

RESOLUCIÓN No. 1200-

1574

(23 SET. 2024)

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024
EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”**

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En uso de sus facultades y atribuciones conferidas por el artículo 209 de la Constitución Política, así como las consagradas en la Ley 1551 de 2012, la Ley 489 de 1998, y especialmente las contenidas en la Ley 388 de 1997, compiladas en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015, la Ley 1437 de 2011, en el Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, Decreto Municipal No. 1000-1210 de 2023 y con base en los siguientes:

I. HECHOS Y ANTECEDENTES PROCESALES

Que, el señor **MARIANO CANIZALES GALINDO** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.994.712, actuando a través de su apoderado el señor **RUBEN DARIO GIRALDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 93.357.866, solicitó mediante el radicado No. 73001-2-24-0026 del 01 de febrero de 2024, **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL** en un área de 6 has. 2.525, 4214 m2, en dos (2) lotes, sobre el predio de su propiedad ubicado en el Lote No. 2 El Recuerdo del Municipio de Ibagué, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 350-183582 y Ficha Catastral No.00-04-0037-0134-000, proceso que se adelantó en la Curaduría Urbana Dos de esta ciudad.

Que, la Curadora Urbana No. 2 de esta ciudad, mediante Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024, notificada personalmente al señor RUBEN DARIO GIRALDO, actuando en representación del señor MARIANO CANIZALES GALINDO el día 10 de julio de 2024, decidió NEGAR el trámite de licencia de subdivisión, argumentando que “(...)“La Secretaría de Planeación Municipal aclara las áreas finales de los lotes resultantes autorizados de la propuesta de subdivisión, pero sin embargo, y respecto a la autorización previa de esa dependencia municipal, se tiene que la excepción final invocada por el interesado es la contenida en el literal "b" del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, lo que resulta abiertamente contradictoria respecto a la justificación plasmada por el propio interesado, pues la norma establece que " ... 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 ... ", y el interesado especifica como destino de los lotes objeto de fraccionamiento para " ... habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones agrícolas ... ". Criterio en contraposición de la norma señalada, y que erróneamente a nuestro entender, fue acogido por la Secretaría de Planeación Municipal al otorgar la viabilidad en cuestión.”



www.ibague.gov.co

RESOLUCIÓN No. 1200-1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Que, mediante oficio radicado bajo el No. 2402594 el día 24 de julio de 2024, encontrándose dentro de los términos legales, el señor MARIANO CANIZALES GALINDO, con C.C. 5.994.712, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024, situación que se abordará posteriormente

Que, a través del Auto No.73001-2-24-0234 emitido el día 24 de julio de 2024, sin pronunciarse respecto al recurso de reposición interpuesto, la Curaduría Urbana Dos de Ibagué resolvió conceder el recurso de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué en contra de la resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024, remitiendo para el efecto el expediente administrativo mediante Oficio No. 24002626, radicado ante la Secretaría de Planeación con el PISAMI No. 2024-064665 de fecha 25 de julio de 2024.

II. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Que, el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, establece la procedencia de los recursos de reposición y apelación contra aquellos actos que conceden o niegan las solicitudes de licencia, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.9. Recursos. *Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

Parágrafo 1. *Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido.*



RESOLUCIÓN No. 1200-1574
(23 SET 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Parágrafo 2. *En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.*

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado.”

Que por su parte, la Ley 1437 de 2011 por medio del cual se adopta el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 74, establece:

“(...) Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que le aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito (...).”*

Que así mismo, el artículo 76 de la mencionada Ley determina la oportunidad y presentación de los recursos bajo los siguientes preceptos:

“Artículo 76. Oportunidad y presentación. *Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.*

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.”

Que, la Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se adopta el Código General del Proceso”, determina en el artículo 320:

“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos CONCRETOS formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.”

Que, el día 24 de julio de 2024 el señor MARIANO CANIZALES GALINDO actuando en nombre propio, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024 emitida por la Curadora Urbana Dos de Ibagué, el cual fue impetrado ante la autoridad competente y dentro de los términos determinado mediante el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

Que en consecuencia, una vez analizados los requisitos de validez y procedencia, este Despacho en ejercicio de sus funciones, considera procedente realizar su estudio en el marco del proceso de licenciamiento y resolver de fondo los temas objeto de controversia suscitada con ocasión del problema jurídico que se planteará más adelante.

III. REQUISITOS FORMALES RECURSO DE APELACIÓN.

El recurso de apelación que nos ocupa, se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentado los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y dirección del recurrente.

