradición del inmueble (Ⓢ), cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
- Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición sea inferior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas
- Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal en notaría de quien otorga el poder.
- Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.
- La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Este requisito no se exigirá cuando se trate de

predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.

En los casos en que el trámite deba adelantarse ante un curaduría Urbana, existe un formulario Único Nacional para solicitar la licencia urbanística que usted debe diligenciar. En el Anexo 5 encuentra el formulario, que puede descargar en la página web: <https://curaduria1bogota.com/wp-content/uploads/2022/01/FORMULARIO-DE-SOLICITUD-DE-LICEN-CIAS.pdf>

En caso de que el trámite deba realizarse ante la Secretaría de Planeación de su municipio es posible que existan formatos particulares, por lo que le recomendamos solicitar una copia del formulario en la respectiva Secretaría.

Ahora bien, en el caso particular de la licencia de subdivisión, se requieren los siguientes documentos adicionales:

- Plano del levantamiento topográfico el antes y después de la subdivisión (modalidad subdivisión suelo de expansión urbana y rural o subdivisión urbana) (Ⓢ).
- Plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un nuevo plano (Ⓢ) que señale los predios resultantes de la división propuesta (modalidad Reloteo).

Sabemos que son muchos documentos, por lo que para ayudarle a organizar la información puede utilizar el formato de chequeo de documentos que encontrará en el Anexo 6. Recuerde que el trámite que estamos revisando es el de subdivisión, por lo que el numeral 6.4 se especifican los documentos adicionales de este tipo de solicitud.

## b. Trámite notarial y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Una vez solicitado y obtenido la licencia para la subdivisión, debe acercarse a cualquier Notaría para elevar a escritura pública (₡) el acuerdo de partición material del predio (Art. Artículo 2.2.6.1.2.1.11. Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho-Decreto 1069 de 2015). En el Anexo 7 encontrará una minuta de la escritura pública correspondiente. Debido a que los notarios no pueden administrar justicia, pues esa función está reservada a los jueces de la república, **todos los comuneros deben manifestar su consentimiento en el acuerdo de partición material.**

En ese sentido le recomendamos abstenerse de realizar cualquier trámite de licenciamiento hasta que no exista un acuerdo con los demás comuneros. En el curso de nuestras investigaciones encontramos casos en los que la falta de un acuerdo unánime por parte de los comuneros ha ocasionado conflictos y enfrentamientos entre los comuneros a la hora de realizar el trámite de licenciamiento.

Una vez el acuerdo de partición material ha sido elevado a escritura pública, es necesario que usted lleve la escritura pública y la licencia urbanística a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (₡) para finalizar todo el proceso. La Oficina de Instrumentos Públicos procederá a abrir los folios de matrícula inmobiliaria a los predios resultantes de la subdivisión, momento a partir del cual usted se convierte en propietario de un predio individualizado. Recuerde que el trámite en la notaría y la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos generan costos.



## 4.2 Vía Judicial - Proceso divisorio

En caso de que no exista un acuerdo entre los comuneros sobre cómo dividir la cosa en común, o la división material sea imposible, cualquier comunero puede acudir ante el juez municipal o del circuito donde se encuentra el predio que se busca dividir y presentar una demanda. Recuerde que para este trámite es **necesaria** la intervención de un abogado (₡) titulado e inscrito en el Consejo Superior de la Judicatura.

La demanda se dirige contra los otros comuneros y debe cumplir con los siguientes requisitos generales:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). Estos números de identidad los puede encontrar en el respectivo certificado de tradición y libertad.
3. El nombre del apoderado judicial del demandante.
4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. En este caso lo que se pretende es la división del predio.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que los comuneros demandados tengan

en su poder, para que estos los aporten. Estos documentos resultan particularmente útiles para determinar cuánto adeuda la comunidad al comunero que ha realizado mejoras.

7. Los fundamentos del derecho.
8. La cuantía del proceso, que se determinará por el avalúo catastral del predio (Numeral 4, Artículo 26, del Código General del Proceso).
9. La dirección física o el correo electrónico de los comuneros demandados.

Además de reunir los requisitos generales de toda demanda, requiere que se presenten los siguientes documentos:

- Certificados de tradición y libertad que den cuenta de la situación del predio durante los últimos 10 años  $\text{\$}$ .
- Dictamen pericial del valor del bien  $\text{\$}$ .
- La participación propuesta  $\text{\$}$ .
- Las mejoras realizadas al predio que reclame a los demás comuneros. Este punto es importante y existen unas reglas particulares al respecto en el Código Civil, por lo que se recomienda que acuda a un abogado que le asesore en el trámite.



Una vez presentada la demanda, el juez determinará si es posible la división material de acuerdo con la naturaleza del predio y con las normas de Ordenamiento Territorial del Municipio. En caso de que de la división resulte un área inferior a la que permite el POT o PBOT se procederá a rematar el bien en subasta pública (por eso la importancia de presentar un avalúo del predio en la demanda) y se asignará a cada comunero la parte en dinero que le corresponda dependiendo de su cuota en el bien. Por ejemplo, si el bien se remata por cien millones de pesos (100.000.000) y existen dos comuneros, uno con el 70% por ciento y otro con el 30%, se entregarán setenta millones de pesos al primero (70.000.000) y treinta millones de pesos al segundo (30.000.000). Otro caso en el que procede el remate del bien es cuando el fraccionamiento perjudique los derechos de los comuneros. Por ejemplo, que el valor sumado de los predios resultantes sea menor al del predio original.

Es importante que tenga en cuenta que, en caso de ordenarse la subasta pública para rematar el bien, el valor mínimo para participar en la subasta es el del avalúo o el precio que los comuneros estipulan de común acuerdo. **sin embargo**, en caso de que se declare desierta la primera subasta por falta de postores, se repetirá la subasta sobre el 70% del valor del avalúo o el valor convenido por los comuneros.

Por otra parte, si usted es el demandado en este proceso y no está de acuerdo con el avalúo presentado por el comunero que lo está demandando, puede presentar su avalúo o pedir al juez que se cite al perito evaluador que presentó el avalúo para ser interrogado. Cuando usted presenta su avalúo el juez, tomando en consideración ambos avalúos, determinará el valor del bien en caso de que sea necesario proceder a la subasta.

**Recuerde que todo proceso judicial acarrea, además de los costos asociados con la contratación de un abogado, los costos de notificaciones, avalúos, topografía, etc.**

# Bibliografía



Camacho, J. y Robledo, N. (2020) "Indivisos, esquema colectivo y prácticas de propiedad campesina en Colombia". *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología* 40: 29-51. <https://doi.org/10.7440/antipoda40.2020.02>

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-598 de 1999, M.P Carlos Gaviria Díaz.  
Corte Constitucional, sentencia C-189 de 2006, M.P Rodrigo Escobar Gil

Ho, P. (2014). The 'credibility thesis' and its application to property rights: (In) Secure land tenure, conflict and social welfare in China. *Land Use Policy*, 40, 13-27. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.09.019>.

