



RESOLUCIÓN No. 212
(17 DIC 2012)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACION”

El Alcalde Municipal en uso de sus atribuciones legales conferidas por la Constitución Política, procede a Resolver Recurso de Apelación interpuesto por **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C**, por medio de su apoderada, contra la decisión adoptada mediante Resolución 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012).

ANTECEDENTES

la Gerencia de Planeación e Infraestructura, emitió la Resolución 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012), que negó solicitud de Subdivisión Rural respecto del predio de propiedad de **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C**, fundamentada en que 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, acto administrativo que fue notificado de forma personal a **DANIEL ALBERTO BORREGO MALAVER**, aclarándose posteriormente que el señor BORREGO, fue autorizado por el señor **ALFONSO ENRIQUE DE LA HOZ**, representante Legal de **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C**. para la notificación (Ver autorización a folio 80)

Mediante escrito allegado el dos (2) de mayo de dos mil doce (2012) la sociedad **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C**, por medio de su apoderada interpone y fundamenta recurso de Reposición y en subsidio de Apelación, en los siguientes términos:

1. Expone que aun cuando es cierto que de conformidad con la normatividad la UAF, prevista para el lote de terreno de la referencia es de una hectárea, también lo es que según el Art 6 del Decreto 1469 de 2010, **hay lugar a la subdivisión de los predios por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar- UAF - (1 Ha)**, cuando se presenta cualquiera de los casos previstos en el Art 45 de la Ley 160 de 1994, cuyo literal b) señala que será procedente la subdivisión derivada de: *“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.”*
2. Aduce igualmente que para efectos de expedir la autorización de subdivisión solicitada la administración municipal debe tener en consideración que mediante instrumento privado suscrito el pasado 01 de marzo de 2010, la sociedad Inversiones San Pablo de la Hoz Bradford & Cía. S en C, en su calidad de propietaria del lote de terreno de la referencia, prometió en venta a los señores Fanny Sánchez de Celis, y

Progreso con Responsabilidad Social



Orlando Celis Duran la enajenación de una porción del mismo, con un área de 7335,77 M2.

3. Con ocasión al referido contrato, el lote de terreno cuenta con un área de 28.376,60 M2, quedará dividido en dos predios, uno de 7.335,77 y el otro de 21.040,83 M2, respectivamente, siendo para ello necesario disponer previamente de la licencia de Subdivisión.
4. Aclara que en el lote prometido en venta, se desarrollará un Jardín Infantil de propiedad de los prometedores compradores, donde se desarrollará la sede campestre de Jardín Liceo Americano Mi gran Casa Azul.
5. Expone que en atención a que la destinación de Jardín infantil se encuentra específicamente prevista como un uso de suelo complementario para el lote de terreno objeto de subdivisión, Considera entonces que están dados cada uno de los presupuestos legalmente previstos para la expedición de la Licencia de Subdivisión.
6. Aprecia que de conformidad con el concepto de uso de suelo No 273 emitido por la Alcaldía Municipal de Cajicá, el 12 de mayo de 2009, el predio objeto de la referencia, se encuentra clasificado dentro de la clase de suelo: “ **rural-agropecuaria tradicional**” el cual resulta compatible con el denominado uso: “ *Institucional Grupo I*” dentro del cual se encuentran comprendidos los jardines infantiles, según lo previsto en el numeral 1 del At 127 del Acuerdo 021, por medio del cual se ajusto el POT de Cajicá.
7. Unido a lo anterior, señala que el requisito legalmente previsto en el sentido de que con la subdivisión de los predios se debe garantizar la accesibilidad de los resultantes, se encuentra también acreditado.