IV. ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.

De conformidad a la normatividad vigente, a este Despacho le asiste el deber Constitucional y Legal de atender en los términos enunciados el Recurso de Apelación interpuesto por el señor MARIANO CANIZALES GALINDO, contra la Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024.



www.ibague.gov.co

RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Así mismo, se indica que los argumentos que sustentan la solicitud serán los obrantes en el escrito de apelación presentado el día 24 de julio de 2024 por el solicitante ante la Curaduría Dos de Ibagué, el cual es visible en los folios 161 a 166 del expediente allegado, en donde el recurrente solicita que *“se tengan en cuenta la respuesta dada por la Secretaría de Planeación Municipal mediante la Resolución No 1220-94601 del 28 de diciembre de 2023 y complementada con la resolución No 1220-35114 del 24 de mayo de 2024 donde dan la VIABILIDAD para subdivisión de mi predio rural donde yo especifico como destino de los lotes objeto de fraccionamiento “habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones agrícolas” con lo anterior quiero decir “casa de habitación” y la pequeña explotación agrícolas “la Huerta casera”, denominado Lote No 2 El Recuerdo. Identificado con la ID: ID: 00-04-0037-0134-000 y Matricula Inmobiliaria No 350-183582”*

V. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

La Curadora Urbana Dos, sustenta la decisión emitida mediante la Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio de 2024, indicando que *“La Secretaría de Planeación Municipal aclara las áreas finales de los lotes resultantes autorizados de la propuesta de subdivisión, pero sin embargo, y respecto a la autorización previa de esa dependencia municipal, se tiene que la excepción final invocada por el interesado es la contenida en el literal “b” del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, lo que resulta abiertamente contradictoria respecto a la justificación plasmada por el propio interesado, pues la norma establece que “... Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señala para un fin principal distinto a la explotación agrícola ..”, y el interesado especifica como destino de los lotes objeto de fraccionamiento para “... habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones agrícolas ...”. Criterio en contraposición de la norma señalada, y que erróneamente a nuestro entender, fue acogido por la Secretaría de Planeación Municipal al otorgar la viabilidad en cuestión.”*, tal y como se puede observar en los folios 156 a 158 del expediente procesal.

VI. MATERIAL PROBATORIO

De acuerdo con la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a determinar las pruebas que considera conducentes, pertinentes y útiles, aportadas dentro de su oportunidad legal, ordenadas e incorporadas al expediente, las cuales brinden los elementos técnicos y jurídicos necesarios para resolver de fondo el problema jurídico planteado en el presente recurso de apelación, en consecuencia se tendrán como pruebas:

- Las obrantes dentro del expediente del proceso llevado a cabo en la Curaduría Urbana Dos del Municipio de Ibagué.



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

VII. PROBLEMA JURÍDICO

La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, se permite precisar el problema jurídico sobre el cual versa la discusión propuesta por el señor MARIANO CANIZALES GALINDO en el escrito de sustentación del recurso apelación interpuesto en contra de la Resolución No. 73001-2-24-0258 de 28 de junio del año 2024, expedida por el Curador Urbano Dos del Municipio de Ibagué, el cual se precisa en los siguientes términos:

¿Dentro del proyecto urbanístico de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, adelantado en el Lote No. 2 el Recuerdo ubicado en el Municipio de Ibagué, el cual se identifica con matrícula Inmobiliaria No. 350-183582 y Ficha Catastral No. 00-04-0037-0134-000, en donde el área de los predios resultantes se encuentra por debajo de las extensiones mínimas establecidas para la Unidad Agrícola Familiar, se acreditó la configuración de las excepciones contenidas en los literales a y/o b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994?

VIII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En el marco de sus funciones y competencias, este Despacho procederá a resolver la segunda instancia del recurso de apelación interpuesto contra el Acto Administrativo que niega el licenciamiento de subdivisión solicitado, el cual fue expedido por el Curador Urbano Dos mediante Resolución No. 73001-2-24-0258 del 28 de junio del año 2024, verificando el cumplimiento de las exigencias normativas técnicas y jurídicas, en el estudio y revisión a la solicitud de licenciamiento urbanístico realizada por la recurrente.