Katz, L. (2008). "Exclusion and exclusivity in property law" en *University of Toronto Law Journal*, 58, pp. 275-315. DOI: 10.3138/utj.58.3.275

Vélez, F. 1981. *Estudios sobre el derecho civil colombiano*. Bogotá: Ediciones Lex.

Medina Pabón, J. E. (2019). *Derecho civil. bienes, derechos reales* (Segunda edición). Universidad del Rosario.

Rengifo, M.. (2011). *Teoría general de la propiedad. bases para la construcción de un derecho civil realista en el ámbito de la tradición jurídica romana*. Universidad de los Andes.

Tadlaoui, S. 2012. Los retos cruzados de la reforma agraria, el desarrollo rural y la reconciliación: el caso de Sandrana y Samaría. *OPERA*. 12, 12 (nov. 2012), 109-134.

Ternera, F. (2013). *Bienes*. Bogotá: Universidad del Rosario.

Ternera, F.. (2021). La propiedad: ; un concepto disforme. En: Restrepo, M (Ed.), *Debates contemporáneos sobre la propiedad* (pp. 7-40) Editorial Universidad del Rosario. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1ks0h6w.5>

Vélez, F. (1981). *Estudios sobre el derecho civil colombiano*. Bogotá: Ediciones Lex.

# Anexos



La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.ambitolegal.gov.co/certificador/](http://www.ambitolegal.gov.co/certificador/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO LOPEZ**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200907795133585052**      **Nro Matricula: ██████████**

Pagina 1

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 12:58:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 234 - PUERTO LOPEZ DEPTO: META MUNICIPIO: PUERTO LOPEZ VEREDA: MENEGUA  
FECHA APERTURA: 17-04-2015 RADICACIÓN: 2015-234-6-679 CON: ESCRITURA DE: 12-03-2015  
CODIGO CATASTRAL: 000200020036000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOTE 4 CON AREA DE CINCUENTA Y TRES HECTAREAS SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (53 HAS- 6750 M2); CUYOS LINDEROS SON, POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 1028,92 METROS COLINDA CON LA FINCA CAMBRAS Y CON ██████████ EN 58.22 METROS; POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 368,18 METROS COLINDA CON LA FINCA VAQUERIA; POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 1078,87 METROS COLINDA CON LA FINCA CUERNAVACA POR EL SUR: EN EXTENSION DE 531,08 METROS LINDA CON EL LOTE N° 2 Y EN EXTENSION DE 456,55 METROS CON EL LOTE N° 1 Y ENCIERRA. DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1515 DEL 12/03/2015, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO.

**COMPLEMENTACION:**  
██████████ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO OBJETO DE DIVISION MATERIAL ASI:

██████████ POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA A ██████████ SEGUN ESCRITURA 7808 DEL 27/11/2014 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 23/12/2014 EN LA MATRÍCULA 234-4558. ██████████

██████████ POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA A ██████████ SEGUN ESCRITURA 4558 DEL 15/09/2014 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 23/09/2014 EN LA MATRÍCULA 234-4558. ██████████

██████████ POR COMPRA A ██████████ SEGUN ESCRITURA 1818 DEL 26/3/2013 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 24/2013 EN LA MATRÍCULA 234-4558. ██████████ ADQUIRIO POR COMPRA A ██████████

██████████ SEGUN ESCRITURA 1107 DEL 28/2/2012 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 29/2/2012 EN LA MATRÍCULA 234-4558. - ██████████ ADQUIRIO POR COMPRA A ██████████ SEGUN ESCRITURA 3633 DEL 4/11/2011 NOTARIA DIECINUEVE 19 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 8/11/2011 EN LA MATRÍCULA 234-4558. - ██████████

██████████ ADQUIRIO POR COMPRA DE UN 25% A ██████████ SEGUN ESCRITURA 625 DEL 24/3/1999 NOTARIA CUARENTA Y UNA DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 11/6/1999 EN LA MATRÍCULA 234-4558 EL OTRO 75% POR COMPRA EN PROINDIVISO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.ambitolegal.gov.co/certificador/](http://www.ambitolegal.gov.co/certificador/)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO LOPEZ**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200907795133585052**      **Nro Matricula: ██████████**

Pagina 28

Impreso el 7 de Septiembre de 2020 a las 12:58:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA UN DERECHO DE CORRESPONDIENTE AL 0.3881666% DEL 2,329% DEL 100%**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**

DE: ██████████      CC# 1118123848  
A: ██████████      CC# 1041891950 X

---

**ANOTACION: Nro 123 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-234-6-510**  
Doc: ESCRITURA 3298 DEL 16-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$ 12.000.000  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA UN DERECHO DE CUOTA DE 0.46% DEL 100%  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**

DE: ██████████      CC# 11347937  
A: ██████████      CC# 23753504 X

---

**ANOTACION: Nro 124 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-234-6-511**  
Doc: ESCRITURA 3299 DEL 16-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$12.000.000  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA UN DERECHO DE CUOTA DE 0.46% DEL 100%  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)**

DE: ██████████      CC# 17347937

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL  
INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER**

**RESOLUCION No. 1042 DE 2007  
(OCT. 08 DE 2007)**

*Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio*

**EL JEFE DE LA OFICINA DE ENLACE TERRITORIAL No. 1 DEL  
INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER**

*En ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, y en especial las conferidas mediante delegación de la Gerencia General Resolución No. 00116 de enero 27 de 2004, Circular 0225 de Agosto 22 de 2007 y Decretos 3066 de 2007 y 3362 de Septiembre 6 de 2007*

**CONSIDERANDO:**

Que por Decreto 1292 de 2003, se suprimió el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, INCORA, y se ordenó su liquidación.

Que mediante el artículo 1º. del Decreto 1300 de 2003, se creó el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, INCODER, como establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, uno de cuyos objetivos es facilitar a los pequeños y medianos productores rurales el acceso a la tierra y demás factores productivos, promoviendo diferentes alternativas para el uso eficiente, racional y sostenible de los mismos.

Que el Decreto 3066 de fecha Agosto 15 de 2007, reglamentario de la Ley 1152 de julio 25 de 2007, estableció un periodo de transición institucional, para garantizar la continuidad de la prestación eficiente de los servicios inherentes a las funciones misionales y facultó al INCODER para continuar realizando las actividades relacionadas con las competencias reasignadas por virtud de la ley 1152 de 2007.