Mediante Resolución 466 de Julio tres (3) de dos mil doce (2012) se desata el Recurso de reposición y se concede el de Apelación, ordenando por lo tanto remitir las diligencias al Despacho del Alcalde, acto administrativo que fue notificado mediante Edicto fijado el primero (01) de agosto de dos mil doce (2012) y posteriormente, el veintiuno (21) de Septiembre de dos mil doce (2012) notificado de forma personal al señor **ALFONSO ENRIQUE DE LA HOZ**, Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C.**

La Resolución 466 de julio tres (3) de dos mil doce (2012) por medio de la cual se resuelve el recurso de Reposición, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

1. Aclara que el Acuerdo Municipal 021 de 2008, define que forman parte del suelo rural, en el Municipio de Cajicá: “*Las áreas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a los usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, y actividades análogas. Igualmente forman parte de este suelo los centros poblados rurales, que complementen las actividades para el desarrollo de los suelos rurales.*”

Progreso con Responsabilidad Social



17 DIC 2012

2. Expresa que según las disposiciones del citado Acuerdo, el predio objeto de la solicitud se encuentra ubicado en suelo Rural Agricultura Intensiva.
3. Considera que como la recurrente hace referencia a la aplicación de la Ley 160 de 1994, sobre la subdivisión de suelo rural, es necesario mencionar lo contenido en el Decreto 3600 2007, Art 4. Decreto 4065 de 2008, Art 6. Decreto 1469 de 2010, Art 6 No 1. Art 44 y 45 de la ley 160 de 1994.
4. Finalmente menciona el oficio 35121102552 del 17 de mayo, expedido por el INCODER, mediante el cual se pronuncian sobre la aplicación del Art 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, por lo que concluye, que la aplicación de estas excepciones solo es viable en las siguientes condiciones:
 - a. Que se trate de un predio adjudicado por el INCORA, o INCODER como terreno baldío de la Nación.
 - b. Que los predios resultantes se destinen a los usos permitidos en el PBOT o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen

Por lo anterior considera que en el presente caso no se acredita ninguna de las dos condiciones, y es por ello que no revoca el acto administrativo 219 de abril 16 de 2012, y por lo tanto procede a conceder el recurso de Apelación

Mediante escrito presentado el veintiocho (28) de Septiembre de dos mil doce (2012) se sustenta recurso de apelación interpuesto contra la decisión adoptada mediante Resolución 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012), sustentación que es presentada de forma extemporánea por cuanto esta debe presentarse al momento de la interposición de los recursos, según lo dispuesto en el Art 52 del Decreto 01 de 1984, razón por la cual la argumentación no se tendrá en cuenta

Por lo anterior solicita sean revocadas las Resoluciones 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012), y 466 de julio tres (3) de dos mil doce (2012) y que en su reemplazo la administración Municipal, con apoyo en lo previsto en la Ley 160 de 1994, Decreto 1469 de 2010, expida Licencia de Subdivisión para el lote identificado con matrícula inmobiliaria No 176-2995, y numero catastral 00-00-0005-0583-000, ubicado en la Vereda Canelón, del Municipio de Cajicá, y quede dividido en dos predios, uno de 7.335,77 M2, y uno de 21.040,83 M2, respectivamente.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Revisadas las anteriores diligencias y teniendo en cuenta que el trámite establecido para este tipo de procedimientos se encuentra contemplado en el Decreto 1469 de abril treinta (30) de dos mil diez (2010), por lo tanto este despacho es el competente para resolver el recurso de apelación conforme a lo dispuesto en los Arts. 50, 51 y 52 del Decreto 01 de 1984, por lo que procede a Resolver en los siguientes términos:

Progreso con Responsabilidad Social



07 DIC 2012

La Gerencia de Planeación e Infraestructura, emite acto administrativo No 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012) Negando Licencia de Subdivisión rural, respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 176-2995, y numero catastral 00-00-0005-0583-000, denominado ROSALPES, ubicado en la Vereda Canelón, del Municipio de Cajicá de propiedad de **INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C**, fundamentada en el Art 44 de la Ley 160 de 1994.

Observemos que el establecimiento de áreas mínimas a la propiedad rural se encuentra vigente desde la Ley 135 de 1961, Sobre la Reforma Social Agraria, en su Artículo 87, dispone: “ *Salvas (sic) las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión superficial igual o menor a tres (3) hectáreas se considerarán para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material. No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de propiedades cuya superficie sea inferior a la señalada. En consecuencia, son absolutamente nulos los actos o contratos que contravengan la prohibición establecida en el inciso precedente.* ”

La Ley 160 de 1994, recogió la idea de limitar la subdivisión, definiendo la Unidad Agrícola Familiar – UAF – como: “ ... la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, 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. ... ”