En consecuencia, con base en el problema jurídico planteado anteriormente y con la finalidad de abordar de manera práctica los argumentos expresados en el escrito de sustentación del recurso de apelación, este Despacho procederá a identificar los aspectos más relevantes:

1. CON RELACIÓN A LA ACTUACIÓN PROCESAL LLEVADA A CABO DENTRO DEL TRÁMITE DE LICENCIA DE SUBDIVISION:

En cuanto a los hechos procesalmente relevantes, dentro del expediente allegado para tramitar el recurso de apelación se observa:

Que, el señor **MARIANO CANIZALES GALINDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.994.712, actuando a través de su apoderado el señor **RUBEN DARIO GIRALDO**



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574

(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

identificado con cedula de ciudadanía No. 93.357.866, mediante radicación No. **73001-2-24-0026** del 01 de febrero de 2024, presentó solicitud de Licencia de **SUBDIVISION** en la Modalidad **SUBDIVISIÓN RURAL**, con un área de 6 hectáreas en dos (2) lotes, predio ubicado en el Lote No. 2 El Recuerdo, del Municipio de Ibagué, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **350-183582** y Ficha Catastral No. **00-04- 0037 -0134-000**.

Que, el señor **MARIANO CANIZALES GALINDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.994.712, presenta escrito donde otorga poder especial, amplio y suficiente al señor **RUBEN DARIO GIRALDO LOPEZ** identificado con CC. 93.357.866, para suscribir el formulario único de solicitud de licencia, recibir y notificarse en todos los actos administrativos encaminados a la obtención de la licencia.

Que, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Oficio radicado **No.2400508** y entregada personalmente el 28 de febrero de 2024, remitió el Acta de Observaciones de acuerdo al Art. 2.2.6.1.2.2.4 en la cual se informa al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar el proyecto y los documentos que debe aportar para decidir sobre la solicitud, en especial, hacer claridad sobre la excepción propuesta por el solicitante para subdividir el predio en áreas menores a la aplicada para la ,Unidad Agrícola Familiar - UAF. de conformidad con los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994.

Que, el apoderado presentó solicitud de ampliación de plazo para atender las observaciones efectuadas mediante oficio con radicado No.2401228 del 12 de abril de 2024, en consecuencia, la Curadora Urbana No. 2 amplía el plazo mediante **Auto No. 73001-2-24-0117** de la misma fecha, por quince (15) días hábiles, es decir, hasta el 7 de mayo de 2024.

Que, mediante documento radicado con recibido **No.2401571** de 7 de mayo de 2024, allegó a la Curadora Urbana No. 2 las correcciones correspondientes al acta de observaciones, entre los cuales allega los siguientes documentos:

Copia de escritos enviados a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística - Secretaría de Planeación Municipal, referente al trámite de autorización para fraccionamiento y/o subdivisión del predio rural distinguido como lote No. 2 El Recuerdo, identificado con la **350-183582** y Ficha Catastral **No. 00-04-0037-0134-000**, con las siguientes radicaciones:

- Radicado PISAMI 2023-032594 del 2 de mayo de 2023, suscrito por el interesado aclarando a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística que la excepción a que hace referencia en la solicitud de autorización para fraccionamiento en dos lotes del predio denominado El Recuerdo del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 es " ... a) *Las donaciones que el propietario de un predio de*



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574

(3 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas ... ”.

Que, de lo anterior se destaca que el peticionario en esta ocasión se acogió a la causal contenida en el literal a del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, para poder viabilizar el proyecto de subdivisión solicitado.

Que, el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, en respuesta con oficio No. 1220-38765 del 28 de junio de 2023, concluye:

“ ... Que, como se observa, en la petición realizada no se aportan en su totalidad los documentos requeridos normativamente para efectuar de estudiar de fondo la misma, y otros se aportan sin el cumplimiento de los requisitos que la normatividad nacional y municipal exigen, razón por la cual deberán se aportados en su totalidad y en debida forma para efectos de que este Despacho se pronuncie de fondo ... ”

Que, el señor MARIANO CANIZALEZ GALINDO mediante radicado de entrada identificado con el PISAMI No. 2023-053828 del 11 de julio de 2023, especificó que “ .. justifico la finalidad de subdivisión el predio de mayor extensión en uno menor a la Unidad Agrícola Familiar con destino a habitación campesina y pequeñas explotaciones (COMO DONACION) y seguir conservando su potreros agrícolas y aguas bosques sin alteración alguna al ecosistema ... ”