Que la Ley 812 de 2003, por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario, modificatoria de la Ley 160 de 1994 en lo relativo al subsidio de tierras, estableció un subsidio integral, el cual incluye el valor de la tierra y las inversiones complementarias, sometido a condición resolutoria en caso de incumplimiento de los requisitos y condiciones bajo los cuales se concede, que se otorgará por una sola vez a los pequeños y medianos productores beneficiarios de los programas de reforma agraria, para el desarrollo de proyectos productivos que presenten condiciones de viabilidad técnica, económica y social que garanticen su competitividad, equidad y sostenibilidad, exigencias que serán certificadas por el INCODER.

Que según el artículo 26 de la Ley 812 de 2003, el monto del subsidio integral para comprar la tierra podrá ser hasta del ciento por ciento del valor del predio.

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio"

Que los artículos 25 y 26 de la Ley 812 de 2003 disponen que el subsidio integral será administrado y otorgado por el INCODER, el cual deberá vigilar su ejecución y definir los mecanismos de evaluación, seguimiento y control, y además, que para garantizar el destino y la eficiencia de la inversión pública, determinada en el subsidio integral, los beneficiarios del subsidio deberán suscribir un contrato de operación y funcionamiento, accesorio a la presente adjudicación, con el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, en el cual se determinen sus compromisos y responsabilidades durante un periodo no inferior al definido en el proyecto productivo, cuyo incumplimiento generará el retiro inmediato del subsidio y la pérdida de los derechos patrimoniales del beneficiario generados dentro del proyecto productivo.

Que con arreglo al artículo 12 del Decreto 1250 de 2004, reglamentario de la Ley 812 de 2003, con la suscripción del contrato de operación y funcionamiento el beneficiario del subsidio contrae, entre otras obligaciones, adelantar en forma individual o asociativa las actividades previstas en el proyecto productivo; destinar eficientemente el subsidio integral a los fines para los cuales se otorga; pagar todos los impuestos, contribuciones y servicios públicos que afecten la unidad agrícola familiar desde su entrega material; abstenerse de transferir el dominio u otro derecho sobre la Unidad Agrícola Familiar dentro de los diez (10) años siguientes al otorgamiento del subsidio integral, sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo del INCODER; no adelantar en el predio adjudicado explotaciones con cultivos de uso ilícito, o con perjuicio de los recursos naturales renovables, y suscribir la escritura pública de traspaso del dominio sobre la unidad agrícola familiar, a título gratuito, a favor del INCODER, en caso de que declare el incumplimiento de las correspondientes obligaciones.

Que el artículo 67 de la Ley 1152 de Julio 25 de 2007 dispone que el subsidio otorgado para la compra de tierra quedará siempre sometido a una condición resolutoria, dentro de los diez (10) años siguientes a su otorgamiento, en el evento en que el beneficiario incumpla con las exigencias y obligaciones previstas en la Ley durante el término señalado. Son hechos constitutivos del acaecimiento o cumplimiento de la condición resolutoria, los siguientes: a) La enajenación o transferencia de la tenencia del inmueble respectivo por parte del beneficiario del subsidio, sin la autorización expresa e indelegable del Consejo Directivo del INCODER. b) Si se estableciere que el predio no esta siendo explotado adecuadamente por el campesino a juicio del Instituto. c) Si se comprobare que el beneficiario incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario del subsidio. d) Si se produjere la fragmentación del inmueble por parte del beneficiario del subsidio. e) Si se implantaren cultivos ilícitos en el predio subsidiado.

Que mediante Escritura Pública de Compraventa No. 544 del 31 de Agosto de 2007, otorgada en la Notaría Única de Ciénaga-Magdalena el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - Oficina de Enlace Territorial No.1, adquirió el predio denominado **SANTA MARTA**, ubicado en el Municipio de **SANTA MARTA**, Departamento del **MAGDALENA**, con un área total adquirida de **DOSCIENTAS SIETE HECTAREAS NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (207-9426)** el cual fue inscrito en el folio de Matricula Inmobiliaria No. **SANTA MARTA** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Santa Marta, con el fin de

475.800 =

Resolución No. 1042 DE 2007

3

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio"

atender las necesidades de un grupo de personas desplazadas.

Que el Comité Especial de Desplazados de la Oficina de Enlace Territorial No. 1 contemplado en el Artículo 4º. del Decreto 2217 de diciembre 5 de 1996, modificado por el Decreto 3444 de octubre 3 de 2006 en reuniones celebradas en la ciudad de Santa Marta los días 22 de junio de 2007, 15 de agosto de 2007 y 19 de septiembre de 2007 como consta en las Actas Nos. 01, 03 y 04 recomendó seleccionar como beneficiario del subsidio integral previsto en la Ley 812 de 2003 y en el Decreto 1250 de 2004, para desarrollar un proyecto productivo en el predio [REDACTED] en su condición de desplazada por causa de la violencia a la señora [REDACTED] identificada con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] y veintinueve (29) núcleos familiares más.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 160 de 1994, la adjudicación o venta de las tierras adquiridas por el Instituto se efectuará mediante Resolución Administrativa, la que una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo correspondiente, constituirá título suficiente de dominio y prueba de propiedad.

Mediante Resolución No. 00116 del 27 de enero de 2004, Circular 0225 del 22 de agosto de 2007, la Gerencia General delegó en los Jefes de las Oficinas de Enlace Territorial del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural- INCODER, la facultad de expedir las Resoluciones de adjudicación de tierras ingresadas al Fondo Nacional Agrario.

Que el Decreto 3362 de fecha Septiembre 6 de 2007 estableció que las dependencias señaladas en el artículo 8 del Decreto 1300 de 2003, continuarán cumpliendo con las funciones asignadas con anterioridad a la fecha de publicación de la Ley 1152 de 2007.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Adjudicar definitivamente en propiedad, en común y pro indiviso a la señora [REDACTED] identificada con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en una veintidós avas partes (1/22) el predio rural denominado [REDACTED], situado en jurisdicción del Municipio de SANTA MARTA, Departamento del MAGDALENA, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, en el folio de matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] con una cabida superficial aproximada de **DOSCIENTAS SIETE HECTAREAS NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (207-9426)** teniendo en cuenta la cabida familiar del Inmueble determinada en el proyecto productivo, junto con 21 núcleos familiares más.

Los adjudicatarios deberán suscribir el Contrato de Operación y Funcionamiento, al cual se le anexará el acta de entrega material del predio.

