 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA 26-May-09	VERSIÓN 01	CODIGO GD-I-002	PAGINA	

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

DE: Comité Técnico de Planeación Municipal.

PARA: Servidores Públicos, Curadores Urbanos y Público en General

TEMA: Subdivisiones para vivienda campestre

FECHA: 23 de Diciembre

En virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 440 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió el contenido del Sistema de Movilidad del Acuerdo 026 de 2009 - Plan de Ordenamiento Territorial y de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 en materia de reservas y afectaciones. En consecuencia concluyó que es necesario emitir circular de interpretación con el fin de dar claridad sobre el alcance de dichos conceptos.

El Decreto 1469 de 2010 en su artículo 6, define como licencia de subdivisión:

"Artículo 6°. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.


Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión." (Subrayas fuera del texto original")

Y continúa:

"Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. **Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana **de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.**

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)


Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. **En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.**"
(Negrilla y Subrayas fuera del texto original)

La disposición transcrita impone dos condicionantes a la aprobación subdivisión, en primer término el cumplimiento de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial que para el municipio de Pasto es el Acuerdo 026 de 2009, el cual en su artículo 421 del componente rural preceptúa:

"ARTICULO 421. Subdivisión de Predios en Suelo Rural. Con el objeto de prevenir el fraccionamiento antieconómico de la propiedad de los predios rurales, estos no podrán dividirse por debajo de una extensión de tres (3) Hectáreas. Sin perjuicio de las excepciones contempladas en la Ley y de aquellas que se establezcan por las autoridades competentes." (Subrayas fuera del texto original)

El segundo requisito según el Decreto 1469 de 2010 es el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, la cual fue reincorporada al ordenamiento jurídico por la declaratoria de inexecutable de la Ley 1152 de 2007 bajo la figura de reincorporación o reviviscencia de normas derogadas de que trata la sentencia C-402 de 2010.

Al respecto, la citada ley en sus artículos 44 y 45 prevé:

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

“ARTÍCULO 44. *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.


ARTÍCULO 45. *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a) *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) *Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c) *Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) *Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. *En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
2. *En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.*

10

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

Como corolario de lo anterior se infiere: i) Que las licencias de subdivisión están sujetas a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial ii) En ningún caso estas podrán autorizarse en contra de lo previsto en la ley 160 de 1994, la cual en sus artículos 44 y 45 señala de manera expresa la prohibición de fraccionamiento por debajo de la extensión determinada por el INCORA (hoy INCODER) como Unidad Agrícola Familiar UAF, y iii) que las únicas excepciones que se prevén son las definidas en el artículo 45, teniéndose que los literales b y c del mismo, están ligados directamente al uso que establece el Plan de Ordenamiento Territorial y que no pueden desconocerlo.

Por lo tanto las subdivisiones no pueden autorizarse para el desarrollo de usos diferentes a los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En cuanto al uso residencial en suelo rural, el POT en su artículo 351 define:

"ARTICULO 351. Uso Residencial. (R)

Es el uso del suelo rural destinado a la residencia permanente en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, la cual puede ser residencial Vivienda campesina (R – AGR) y residencial concentrado (R-C) y Residencial en vivienda Campestre (R- VC).


El uso residencial Vivienda Campesina (R-AGR) está referido a la habitabilidad asociada a actividades agropecuarias o forestales y acordes con la tradición arquitectónica del área rural.

El uso residencial concentrado (R-C) está referido a la habitabilidad en cabeceras y centros poblados, posee infraestructura vial y de servicios públicos.

El uso residencial vivienda campestre (R-VC) está referido a la habitabilidad en parcelaciones de vivienda campestre, posee infraestructura vial y de servicios públicos.

Esto es, el Plan de Ordenamiento Territorial ha establecido claramente los usos residenciales: uso residencial vivienda campesina (R-AGR), uso residencial concentrado (R-C) y uso residencial vivienda campestre (R-VC).

Las áreas permitidas para el desarrollo de cada uno de los usos residenciales se encuentran claramente identificadas en la cartografía que compone el Acuerdo 026 de 2009.

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

Por tanto, en virtud de lo establecido en los artículos 6 del Decreto 1469 de 2010, 44 y 45 de la ley 160 de 1994 y 351 del Acuerdo 026 de 2009 no es posible que se autoricen subdivisiones para el desarrollo de uso residencial concentrado (R-C) y uso residencial vivienda campestre (R-VC), en suelos en los cuales dichos usos son prohibidos según el Plan de Ordenamiento Territorial.

Específicamente, sobre el desarrollo del uso residencial vivienda campestre (R-VC), el Acuerdo 026 de 2009 ha establecido en su artículo 337:

"ARTICULO 337. Unidades de Planificación Para Vivienda Campestre. La planeación para vivienda campestre se hará mediante unidades de planeación rural, las cuales podrán ser formuladas por la Secretaría de Planeación Municipal o por la comunidad interesada. Serán adoptadas mediante decreto municipal, previa concertación de los asuntos ambientales con la autoridad competente. Para el área rural del municipio de Pasto se identifican los corregimientos de Jongovito, Buesaquillo y Morasurco, sin perjuicio a que puedan desarrollarse en las áreas de actividad para vivienda rural y campestre en otros corregimientos, siempre y cuando cumpla con los requerimientos previstos en la normatividad nacional vigente que rige el desarrollo del suelo rural.