Que, como puede observarse en la comunicación anteriormente referenciada, el solicitante justificó la finalidad del proceso de subdivisión acogiéndose a los preceptos fácticos contenidos en el literal a del artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Que, el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, en respuesta emitida con Oficio No. 1220-062611 del 14 de septiembre de 2023, aduce que de conformidad con el Concepto 2016EE0086314 del 15 de septiembre de 2016 emitido por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en el caso se aplicar la excepción del literal a) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, la donación debe de constar por escritura pública dejando la constancia que se hace con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, registrada en la oficina de instrumentos públicos, para lo cual debe de allegar el certificado correspondiente con la solicitud de subdivisión, por lo que concluye que, “(.. .) resulta pertinente informarle que no es posible realizar la subdivisión del inmueble ... ”

Que, El señor MARIANO CANIZALEZ GALINDO mediante radicado PISAMI 2023-073937 del 15 de septiembre de 2023, aclara al El Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, que no puede



RESOLUCIÓN No. 1200-

(23 SET. 2024)

1571

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024
EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”**

aportar la escritura de donación, ya que primero requiere la autorización del municipio y luego la resolución de aprobación de la subdivisión por parte de la curaduría urbana, para de esta manera suscribir la escritura pública de donación.

Que, el interesado mediante radicado No. 2023-089758 del 8 de noviembre de 2023, efectúa ante la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, una nueva solicitud de autorización de fraccionamiento y/o subdivisión del inmueble denominado Lote No. 2 El Recuerdo, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-183582 invocando la excepción del literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, justificando la subdivisión en la destinación de los predios a habitación campesina y pequeñas explotaciones como donación.

Que, el Despacho del Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, en respuesta al interesado con Oficio No. 1220-94601 del 28 de diciembre de 2023, atendiendo la nueva solicitud con radicado No. 2023-089758 del 8 de noviembre de 2023 con respecto a la autorización de fraccionamiento y/o subdivisión del inmueble denominado Lote No. 2 El Recuerdo, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-183582 invocando la excepción del literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, señala que:

“Que, en mérito de lo expuesto, y teniendo en cuenta que la subdivisión que se pretende realizar tendría como productos predios con superficies inferiores a la señala como Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Ibagué, y considerando que el peticionario señaló como excepción la donación que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, el ésta (sic) se hace con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

De esta forma, por las consideraciones fácticas y jurídicas expuestas previamente, resulta pertinente informarle que el predio en mención 00-04-0037-0134-000 con matrícula 350-183582 viable emitir aval para subdividir el inmueble ...”

Que, se encuentra dentro del expediente escrito fechado en marzo de 2024 del señor MARIANO CANIZALES GALINDO, dirigido a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, solicitando se complemente el uso del suelo para los dos lotes objeto de la solicitud de autorización de fraccionamiento y/o subdivisión invocando el literal b) de la Ley 160 de 1994.

Que, la Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, mediante Oficio No. 24001663 del 15 de mayo de 2024, radicado con PISAMI 2024-041355 del 15 de mayo de 2024 con referencia



RESOLUCIÓN No. 1200-

(23 SET. 2024)

1574

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024
EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”**

"Solicitud Aclaración viabilidad subdivisión rural actual predio ficha 00-04-0037-0134-000", en virtud de los diferentes documentos expedidos por el Municipio de Ibagué y de las solicitudes por parte del interesado dirigidas a la Secretaría de Planeación Municipal, realizó una consulta a esta Dependencia, solicitando lo siguiente:

- *“La precisión o corrección de áreas descritas en la viabilidad, tanto de los lotes resultante como el globo de mayor extensión, de conformidad con lo que, corresponda a luz del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria y la respectiva escritura.*
- *Precisión cual es la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que se cobija a cada uno de os lotes resultantes, ya que ambos, quedan con áreas inferiores a las determinadas en la Unidad Agrícola Familiar UAF. En caso de que se trate del literal b), señalar cual será el uso distinto a la explotación agrícola que deber ser.”*

Que, mediante el Oficio No. 1220-35748 del 27 de mayo de 2024 (visible a folios 150 – 153 del expediente procesal), el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal, envía respuesta a la solicitud de aclaración, documento que concluye:

“Que sobre el particular este Despacho se permite aclarar que conforme a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, así como lo dispuesto en la Resolución Número 1025 del 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar-UAF- para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la viabilidad para el predio identificado con ficha catastral 00-04-0037-0134-000 con matrícula 350-183582 justificó dicha situación mediante los documentos correspondientes.