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio"

**ARTICULO SEGUNDO:** El predio rural denominado [REDACTED] se identifica por los siguientes linderos técnicos: **PUNTO DE PARTIDA:** Se tomó como punto de partida el punto No. 3 situado al **NOROESTE**, en donde concurren las colindancias [REDACTED] Guardabosques y el predio. Colinda así: **NORTE:** Con predio de Familias Guardabosques en 1.508 metros, del punto No. 3 al No. 6. Con [REDACTED] en 151.00 metros, del punto No. 6 al No. 17. Con predio [REDACTED] 135.00 metros, del punto No. 17 al No. 11. **ESTE:** Con predio de [REDACTED] en 589.00 metros, del punto No. 11 al No. 10. Con predio de [REDACTED] en 981.00 metros, del punto No. 10 al No. 8. Con predio de [REDACTED] en 808.00 metros, del punto No. 8 al No. 8. Con predio de [REDACTED] en 1.065.00 metros, del punto No. 8 al No. 10. **SUR:** Con el Cerro de la Placa en 686.00 metros, del punto No. 10 al No. 1. **OESTE:** Con predio de [REDACTED] en 836.00 metros, del punto No. 1 al No.2. Con predio de [REDACTED] quebrada al medio, en 437.00 metros, del punto No. 2 al No. 3 punto de partida y encierra.

El área total del inmueble es **DOSCIENTAS SIETE HECTAREAS NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (207-9426)**, según el plano No. 1-1-01450 de fecha marzo de 2007 aprobado por el INCODER.

**ARTICULO TERCERO:** El valor total de la adjudicación definitiva de la cuota parte señalada en el artículo anterior es la suma de **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$23.526.250.00) MONEDA CORRIENTE** para lo cual se ha tenido en cuenta el valor de adquisición de la totalidad del inmueble, que es la suma **CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MCTE. (\$470.525.000.00)**, fijado por la LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA, en informe de fecha junio 5 de 2007 precio que pagarán los adjudicatarios al INCODER con el ciento por ciento (100%) del monto del subsidio integral que por medio de esta resolución se les otorga.

**PARAGRAFO.-** Para la fijación del precio de cada Unidad Agrícola Familiar, o cuota parte sobre la totalidad del inmueble, se tuvo en cuenta la cabida familiar del predio determinada en el proyecto productivo elaborado y concertado conjuntamente con los beneficiarios de esta adjudicación.

**ARTICULO CUARTO:** Otorgar a la adjudicataria definitiva señalada en esta resolución el subsidio integral establecido en las Leyes 160 de 1994, 812 de 2003, 1152 de 2007, el Decreto 1250 de 2004 y demás disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, por un monto total de **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$23.526.250.00) MONEDA CORRIENTE**, el cual se aplicará al valor de la adjudicación en común y pro indiviso que se les hace del predio en mención.

**ARTICULO QUINTO:** El subsidio integral se concederá por una sola vez y se halla sometido a la condición resolutoria contemplada en el artículo 22 de la Ley 160 de 1994 y 67 de la Ley 1152 de 2007, en la forma como fue modificado por el artículo 26 de la Ley 812 de 2003, y en consecuencia, deberá restituirse al INCODER, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a su otorgamiento, los adjudicatarios contados a partir de la fecha de registro de esta resolución, los adjudicatarios incumplan con las exigencias, compromisos y obligaciones contenidas en las

5

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio"

leyes y reglamentos, relacionados con las limitaciones y prohibiciones para la transferencia del dominio o de cualquier otro derecho relativo a esta adjudicación; se estableciere que la Unidad Agrícola Familiar no está siendo adjudicatarios incurrieron en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiarios de la reforma agraria.

**ARTICULO SEXTO:** La adjudicataria en común y pro indiviso del predio de mayor extensión denominado [REDACTED] y beneficiaria del subsidio integral a que se contrae esta resolución, deberá suscribir el contrato accesorio de operación y funcionamiento a que se refiere el artículo 22 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 26 de la Ley 812 de 2003, y el artículo 11 del Decreto 1250 de 2004, en el cual se determinen sus compromisos y responsabilidades durante un período no inferior al definido en el proyecto productivo, con el objeto de garantizar el destino y la eficiencia del subsidio integral otorgado, cuyo incumplimiento generará el retiro inmediato del subsidio y la pérdida de los derechos patrimoniales del beneficiario generados dentro del correspondiente proyecto productivo.

En caso de incumplimiento de las responsabilidades y compromisos derivados de la ejecución del proyecto productivo y contenidos en el contrato de operación y funcionamiento, el procedimiento de restitución del subsidio y demás obligaciones a cargo del beneficiario será el previsto en el artículo 13 del Decreto 1250 de 2004.

**ARTICULO SEPTIMO:** La Unidad Agrícola Familiar que se adjudica por la presente resolución se encuentra sujeta a las condiciones y limitaciones impuestas por un subsidio integral otorgado por el Estado. En tal virtud, los notarios y registradores de Instrumentos Públicos comunicarán oportunamente al INCODER sobre la presentación en sus despachos de actos o contratos que contengan la transferencia del dominio, la tenencia o de cualquier otro derecho relativo al mencionado inmueble, dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha del registro de la presente resolución, y se abstendrán respectivamente de autorizar e inscribir en el respectivo registro dichos actos y contratos, si no se adjuntare y protocolizare la autorización expresa del INCODER.

En el folio de matrícula inmobiliaria se dejará constancia del régimen especial de Unidad Agrícola Familiar que afecta al predio adjudicado con esta resolución, de conformidad con lo previsto en las Leyes 160 de 1994, 812 de 2003, 1152 de 2007, el Decreto 1250 de 2004 y demás normas que las complementen, adicionen o modifiquen.

Quien transfiera a cualquier título la propiedad de una Unidad Agrícola Familiar, sin la autorización previa y expresa del INCODER, no podrá solicitar nueva adjudicación al Instituto, ni ser beneficiario de otros programas de reforma agraria.

**ARTICULO OCTAVO:** Con el objeto de recuperar el monto del subsidio integral otorgado a los adjudicatarios, de preservar el régimen de la propiedad parcelaria y los fines de la reforma agraria, en todos los procesos civiles que afecten las Unidades Agrícolas Familiares adjudicadas por el INCODER, los derechos de las empresas comunitarias o los intereses sociales de sus

Escaneado con CamScanner

6

Resolución No. 1042 DE 2007

Continuación de la Resolución "Por la cual se adjudica definitivamente un predio rural y se otorga un subsidio"

miembros, el INCODER se hará parte y los jueces no podrán adelantarlos sin dar previo aviso al Instituto, de lo cual se dejará constancia en el expediente.

**ARTÍCULO NOVENO:** La notificación y ejecutoria de esta providencia implica la aceptación expresa por parte del adjudicatario, de las estipulaciones contenidas en la misma. Se notificará al adjudicatario en la forma contemplada en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo correspondiente, actuación a cargo de los beneficiarios, y rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE, REGÍSTRESE Y CUMPLASE.**  
Dada en Santa Marta, a los 08 días de octubre de 2007

  
**EDUARDO CARLOS GUTIERREZ NOGUERA**  
Jefe Oficina de Enlace Territorial No. 1

Revisó: Luz Conchita Martínez Mofón 

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION:**

En Santa Marta, a los ( ) días del mes de de 2007, notifiqué personalmente la Resolución No. 1042 de fecha 08 de octubre de 2007, proferida por el Jefe de la Oficina de Enlace Territorial No. 1 a la señora [REDACTED], identificada con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] quien manifestó que la acepta en todas sus partes. Se firma en constancia.