El Art 44 de la Ley 160 de 1994, establece: “ ... *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. ...* ” (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

El Art 45 de la misma norma contempla: “*Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: ... 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...* ”

La resolución 466 de julio tres (3) de dos mil doce (2012), por medio de la cual se Resuelve el Recurso de Reposición, se fundamenta en el Decreto 3600 de 2007, Art 4, el cual efectivamente establece la categorización de protección en suelos rurales, y dentro de la segunda categoría Áreas para la **producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales**, menciona la prohibición de actuaciones urbanísticas de subdivisión cuando implique alteración o transformación de su uso actual, para lo cual considera el despacho se ajustaría al predio objeto de las diligencias, teniendo en cuenta que según concepto de uso del predio es **Rural – Agropecuario Tradicional**, y de acuerdo a las manifestaciones realizadas en los diferentes escritos el inmueble objeto de subdivisión sería utilizado para la construcción de un Jardín infantil, lo que implicaría una alteración en el uso actual.

De otro lado menciona igualmente lo contemplado en el parágrafo del Art 6, Decreto 4065 de 2008, el cual contempla: “*Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes **sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento** o en los instrumentos que lo desarrollen o* **Progreso con Responsabilidad Social**



112
07 DIC 2012

complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial. ” No cabe duda al despacho igualmente que la actividad, Institucional Grupo I, dentro de la cual se clasifica la actividad de Jardín Infantil, es compatible con la zona donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de la solicitud de subdivisión, lo anterior atendiendo concepto de uso No 480 del ocho (8) de Noviembre de dos mil doce (2012) emitido por la Gerencia de Planeación.

En cuanto a lo establecido en el Decreto 1469 de 2010, Por medio de la cual se reglamenta las disposiciones relativas a las Licencias urbanísticas, menciona el en Art 6 No 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. 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.” (Subrayado fuera de texto).

Igualmente dentro de las diligencia existe concepto emitido por el INCODER mediante oficio No 3005-3 de mayo diecisiete (17) de dos mil doce (2012), donde claramente se menciona que: “ ... El Fraccionamiento de predios rurales, **solo es aplicable** a los predios que fueron adjudicados anteriormente por el INCORA, y hoy por el INCODER, como terrenos baldíos de la nación.”

Por lo anterior considera el despacho que es claro que las excepciones contempladas en la Ley 160 de 1994, solo son aplicables a los predios que han sido adjudicados por el hoy INCODER, y dentro de las diligencias objeto de estudio se observa folio de matrícula Inmobiliaria el cual muestra que el predio objeto de las diligencias proviene de propiedad fruto de escrituras públicas en que consta la tradición de dominio del inmueble, pues lo que busca la norma Ley 160, es proteger el campesino trabajador agrario, evitando las subdivisiones a fin de evitar implementación de usos urbanos en zonas de tipo agrícola

Para el presente caso consideramos necesario igualmente resaltar apartes contenidos en la Sentencia C-006 del veintitrés (23) de Enero de dos mil dos (2002), emitida por la Corte Constitucional, siendo Magistrada Ponente: Clara Inés Vargas Hernández, así: “ ... Obviamente esta norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 del