Ahora bien, al descender a la pretensión formulada en el caso en concreto, debe señalarse que en la petición el propietario hace referencia a las causales del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que justifica las excepciones a la prohibición para subdividir predios rurales por debajo de la Unidad Agrícola Familiar en la cual se hace referencia por parte de los propietarios al contrato de especificación de uso del suelo de la excepción B del ARTICULO 45 DE LA LEY 160.

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.” (Subrayado y negrillas por fuera del texto)



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Que, en mérito de lo expuesto, y teniendo que la subdivisión que se pretende realizar tendría como producto predios con superficies inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Ibagué, y considerando que el peticionario señaló como excepción el literal 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 del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ésta se hace con destino a "habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, la conservación, protección, cultivos de sustento y vivienda campesina" de conformidad con lo señalado en la normativa vigente.

Que dentro del contrato y plano topográfico se determinó la división de dos predios con las siguientes áreas:

*Lote No. 1 de 3 hectáreas 8715, 74 metros cuadrados
Lote 2 de 2 hectáreas 3809,68 metros cuadrados”.*

Que, una vez analizado el documento anterior, se observa que la Dirección Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal, aludió la configuración de la excepción contenida en el literal b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, justificando la subdivisión por cuanto se realizaría “con destino a "habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, la conservación, protección, cultivos de sustento y vivienda campesina", lo que resulta contrario a los preceptos facticos necesarios para acreditar la configuración de la causal invocada.

Que, mediante la Resolución No.73001-2-24-0258 Del 28 de junio del año 2024, la Curaduría Urbana 2 de Ibagué resolvió **NEGAR** la solicitud de Licencia de SUBDIVISION en la Modalidad Subdivisión Rural, al señor **MARIANO CANIZALES GALINDO** argumentando que “La Secretaría de Planeación Municipal aclara las áreas finales de los lotes resultantes autorizados de la propuesta de subdivisión, pero sin embargo, y respecto a la autorización previa de esa dependencia municipal, se tiene que la excepción final invocada por el interesado es la contenida en el literal "b" del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, lo que resulta abiertamente contradictoria respecto a la justificación plasmada por el propio interesado, pues la norma establece que " ... Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señala para un fin principal distinto a la explotación agrícola .. .", y el interesado especifica como destino de los lotes objeto de fraccionamiento para " ... habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones agrícolas ... ". Criterio en contraposición de la norma señalada, y que erróneamente a nuestro entender, fue acogido por la Secretaría de Planeación Municipal al otorgar la viabilidad en cuestión.” Tal y como se puede observar dentro de los folios 156 a 158



RESOLUCIÓN No. 1200-1574

(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Como se puede observar dentro de todo lo decantado con antelación, el solicitante no fue claro al indicar la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que pretendía aplicar para viabilizar el proyecto de subdivisión, pues en los escritos remitidos a la Secretaría de Planeación se acogió al literal b de la norma, pero no acreditó la configuración de los elementos fácticos necesarios para su aplicación dentro del caso en concreto.

De igual manera, se observa que dentro de la solicitud de licenciamiento para la subdivisión realizada por el accionante ante la Curadora Urbana No. 2 de esta ciudad, no se allegó el escrito manifestando y justificando la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que se pretendía aplicar, quebrantando lo establecido mediante el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015

2. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE AL CASO CONCRETO.

En cuanto a la determinación de la extensión mínima de una Unidad Agrícola Familiar aplicable a la zona en cuestión, se tiene que el artículo 25 de la Resolución No. 041 de 1996, determinó :

“ARTÍCULO 25. De la regional Tolima.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:

(...)

ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 2. CAFETERA ÓPTIMA Comprende áreas geográficas con altitud entre 1300 y 1700 m.s.n.m., comprendiendo parte de los municipios de: Chaparral, Dolores, Fálán, Ibagué, Lérída, Líbano, Roncesvalles, Planadas, Río blanco, Rovira, San Antonio, Anzoátegui, Cunday, Casabianca, Cajamarca, Fresno, Herveo, Santa Isabel, Villarica, Icononzo y Villahermosa. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 6 a 10 hectáreas.”

Ahora bien, el artículo 444 del Decreto 1000-0823 de 2014, en cuanto a la extensión mínima de los predios rurales que se encuentran en la jurisdicción del Municipio de Ibagué, determinó:

“EXTENSIÓN MÍNIMA DE PREDIOS RURALES

los predios rurales y los de expansión urbana en las condiciones indicadas, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF.