**LA NOTIFICADA:**

[REDACTED]

**EL NOTIFICADOR**

**GABRIEL ESCOBAR ARAGON**  
Coordinador GTT Magdalena

Escaneado con CamScanner

XXXXXX

Secretario Municipal de Planeación

Dirección

Teléfono

Correo electrónico

## ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN DE INFORMACIÓN

Respetadx:

(Nombre del Secretario de Planeación)

(Nombre de la persona que radica el derecho de petición), persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de la firma, obrando en nombre propio, domiciliado en la ciudad de (ciudad donde vive), en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos consagrados en el artículo primero de la ley 1755 de 2015, respetuosamente me dirijo a su despacho, con el fin de solicitar información basada en las siguientes razones

## RAZONES DE LA PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.1.6. Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (Decreto 1077 de 2015) y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; me dirijo a su despacho para que se aclaren los siguientes puntos relacionados con el proceso de licencia de subdivisión que son competencia de su despacho por tratarse de temas regulados en el Plan de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## PETICIÓN

Solicitamos se provea la siguiente información:

1. Se indique si el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria (número de la matrícula) y cédula catastral (número de cédula catastral), ubicado en la vereda (nombre de la vereda), pertenece a la zona urbana, de expansión urbana o rural.
2. Se indique cuáles son los usos del suelo permitidos en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria (número de la matrícula) y cédula catastral (número de cédula catastral), ubicado en la vereda (nombre de la vereda), pertenece a la zona urbana, de expansión urbana o rural.

3. En caso de ser un predio de expansión urbana ¿cuál es la extensión mínima que debe tener cada uno de los predios resultantes de la división para autorizar la subdivisión según los lineamientos del POT o EBOT?
4. En caso de ser un predio rural ¿Cuál es la extensión de la UAF en la vereda (nombre de la vereda y corregimiento) del municipio (nombre del municipio)? Esto con el objetivo de adelantar el proceso de subdivisión material del predio.
5. Según la zonificación establecida en el POT o EBOT ¿cuál es la densidad de vivienda rural permitida por hectárea o fanegada?

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Constitución Política consagra en su artículo 23 el derecho fundamental de petición de la siguiente manera: “Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.”. Es éste un derecho fundamental que permite la garantía de otros derechos constitucionales, como el de información ó el de libertad de expresión.

En sentencia T-377 de 2000, la Corte Constitucional de Colombia establece que “El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión...” y en forma seguida contempla los requisitos que debe tener la respuesta al derecho de petición a saber: “1. Oportunidad 2. Debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado 3. La respuesta debe ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición”. Lo anterior sin perder de vista que dicha respuesta de fondo, clara, completa, no implica que deba resolverse de forma afirmativa a las pretensiones del peticionario.

## NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la (dirección de residencia) y al correo electrónico (incluir dirección de correo electrónico)

Cordialmente,

Nombre

Cédula

Señores,  
Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de (Municipio)  
Dirección  
Teléfono  
Correo electrónico

### ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN

Respetadx:  
(Nombre del registrador)

(Nombre de la persona que radica el derecho de petición), persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de la firma, obrando en nombre propio, domiciliado en la ciudad de (ciudad donde vive), en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos consagrados en el artículo primero de la ley 1755 de 2015, respetuosamente me dirijo a su despacho, con el fin de solicitar información basada en las siguientes razones

### RAZONES DE LA PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 1579 de 2012. “Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.” (Subrayado por fuera del texto).

### PETICIÓN

Respetuosamente solicito que:

1. El registrador envíe la nueva matrícula inmobiliaria a la autoridad catastral para que le asignen cédula catastral al inmueble resultante de la división del predio identificado con Folio de Matrícula N° \_\_\_\_\_, ubicado en el municipio de \_\_\_\_\_ (Información del predio que se dividió).

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Constitución Política consagra en su artículo 23 el derecho fundamental de petición de la siguiente manera: “Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.”. Es éste un derecho fundamental que permite la garantía de otros derechos constitucionales, como el de información ó el de libertad de expresión.

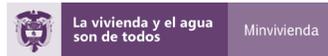
En sentencia T-377 de 2000, la Corte Constitucional de Colombia establece que “El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión...” y en forma seguida contempla los requisitos que debe tener la respuesta al derecho de petición a saber: “1. Oportunidad 2. Debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado 3. La respuesta debe ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición”. Lo anterior sin perder de vista que dicha respuesta de fondo, clara, completa, no implica que deba resolverse de forma afirmativa a las pretensiones del peticionario.

### NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la (dirección de residencia) y al correo electrónico (incluir dirección de correo electrónico)

Cordialmente,  
Nombre  
Cédula





FORMULARIO ÚNICO NACIONAL			Página 2
<b>3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES</b>			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO	4	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
5	DIRECCIÓN DEL PREDIO	6	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
7	DIRECCIÓN DEL PREDIO	8	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
<b>4. LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS</b>			
<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (Metros lineales)</b>	<b>COLINDA CON</b>	
NORTE			
SUR			
ORIENTE			
OCCIDENTE			
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO(S)</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES</b>			
Los firmantes titulares y profesionales responsables declaramos bajo la gravedad del juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo, declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.			
<b>5.1 TITULAR (ES) DE LA LICENCIA</b>			
NOMBRE		FIRMA	
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	
NOMBRE		FIRMA	
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	
NOMBRE		FIRMA	
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	
NOMBRE		FIRMA	
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	
Acepta(n) ser notificado(s) de las actuaciones relacionadas con el trámite de licenciamiento a través del correo electrónico diligenciado y/o de los medios electrónicos fijados por la autoridad que adelanta el trámite: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			