Progreso con Responsabilidad Social



17 DIC 2012

Ordenamiento Superior, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable. ” Expresando que precisamente por lo anterior el Art. 45 regula las excepciones, por lo anterior igualmente contempla que la prohibición de subdividir por debajo de las UAF, no es una disposición de carácter absoluto, por lo que las excepciones contenidas en el Art 45 hacen posible la división material. Aclara igualmente la misma que: “ *En efecto, las excepciones a la prohibición de fraccionar las Unidades Agrícolas Familiares son manifestación de la facultad del legislador para establecer el tope máximo en la división de la tierra atendiendo los principios constitucionales y, particularmente, la función social de la propiedad. En ejercicio de esta atribución la ley fijó tal límite en el concepto técnico de la Unidad Agrícola Familiar, determinando en una forma más realista la unidad de explotación adecuada, por cuanto la extensión superficial se establece ahora teniendo en consideración las condiciones agroecológicas de la zona, como las clases de suelo y la ubicación respecto a los centros de mercadeo. Por su parte, la función de los Concejos para regular los usos del suelo en los límites de su territorio guarda relación con el ordenamiento territorial, cuyo fundamento constitucional se encuentra en los artículos 49, 51, 52 y 79 de la Constitución que, en su orden, garantizan el derecho a la vivienda digna, a la salud y saneamiento ambiental, a la recreación, al ambiente sano y al espacio público. En desarrollo de estos preceptos constitucionales, el legislador expidió la Ley 388 de 1997 denominada "Ley de Desarrollo Territorial", cuya finalidad principal es actualizar la base legislativa para el manejo de los asuntos urbanos en el territorio colombiano, sin olvidar su interdependencia con los aspectos rurales y regionales. Es por ello que los contenidos normativos de la ley están orientados a la planificación y gestión de los centros urbanos a fin de que cumplan su función social, sin dejar de lado la interrelación que debe existir con las zonas rurales y el contexto regional y nacional.* ” Por lo anterior posteriormente concluye que la norma acusada no puede ser excluyente de los planes de Ordenamiento Territorial en relación con el suelo Rural, y fue por ello que precisamente se declara exequible el Art 45 de la Ley 160 de 1994.

De acuerdo al levantamiento topográfico allegado a las diligencias, el predio original cuenta con un área total de 28.376,60, predio que se pretende dividir en dos lotes los cuales quedarían con las siguientes áreas, así: lote denominado como A, con un área de 21.040,83 M2, y lote denominado B, con un área de 7.335,77 M2; que al aprobar la subdivisión solicitada se estaría aprobando del lote denominado como B, pero igualmente es un área menor a la determinada por el Art 145 No 1 del Acuerdo 021 de 2008, la cual es de diez mil metros cuadrados (10.000 M2).

Por lo anterior y teniendo en cuenta la solicitud elevada por el señor **ALFONSO ENRIQUE DE LA HOZ**, Representante Legal de **LA SOCIEDAD INVERSIONES SAN PABLO DE LA HOZ BRADFORD Y CIA S en C.**, quien manifiesta por medio de su

Progreso con Responsabilidad Social



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
DESPACHO MUNICIPAL

212
17 DIC 2012

apoderada que la subdivisión se hará conforme a la excepción contenida en el Art 45 literal b) de la Ley 160 de 1994, y que observadas las diligencias considera el Despacho que la solicitud no cumple con los lineamientos establecidos por la Ley, pues considera el mismo que la normatividad solo permite el fraccionamiento como Unidad Agrícola Familiar, de predios rurales, cuando los mismos han sido adjudicados por INCORA y hoy por el INCODER, concluyendo que la aplicación del Art 44 y 45, solo hace referencia es a este tipo de predios, unido a esto el predio que se pretende dividir está por debajo de lo aprobado en el Art 145 No 1 del Acuerdo 021 de 2008, Por lo anterior este Despacho respeta y comparte los argumentos expuestos en primera instancia.

En merito de lo anteriormente expuesto el Alcalde Municipal de Cajicá, resuelve

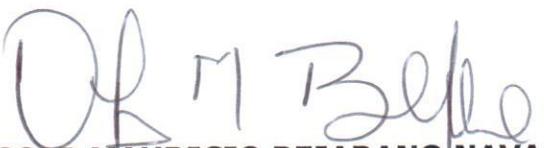
RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes La Resolución 219 de abril dieciséis (16) de dos mil doce (2012) por medio de la cual se Niega una Licencia de Subdivisión rural.

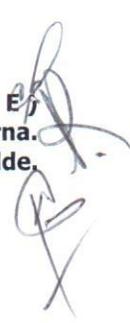
ARTICULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución 466 de julio tres (3) de dos mil doce (2012), por medio de la cual se resuelve recurso de Reposición.

ARTICULO TERCERO: Contra la Presente no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR MAURICIO BEJARANO NAVARRETE
ALCALDE MUNICIPAL

Proyectó y digito: Pilar C. Profesional Universitario (E)
Reviso y aprobó: Dra. Nubia González Cerón. Asesora Externa.
Sr. Carlos Pinto. Asesor del Alcalde.



Progreso con Responsabilidad Social