RESOLUCIÓN No. 200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Se exceptúan los casos previstos en el artículo 45 de la ley 160 de 1994 y 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, previa autorización de la secretaria de planeación municipal, los predios resultantes no podrán tener un área inferior a mil quinientos metros (1500), y sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. ”

Que teniendo en cuenta lo anterior, es claro que ningún predio rural dentro de la jurisdicción del Municipio de Ibagué puede subdividirse por debajo de la extensión mínima establecida en la unidad agrícola familiar para la zona, exceptuando los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, el cual dicta:

“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.” (negrilla por fuera del texto original).*

Que, Teniendo en cuenta lo estipulado por el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, se observa que las circunstancias constitutivas de excepción para la subdivisión de predios



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF, deben constar en la respectiva escritura pública.

Que, el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en su artículo “2.2.6.1.1.6. *Licencia de subdivisión y sus modalidades*”, en cuanto a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF establece:

“1. En suelo rural y de expansión urbana:

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, cultural 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, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.** Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. 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 por fuera del texto original).*

Que, el artículo 4 de la Resolución No. 1025 de 2021, para obtener la licencia de subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima establecida para una Unidad Agrícola Familiar, establece:



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

“Artículo 4. Documentos adicionales para la licencia de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo de la presente resolución, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

(...)

Parágrafo. En caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar –UAF para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la licencia deberá justificar dicha situación mediante el documento correspondiente.”

Que, mediante Concepto No. 2016EE0086314 del 15-09-2016 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio haciendo referencia al artículo 45 de la Ley 160 de 199, se determinó que:

“Para el caso de la aplicación del literal a) de la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, es importante destacar, que las donaciones sólo serán válidas cuando se otorgan a través de escritura pública, la cual debe ser inscrita en el correspondiente registro de instrumentos públicos, y en ese sentido, cuando se quiera recurrir a esta excepción, se deberá allegar éste documento a la solicitud (...).

Es pertinente señalar, que en la escritura de donación debe dejarse constancia que en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ésta se hace con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, para que sea viable la expedición de la licencia de subdivisión”. (Subrayado y negrillas por fuera del texto

Que, es claro que el lote No.2 resultante del proceso de subdivisión planteado, se encuentran por debajo de la extensión mínima establecida de 6 hectáreas para una Unidad Agrícola Familiar, de conformidad con el artículo 25 de la Resolución No. 041 de 1996.



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET. 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Que, en ese orden de ideas, para resolver los argumentos esbozados en sede de apelación, en donde la principal pretensión del recurso corresponde al análisis de los oficios expedidos por parte del Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística y en consecuencia determinar si el proyecto de subdivisión del predio rural por debajo de la extensión mínima establecida para una Unidad Agrícola Familiar, puede viabilizarse al demostrar la configuración de una de las excepciones establecidas por el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, estudio que se realiza a continuación:

3. DE LA CONFIGURACIÓN DE LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE EL ARTÍCULO 45 DE LA LEY 160 DE 1994.

3.1 En cuanto a los preceptos establecidos por el Decreto 1077 de 2015 para la configuración de las excepciones contenidas por el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Que, este despacho observa que el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 (citado en el numeral anterior), para la subdivisión de predios rurales por debajo de una Unidad Agrícola Familiar, establece “(...) Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, **deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.** Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión (...).”

Que, una vez revisado el expediente procesal aportado, se observa que el recurrente al momento de radicar la solicitud de licencia de subdivisión no aportó el escrito manifestando y justificando la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1995 que pretendía aplicar en el caso concreto, por lo que no cumplió con el requisito establecido mediante el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 para poder acceder a la solicitud de licenciamiento de subdivisión de predio rural en una extensión menor a la una Unidad Agrícola Familia determinada mediante el artículo 25 de la Resolución No. 041 de 1996.

3.2 En cuanto a las condiciones necesarias para declarar la aplicabilidad de las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Que, resulta menester tener en cuenta que el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 estipula:

“
(...)
A



RESOLUCIÓN No. 1200- 1574
(23 SET 2024)

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

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.” (negrilla por fuera del texto original).”

Que, mediante Concepto No. 2016EE0086314 del 15-09-2016 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio haciendo referencia al artículo 45 de la Ley 160 de 199, se determinó que:

“Para el caso de la aplicación del literal a) de la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, es importante destacar, que las donaciones sólo serán válidas cuando se otorgan a través de escritura pública, la cual debe ser inscrita en el correspondiente registro de instrumentos públicos, y en ese sentido, cuando se quiera recurrir a esta excepción, se deberá allegar éste documento a la solicitud (...).