ANEXO DE CONTRUCCIÓN SOSTENIBLE	
<b>1. TIPO DE USO</b>	
Vivienda <input type="checkbox"/>	Institucional/Dotacional <input type="checkbox"/> Educativo <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/>
Industrial <input type="checkbox"/>	Comercio/Servicios <input type="checkbox"/> Otro, cuál? <input type="checkbox"/>
<b>2. REGLAMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE</b>	
<b>2.1 DECLARACIÓN SOBRE MEDIDAS DE AHORRO EN ENERGÍA</b>	
<b>2.1.1 MEDIDAS PASIVAS</b>	<b>2.1.2 MEDIDAS ACTIVAS</b>
a. Cubierta verde <input type="checkbox"/>	a. Iluminación eficiente <input type="checkbox"/>
b. Elementos de protección solar <input type="checkbox"/>	b. Equipos de aire acondicionado eficientes <input type="checkbox"/>
c. Vidrios de protección solar <input type="checkbox"/>	c. Agua caliente solar <input type="checkbox"/>
d. Cubierta de protección solar <input type="checkbox"/>	e. Control de iluminación <input type="checkbox"/>
e. Período de protección solar <input type="checkbox"/>	f. Variadores de velocidad para bombas <input type="checkbox"/>
f. Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>	f. Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>
El señalar cualquiera de estas casillas, no implica la presentación de documentos adicionales para el trámite de la licencia.	
<b>2.2 MATERIALIDAD MURO EXTERNO</b>	<b>2.3 MATERIALIDAD MURO INTERNO</b>
a. Ladrillo portante <input type="checkbox"/>	a. Ladrillo número 4 o similar <input type="checkbox"/>
b. Ladrillo común <input type="checkbox"/>	b. Drywall <input type="checkbox"/>
c. Muro de concreto vaciado en obra <input type="checkbox"/>	c. Ladrillo común <input type="checkbox"/>
d. Muro en superboard <input type="checkbox"/>	e. Muro de concreto vaciado en obra <input type="checkbox"/>
e. Muro cortina en aluminio <input type="checkbox"/>	f. Mampostería de bloque de concreto <input type="checkbox"/>
f. Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>	f. Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>
<b>2.4 MATERIALIDAD CUBIERTA</b>	<b>2.5 RELACIÓN MURO VENTANA Y ALTURA PISO A TECHO</b>
a. Cubierta de concreto vaciado en obra <input type="checkbox"/>	Rango (0% - 100%)
b. Panel tipo sándwich de aluminio <input type="checkbox"/>	Norte <input type="checkbox"/>
c. Tejas de arcilla <input type="checkbox"/>	Sur <input type="checkbox"/>
d. Metálica <input type="checkbox"/>	Oriente <input type="checkbox"/>
e. Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Occidente <input type="checkbox"/>
f. Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>	Altura piso a techo (m) <input type="text"/>
<b>2.6 DECLARACIÓN SOBRE MEDIDAS DE AHORRO EN AGUA</b>	<b>2.7 ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA</b>
Sanitarios de bajo consumo <input type="checkbox"/>	Señale la zona climática asignada de acuerdo al Anexo 2 de la Res. 546 de 2015
Lavamanos de bajo consumo <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Frio <input type="checkbox"/> Templado <input type="checkbox"/> Cálido seco <input type="checkbox"/> Cálido húmedo
Duchas de bajo consumo <input type="checkbox"/>	¿Su predio se encuentra en una zona climática distinta a la que le fue asignada?
Orinales de bajo consumo <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recolección de agua lluvia <input type="checkbox"/>	¿Cuál? <input type="text"/>
Otro, ¿Cuál? <input type="checkbox"/>	
<b>2.8 AHORRO ESPERADO EN AGUA</b>	<b>2.9 AHORRO ESPERADO EN ENERGÍA</b>
Indique el ahorro que actualmente busca el proyecto en materia de agua <input type="text"/>	Indique el ahorro que actualmente busca el proyecto en materia de energía <input type="text"/>
<b>3. ÁREA DEL PROYECTO</b>	
ÁREA NETA DE URBANISMO Y PAISAJISMO (SI APLICA)	m <sup>2</sup>
ÁREA NETA DE ZONAS COMUNES (SI APLICA)	m <sup>2</sup>
ÁREA NETA DE PARQUEADEROS (SI APLICA)	m <sup>2</sup>



**FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS**

Revisión General (Decreto 1077 – Mayo de 2015 – Art.2.2.6.1.2.1.1 parágrafo 1)

Nº Radicación

Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ O Autoridad Competente \_\_\_\_\_  
 Ciudad \_\_\_\_\_

<b>1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD</b>	
<b>1.1 TIPO DE TRÁMITE:</b>	<b>1.2 OBJETO DE TRÁMITE:</b>
A. LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/>	INICIAL <input type="checkbox"/>
C. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN <input type="checkbox"/>	MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE <input type="checkbox"/>
D. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/>	REVALIDACIÓN <input type="checkbox"/>
E. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO <input type="checkbox"/>	
F. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN <input type="checkbox"/>	OTRAS ACTUACIONES <input type="checkbox"/>
G. OTRAS ACTUACIONES <input type="checkbox"/>	¿Cuál? _____
<b>1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>
a. DESARROLLO <input type="checkbox"/>	a. OBRA NUEVA <input type="checkbox"/>
b. SANEAMIENTO <input type="checkbox"/>	b. AMPLIACIÓN <input type="checkbox"/>
c. REURBANIZACIÓN <input type="checkbox"/>	c. ADECUACIÓN <input type="checkbox"/>
<b>1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN</b>	d. MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>
a. SUBDIVISIÓN RURAL <input type="checkbox"/>	e. RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/>
b. SUBDIVISIÓN URBANA <input type="checkbox"/>	f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL <input type="checkbox"/>
c. RELOTEO <input type="checkbox"/>	g. DEMOLICIÓN TOTAL <input type="checkbox"/>
	h. PARCIAL <input type="checkbox"/>
	i. RECONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/>
	j. CERRAMIENTO <input type="checkbox"/>

**2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE**

**SOLICITANTE**  
 Nombre: \_\_\_\_\_ Dirección de Inmueble: \_\_\_\_\_  
 No. Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

**3. IDENTIFICACIÓN DEL ENCARGADO DE LA REVISIÓN**

**FUNCIONARIOS DE LA CURADURÍA O LA AUTORIDAD COMPETENTE QUE REALIZAN LA REVISIÓN:**  
 Nombres: \_\_\_\_\_  
 Fecha: \_\_\_\_\_ No. Radicación: \_\_\_\_\_

**4. CONDICIÓN DE LA RADICACIÓN**

**RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA**   
**RADICACIÓN INCOMPLETA**

Actuando en calidad de solicitante  apoderado  mandatario  de la presente solicitud de la licencia de construcción (o acto de reconocimiento) debidamente facultado para ello, reconozco que ésta no cumple con todos los documentos y requisitos reglamentados, sin perjuicio de lo cual insisto en su radicación (incompleta, y soy responsable de completarla dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida. (Ver artículo 2.2.6.1.2.1.2 Ídem)

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
 Cédula de Ciudadanía: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