Las zonas definidas para el desarrollo de la vivienda campestre se especializan en el Plano No. 19 con sus respectivas convenciones.

1. Contenido Mínimo de las Unidades de Planificación Rural para Vivienda Campestre

a. Aspectos generales

- Localización y delimitación del área objeto de la planeación para vivienda campestre en suelo rural suburbano, especializados en el plano No. 19.

b. Normativos

- Usos, Tratamientos, Aprovechamientos, Índices y Cesiones establecidos en el presente acuerdo.


c. Cartografía

- Plano Mapa base

- Plano de infraestructura vial

- Plano de Usos de suelo

- Plano de infraestructura básica

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

- Plano de Tratamientos urbanísticos
- Plano de Tratamientos para suelo de protección
- Plano de espacio público y equipamiento
- Plano de recursos naturales
- Plano del sistema de amenazas y riesgos" (Subrayas fuera del texto original)

De acuerdo a lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial, definió como requisito previo al desarrollo de vivienda campestre la formulación y adopción de la respectiva Unidad de Planificación Rural, en el entendido que estos proyectos generan impactos ambientales y urbanísticos que requieren de análisis previo en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial adoptado, para posteriormente ser elevados a instrumentos de planificación complementaria que servirán de fundamento para la respectiva expedición de licencias de parcelación.

Sobre los lugares habilitados para tal fin, el Acuerdo 026 de 2009 en el artículo citado identificó algunas áreas de los corregimientos de Jongovito, Buesaquillo y Morasurco, espacializadas en el plano No. 19.


De igual forma estableció "sin perjuicio a que puedan desarrollarse en las áreas de actividad para vivienda rural y campestre en otros corregimientos, siempre y cuando cumpla con los requerimientos previstos en la normatividad nacional vigente que rige el desarrollo del suelo rural.", aparte que remite entre otros a lo preceptuado en los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007 sobre clasificación de suelos, categorías de suelos de protección y jerarquía de las normas que identifican los suelos de protección.

Al respecto, es pertinente traer de presente lo señalado en el artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, el cual establece:

"Artículo 4º. *Categorías de protección en suelo rural. Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la misma ley (...)*" (Subrayas fuera del texto original)

Y complementa:

"1. Áreas de conservación y protección ambiental. Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente, tales como:

1.1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.

1.2. Las áreas de reserva forestal.


1.3. Las áreas de manejo especial.

1.4. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. Dentro de esta categoría se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Deberán señalarse las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

5. Áreas de amenaza y riesgo. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.


Según el citado Decreto las categorías de suelo de protección no son aptas para el desarrollo de algunos usos que se permiten en las categorías de desarrollo restringido, entre ellos el uso residencial concentrado (R-C) y el uso residencial vivienda campestre (R-VC).

Así, el desarrollo del Uso Residencial Vivienda Campestre (R-VC), podría eventualmente desarrollarse en los suelos clasificados en las categorías de desarrollo restringido, previa adopción de la respectiva unidad de planificación rural.

En razón de la normatividad expuesta, el Comité Técnico de Planeación una vez efectuado el análisis correspondiente concluye:

- En virtud de lo establecido en los artículos 6 del Decreto 1469 de 2010, 44 y 45 de la ley 160 de 1994 y 351 del Acuerdo 026 de 2009 no es posible que se autoricen subdivisiones para el desarrollo de uso residencial concentrado (R-C) y uso residencial vivienda campestre (R-VC), en suelos en los cuales dichos usos son prohibidos según el Plan de Ordenamiento Territorial.

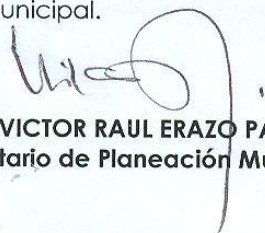
- El uso residencial vivienda campestre (R-VC) puede desarrollarse en los lugares habilitados para tal fin por el Acuerdo 026 de 2009, los cuales se espacializan en el Plano No. 19 y en otros sectores del suelo rural que cumplan con los requerimientos previstos en la normatividad nacional vigente que rige el desarrollo del suelo rural, esto es, dicho uso no puede desarrollarse en suelos con categoría de protección.

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	CIRCULARES			
VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	PAGINA	
26-May-09	01	GD-I-002		

CIRCULAR 002 DE 2014
(23 de Diciembre)

- El uso residencial vivienda campestre (R-VC) no puede desarrollarse sin la adopción previa de la respectiva unidad de planificación rural.

La presente circular se publicará en la página WEB del Municipio y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.


VICTOR RAUL ERAZO PAZ
 Secretario de Planeación Municipal


 Proyecto. Diana Cristina Martinez
 Jefe de la Oficina Jurídica