Es pertinente señalar, que en la escritura de donación debe dejarse constancia que en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ésta se hace con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, para que sea viable la expedición de la licencia de subdivisión”. (Subrayado y negrillas por fuera del texto original).

Que, este Despacho observa que el solicitante no aportó copia de la escritura pública en donde consta el acto de donación en virtud de la excepción contenida en el literal a) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, tal y como lo expresa en su oficio radicado con el PISAMI No. 2023-073937, en donde aduce que ““(…) no puedo aportar la escritura pública debido a que no sea realizado ningún trámite de subdivisión”

Que, se debe tener en cuenta que a través del radicado PISAMI 2023-032594 del 2 de mayo de 2023 dirigido al Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, el interesado aclara que la excepción que pretende aplicar en el proceso de subdivisión solicitado es la decantada en el literal a del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 “a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;”



RESOLUCIÓN No. 1200- 4578
23 SET 2024)

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024
EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”**

Que, posteriormente El señor MARIANO CANIZALEZ GALINDO mediante oficio radicado con el No. PISAMI 2023-053828 del 11 de julio de 2023, especificó que *“... justifico la finalidad de subdivisión el predio de mayor extensión en uno menor a la Unidad Agrícola Familiar con destino a habitación campesina y pequeñas explotaciones (COMO DONACION) y seguir conservando su potreros agrícolas y aguas bosques sin alteración alguna al ecosistema...”*

Que Aunado a lo anterior, se observa que mediante el radicado 2023-089758 del 8 de noviembre de 2023, el señor Canizales efectuó ante la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, una nueva solicitud de autorización de fraccionamiento y/o subdivisión del inmueble denominado Lote No. 2 El Recuerdo, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-183582, invocando la excepción del literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, incurriendo en una imprecisión jurídica, teniendo en cuenta que dicho literal b hace referencia a *“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” y no a las razones invocadas por el solicitante para justificar la subdivisión: “justificando la subdivisión en la destinación de los predios a habitación campesina y pequeñas explotaciones (COMO DONACION)”*

Que, mediante el Oficio No. 1220-94601 del 28 de diciembre de 2023, el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística respondió la solicitud de subdivisión referenciada con antelación, dando viabilidad al proyecto por encontrarse dentro de una de las excepciones consagradas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, sin especificar a cual literal se hace referencia.

Que, con el fin de aclarar lo anterior, mediante Oficio No. 24001663 del 15 de mayo de 2024 radicado con PISAMI 2024-041355 del 15 de mayo de 2024 con referencia *“Solicitud Aclaración viabilidad subdivisión rural actual predio ficha 00-04-0037-0134-000”*, la Curadora Urbana 2 de Ibagué realizó una consulta a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, solicitando lo siguiente:

- La precisión o corrección de áreas descritas en la viabilidad, tanto de los lotes resultante como el globo de mayor extensión, de conformidad con lo que, corresponda a luz del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria y la respectiva escritura.
- Precisión cual es la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que se cobija a cada uno de os lotes resultantes, ya que ambos, quedan con áreas inferiores a las determinadas en la Unidad Agrícola Familiar UAF. En caso de que se trate del literal b), señalar cual será el uso distinto a la explotación agrícola que deber ser.

Que, mediante el Oficio No. 1220-35748 del 27 de mayo de 2024, el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación



RESOLUCIÓN No. 1200-

(23 SET. 2024)

1574

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN
CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024
EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”**

Municipal, envía respuesta a la solicitud de aclaración referenciada con antelación, documento que concluye:

“ ... Que, en mérito de lo expuesto, y teniendo que la subdivisión que se pretende realizar tendría como producto predios con superficies inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Ibagué, y considerando que el peticionario señaló como excepción el literal 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 del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ésta se hace con destino a "habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, la conservación, protección, cultivos de sustento y vivienda campesina" de conformidad con lo señalado en la normativa vigente ...