**5. INSTRUCTIVO**

El presente formato se diligencia por parte del Curador Urbano o alguno de sus funcionarios o Autoridad Competente, así como con una X a columna "SI" o "NO" según los documentos o requisitos aportados.  
 Marca "N/A" en caso que no aplique el documento o requisito en la respectiva solicitud. En tal caso debe anotar en el espacio de observaciones el motivo porque no aplica según los componentes (Cuidado, Inapropiados o de ingeniería) y demás observaciones pertinentes que orienten al solicitante sobre la solicitud.  
 Todos los planos deben estar radicados y firmados por el profesional competente.  
 Esta comprobación se hará electrónicamente si se encuentra disponible esta opción o mediante documento físico.  
 En el cuadro "Observaciones" cada uno de los observadores podrá indicar las observaciones que considere pertinentes con el fin de orientar al solicitante en la adecuada presentación de la solicitud.  
 El personal de la Curaduría o Autoridad Competente, deberá indicar en la presente hoja, con base en la información provista en los apartes del presente documento, si la radicación se puede hacer de manera formal o si la sede se hace de manera "incompleta". En caso en que la información que se recibe a través del presente documento no se encuentre completa, el interesado podrá llevar a cabo la radicación incompleta de la solicitud, previa firma del presente documento según se indicó anteriormente.



**FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS**

Revisión General (Decreto 1077 – Mayo de 2015 – Art.2.2.6.1.2.1.1 parágrafo 1)

Nº Radicación

Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ O Autoridad Competente \_\_\_\_\_  
 Ciudad \_\_\_\_\_

**LISTA GENERAL DE CHEQUEO DE DOCUMENTOS**

(Decreto 1077 de 2015, Título 6, Capítulo 1, Licencias Urbanísticas)

<b>5. DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑA LA SOLICITUD</b>			
<b>6.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD</b>	SI	NO	N/A
<b>6.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD</b> <small>*No se exige cuando se puedan consultar por medios electrónicos.</small>			
- Copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Formulario Único Nacional (Adoptado por el MVCT).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Copia del documento de identidad o certificado de existencia y representación legal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Copia del documento o declaración privada del impuesto predial o identificación del predio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Copia de matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.2 DOCUMENTOS ADICIONALES EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN</b>	SI	NO	N/A
<b>A. Modalidad Desarrollo</b>			
- Plano topográfico georeferenciado del predio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano de proyecto urbanístico firmado.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Certificación indicando disponibilidad inmediata de servicios públicos o declaración privada de autoprestación.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>B. Modalidad Saneamiento</b>			
- Copia de licencias de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados con base en los cuales las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Certificación bajo gravedad de juramento que las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano de proyecto urbanístico firmado por arquitecto responsable del diseño.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Copia de solicitud de entrega de las áreas de cesión pública ejecutadas radicada ante las dependencias municipales o distritales competentes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>C. Modalidad Reurbanización</b>			
- Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones o los actos de legalización, con los respectivos planos urbanísticos aprobados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano del nuevo proyecto urbanístico firmado por profesional competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano topográfico con el que se tramitó licencia o acto de legalización del área a reurbanizar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.3 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE PARCELACIÓN</b>	SI	NO	N/A
- Plano topográfico georeferenciado del predio, firmado por profesional competente.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano de proyecto de parcelación, firmado por arquitecto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Copias de las autorizaciones que sustentan la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento básico, autorizaciones y permisos ambientales, en caso de autoabastecimiento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Estudios detallados de amenaza y riesgo.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Documentos adicionales en licencia de parcelación para saneamiento</b>			
- Copia de la licencia vencida de parcelación y construcción en suelo rural, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos aprobados con base en los cuales las obras faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Certificación bajo la gravedad de juramento que las obras faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto responsable del diseño.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.4 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE SUBDIVISIÓN</b>	SI	NO	N/A
<b>A. Modalidad Subdivisión Urbana y Rural</b>			
- Plano del levantamiento topográfico el antes y después de la subdivisión.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





**FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS**

Revisión General (Decreto 1077 - Mayo de 2015 - Art.2.2.6.1.2.1.1 párrafo 1)

Nº Radicación

Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ O Autoridad Competente \_\_\_\_\_  
Ciudad \_\_\_\_\_

**REVISIÓN DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS ELEMENTOS JURÍDICOS**

	SI	NO	N/A
<b>1. FORMULARIO ÚNICO NACIONAL (Adoptado por el MVCT)</b> <small>Verificar que este diligenciado en tinta y campos completos.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. RELACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES AL PROYECTO</b> <small>Los predios colindantes son los que tienen un linderos en común con el inmueble(s) objeto de la solicitud.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. COPIA DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL SOLICITANTE</b> <small>Verificar si es persona natural la cédula de ciudadanía o extranjería. Si es persona Jurídica, verificar nombre de la sociedad, vigencia, datos de representante legal, Certificado de existencia y representación legal no mayor a treinta (30) días de expedido.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. COPIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN</b> <small>Verificar propietario inmueble, número matrícula inmobiliaria y haya sido expedido antes de 30 días contado a la fecha solicitud.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. COPIA DEL DOCUMENTO O DECLARACIÓN PRIVADA IMPUESTO</b> <small>Predial del último año en relación con el inmueble(s) objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio (No se exigirá este requisito cuando exista otro documento que pueda establecer la dirección del predio).</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. COPIA DE ACTA DE ÓRGANO COMPETENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <small>O del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7. PODER ESPECIAL DEBIDAMENTE OTORGADO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b> <small>En caso de presentar la solicitud en nombre del titular, se debe verificar la debida autorización o representación y la aceptación tanto del apoderado o mandatario.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8. COPIA DE LICENCIAS ANTERIORES</b> <small>Cuando se trate de otras modalidades distintas a obra nueva y se radique ante autoridad distinta a la original.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9. APROBACIÓN MINISTERIO DE CULTURA O ENTIDAD COMPETENTE</b> <small>Si es inmueble de interés cultural.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10. DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO</b> <small>Que indique la antigüedad de la edificación para el reconocimiento de edificaciones.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES</b>			



**FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS**

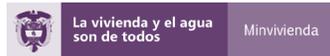
Revisión General (Decreto 1077 - Mayo de 2015 - Art.2.2.6.1.2.1.1 párrafo 1)

Nº Radicación

Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ O Autoridad Competente \_\_\_\_\_  
Ciudad \_\_\_\_\_

**ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CONTENIDO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO (EN MEDIO FÍSICO)**

	SI	NO	N/A
<b>1. Anteproyecto o autorización de intervención en BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC) o en inmuebles colindantes o localizados dentro de su área de influencia.</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. PLANOS ARQUITECTÓNICOS</b>			
2.1. RÓTULO			
• Dirección: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Firma del arquitecto: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Número de matrícula del arquitecto: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Escala: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO			
• Plano de localización e identificación: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Sección vial: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Nomenclatura vial: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Linderos del predio: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Norte: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3. CUADRO DE ÁREAS			
• Cuadro general de las áreas del proyecto arquitectónico: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4. PLANOS ARQUITECTÓNICOS POR CADA PISO, SÓTANO O SEMISÓTANO Y CUBIERTAS			
• Primera planta relacionada con espacio público: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Cotas totales y parciales según proyecto: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ejes y elementos estructurales proyectados: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Niveles: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Usos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Indicación de cortes necesarios (mínimo uno longitudinal y uno transversal relacionados con el espacio público): _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Planta de cubierta: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5. CORTES			
• Relación con el espacio público y privado: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Indicación de la pendiente del terreno: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Niveles por piso: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Cotas generales y parciales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ejes estructurales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6. FACHADAS (Todas las del Proyecto)			
• Indicación de la pendiente del terreno: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Niveles por piso: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Cotas generales y parciales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. PLANTAS, CORTES Y FACHADAS A LA MISMA ESCALA</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. PLANOS ARQUITECTÓNICOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES</b>			
• Levantamiento arquitectónico de la construcción, firmado por un Arquitecto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES</b>			



**FORMATO DE REVISIÓN E INFORMACIÓN DE PROYECTOS**

Revisión General (Decreto 1077 - Mayo de 2015 - Art.2.2.6.1.2.1.1 párrafo 1)

N° Radicación

Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ O Autoridad Competente \_\_\_\_\_  
Ciudad \_\_\_\_\_

**ELEMENTOS DE INGENIERÍA CONTENIDO DEL PROYECTO DE INGENIERÍA\***

	SI	NO	N/A
<b>PARA PROYECTOS SUJETOS AL TÍTULO E DEL REGLAMENTO NSR-10*:</b>			
1. APÍQUE: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. CUADRO DE LONGITUD DE MUROS CONFINADOS: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. PLANOS CON ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MUROS CONFINADOS, CIMENTACIÓN ENTREPISOS Y CUBIERTA*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1. Rótulo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dirección: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Firma del ingeniero: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Número de matrícula del ingeniero: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Escala: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2. Planta de cimentación con ejes: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3. Plantas de vigas y muro con ejes: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4. Despiece de elementos de confinamiento: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5. Especificaciones de materiales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>PARA PROYECTOS NO SUJETOS AL TÍTULO E DEL REGLAMENTO NSR-10*:</b>			
1. ESTUDIO DE SUELOS Y GEOTÉCNICO: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. MEMORIAS DE CÁLCULO ESTRUCTURAL: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. PLANOS ESTRUCTURALES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1. Rótulo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dirección: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Firma del ingeniero: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Número de matrícula del ingeniero: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Escala: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2. Planta de cimentación con ejes: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3. Plantas estructurales con ejes: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4. Despiece de elementos de confinamiento: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5. Especificaciones de materiales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.1. Cálculo de los elementos no estructurales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2. Planos de elementos no estructurales: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>PROYECTOS DE INGENIERÍA PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.</b>			
1. PARA PROYECTOS SUJETOS AL TÍTULO E DEL REGLAMENTO NSR-10 Peritaje simplificado según Manual de Construcción, Evaluación y Rehabilitación sísmo resistente de Viviendas de Mampostería de la Asociación de Ingeniería Sísmica, AIS (Decreto 1077, Artículo 2.2.6.4.2). Este manual está disponible en <a href="http://www.asesisimica.org.co/producto/manual-de-construccion-evaluacion-y-rehabilitacion-sismo-resistente-de-viviendas-de-mamposteria/">http://www.asesisimica.org.co/producto/manual-de-construccion-evaluacion-y-rehabilitacion-sismo-resistente-de-viviendas-de-mamposteria/</a>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. PARA PROYECTOS NO SUJETOS AL TÍTULO E DEL REGLAMENTO NSR-10 Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar (Decreto 1077, Artículo 2.2.6.4.2.3).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES</b>			

\*Todos los planos y estudios especializados deben ser rubricados y firmados por el profesional sísmico de acuerdo con el Título VI - Ley 403 de 1997.

**FORMATO DE DIVISIÓN MATERIAL Y ADJUDICACIONES**

**Comparecieron:** .....(nombre de los propietarios de los inmuebles)...., todos mayores de edad, vecinos de ....., identificados en su orden con las cédulas de ciudadanía números .....y manifestaron:

**PRIMERO:** que son propietarios y poseedores legítimos en común y proindiviso del siguiente bien inmueble ubicado en ....., Departamento .....Tiene un área aproximada de ..... M2 y sus linderos son: .....( transcribir linderos)..... Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número .....

**TRADICION:** Este bien fue adquirido por .....(describir como adquirieron el inmueble), mediante escritura pública número..... de fecha ..... de la Notaría número .....

**SEGUNDO:** Que los compareciente, de común acuerdo, han determinado dividir materialmente el anterior globo de terreno y para este efecto lo han desmembrado en ...(escriba el número de lotes en que se va a dividir) lotes independientes, siendo los linderos, puntos y medidas de los globos segregados, los siguientes: **LOTE #1:** tiene una cabida superficial de ..... M2. Sus linderos son: .....(escribir linderos)..... **LOTE # 2:** Tiene una cabida superficial de ..... M2. Sus linderos son: .....(escribir linderos)..... **LOTE # 3:** Tiene una cabida superficial de ..... M2. Sus linderos son: .....(escribir linderos)..... **LOTE # 4:** Tiene una cabida superficial de ..... M2. Sus linderos son: .....(escribir linderos).....

**TERCERO:** Que los comparecientes propietarios, determinan de común acuerdo dividirse y adjudicarse entre ellos los predios mencionados en el punto anterior así: a) **LOTE #1:** se adjudican los derechos sobre este lote, de manera individual al señor ..... b) **LOTE # 2:** Se adjudican los derechos sobre este lote, de manera individual al señor ..... c) **LOTE # 3:** Se adjudican los derechos sobre este lote, manera individual a la señora ..... d) **LOTE # 4:** Se adjudican los derechos sobre este lote, de manera individual a la señora.....

**CUARTO:** Que de acuerdo con lo dispuesto en este instrumento, los comparecientes, para la fecha de firma de esta escritura pública, ya se encuentran en posesión real y material de los inmuebles que respectivamente se han adjudicado, con todas sus anexidades y costumbres.

**QUINTO:** Que presentan para su protocolización con este instrumento el **plano** levantado y calculado por ..... en donde figuran todos los elementos de esta división material y sus cuadros de áreas. Igualmente se protocoliza el **permiso o licencia** concedido por.....

**SEXTO:** Que los gastos **ocasionados** por el otorgamiento de esta escritura serán asumido por las partes en igualdad de proporciones, así como los correspondientes al pago de Beneficencia y Registro de la misma.



OBSERVATORIO  
DE TIERRAS



Universidad del  
**Rosario**