(...) Que dentro del contrato y plano topográfico se determinó la división de dos predios con las siguientes áreas: Lote No. 1 de 3 hectáreas 8715, 74 metros cuadrados, Lote 2 de 2 hectáreas 3809,68 metros cuadrados ... ”

Que al respecto, este Despacho observa que la Dirección de Información de Aplicación de la Norma Urbanística, dentro de las respuestas emitidas mediante los oficios No. 1220-94601 de fecha 28 de diciembre de 2023, 1220-35114 de fecha 24 de mayo de 2024 y 1220-035748 de fecha 27 de mayo de 2024, cometió una imprecisión, teniendo en cuenta que emitió el concepto de viabilidad para la subdivisión considerando que el peticionario señaló como excepción el literal b del Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, pero justificó la misma por cuanto *“ésta se hace con destino a "habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas, la conservación, protección, cultivos de sustento y vivienda campesina"*, justificación que resulta totalmente contraria a la norma señalada

Que, teniendo en cuenta el procedimiento analizado con antelación, esta instancia observa que tanto en la solicitud de autorización para la subdivisión realizada mediante el radicado 2023-089758 del 8 de noviembre de 2023 por el solicitante, como en el oficio No. 1220-35748 del 27 de mayo de 2024 emanado de la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, se invocó la excepción decantada en el literal b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 para dar viabilidad al proyecto, sin embargo, dentro del proceso no se acreditó el cumplimiento de los preceptos fácticos necesarios para declarar su configuración.

Que, dentro del expediente procesal consta que el recurrente no aportó copia de la escritura pública en donde obre la donación del predio realizada en cumplimiento de los preceptos establecidos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, contrariando los requisitos contenidos en mencionado artículo y en el concepto No. 2016EE0086314 del 15-09-2016 el Ministerio de Vivienda.



RESOLUCIÓN No. 1200-

(23 SET. 2024)

1574

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

Que, en ese orden de ideas, se observa que el recurrente no acreditó el cumplimiento los preceptos fácticos necesarios para declarar la aplicabilidad de la excepción reglamentada mediante el literal a y/o b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, por lo que no es posible acceder al otorgamiento de licencia de subdivisión de predio rural por debajo del mínimo establecido para una Unidad Agrícola Familiar mediante el artículo 25 de la Resolución No. 041 de 1996.

Que en el mismo sentido, este Despacho concluye que el Señor Mariano Canizales Galindo no acreditó el cumplimiento del requisito establecido mediante el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, teniendo en cuenta que en el momento que se realizó la solicitud de subdivisión no se radicó el escrito manifestando y justificando la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1995 que se pretendía aplicar para viabilizar el proyecto de subdivisión.

En consecuencia de todo lo anterior, la Secretaría de Planeación del Municipio de Ibagué,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR en su integralidad lo resuelto por el Curador Urbano Dos del Municipio de Ibagué, mediante Resolución No. 73001-1-24-0258 de fecha 28 de junio de 2024, por medio de la cual se negó **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL** en un área de 6 hectáreas en dos (2) lotes, sobre el predio ubicado en el Lote No. 2 El Recuerdo del Municipio de Ibagué, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 350-183582 y Ficha Catastral No.00-04-0037-0134-000.

ARTÍCULO SEGUNDO. DEJAR SIN EFECTO los oficios identificados con los radicados No. 1220-94601 de fecha 28 de diciembre de 2023, 1220-35114 de fecha 24 de mayo de 2024 y 1220-035748 de fecha 27 de mayo de 2024 expedidos por la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, por no cumplir con los requisitos referenciados en el acápite de normatividad aplicable, teniendo en cuenta que el solicitante no aportó la escritura pública en donde conste la inscripción de la donación en cumplimiento del artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR personalmente del contenido de la presente Resolución al señor **MARIANO CANIZALES GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.994.712, en su calidad de solicitante. De no ser posible llevar a cabo la notificación personal, se notificará de conformidad con lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



RESOLUCIÓN No. 1200-
(23 SET. 2024)

7574

“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR MARIANO CANIZALES GALINDO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN 73001-2-24-0258 DE 28 DE JUNIO DE 2024 EMITIDA POR LA CURADORA URBANO DOS (2) DE IBAGUÉ”

ARTÍCULO CUARTO. REMITIR copia del contenido de la presente Resolución al Curador Urbano Dos del Municipio de Ibagué, o a quien haga sus veces, junto con el expediente allegado.

ARTÍCULO QUINTO. REMITIR copia del contenido de la presente Resolución a la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística, para su conocimiento.

ARTÍCULO SEXTO. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y en su contra no procede recurso alguno por encontrarse agotado el procedimiento administrativo.

Dado en Ibagué, Tolima el 23 del mes SEP de 2024

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



DANIELA CABRERA VELOSA
Secretaria de Planeación Municipal.



LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS
Director de Ordenamiento Territorial Sostenible.

Elaboró: Cristian Duque – Abogado DOTS

