

**IMPACTO DE LA PROLIFERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
RURALES DE PROPIETARIOS EN COMUNIDAD POR VENTA DE
PORCENTAJES LEGALIZADOS EN NOTARIA, EN RESTREPO META**

UILVER NORBEY GARCÍA ARRUBLA

**FUNDACION UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ D.C.
2019**

**IMPACTO DE LA PROLIFERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
RURALES DE PROPIETARIOS EN COMUNIDAD POR VENTA DE
PORCENTAJES LEGALIZADOS EN NOTARIA, EN RESTREPO META**

UILVER NORBEY GARCÍA ARRUBLA

**Monografía para optar el título de Especialista en
Planeación Territorial**

**Director
TADEO HUMBERTO SANABRIA
Doctor en Gestión y valoración Urbana y Arquitectónica**

**FUNDACION UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ D.C.
2019**

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del Director de la Especialización

Firma del calificador

Bogotá D.C., Octubre de 2019

DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD

Presidente de la Universidad y Rector del claustro

Dr. Jaime Posada Díaz

Vicerrectora Académica y de Posgrados

Dra. Ana Josefa Herrera Vargas

Vicerrector de Desarrollo y Recursos Humanos

Dr. Luis Jaime Posada García Peña

Decano Facultad de Educación Permanente y Avanzada

Dr. Luis Fernando Romero Suárez

Director Especialización en Planeación Territorial

Dra. María Margarita Arbohd

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a los autores.

DEDICATORIA

A *Vivián*. Sin ella en mi vida, habría sido imposible.

AGRADECIMIENTOS

*A ellas que son mi motivación constante
Aurora que con su risa ilumina y a vivián que me con su amor me impregna hasta
los huesos.*

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	13
OBJETIVOS	18
1. LA UTILIZACIÓN DE CUOTAS PARA LA SUBDIVISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE RESTREPO	19
1.1 MARCO LEGISLATIVO	21
2. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS DONDE LA PROPIEDAD SE HA SUBDIVIDIDO POR DEBAJO DE LA REGULACIÓN LOCAL.	23
2.1 LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN POSTULADAS DESDE EL MARCO ESTRATÉGICO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
2.2 LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN REAL Y ACTUAL	23
2.2.1 Aumento de vivienda en zonas del sector rural	23
2.2.2 Aumento de la población en áreas rurales	23
2.2.3 Conflictos de uso y ocupación por procesos de su urbanización	24
3. COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDILICIA Y PRODUCTIVA.	28
3.1 ACTUACIÓN EN SUELO SUBURBANO	28
3.2 VIVIENDA CAMPESTRE RURAL	29
3.3 VENTAS EN COMÚN Y PROINDIVISO:	29
3.4 ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN	29
3.5 ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN:	30
3.5.1 Intensidad Máxima de Ocupación.	30
3.6 REQUISITOS PARA OBTENER UNA LICENCIA	30
3.7 COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDILICIA Y PRODUCTIVA:	31
4. ALTERNATIVAS NORMATIVAS APLICABLES AL MUNICIPIO.	38
5. CONCLUSIONES	40
BIBLIOGRAFÍA	42
ANEXOS	45

LISTA DE FIGURAS

	pág.
Figura 1 Localización de Municipio de Restrepo	15
Figura 2 División político-administrativa del Municipio	15
Figura 3 Mapa de uso del suelo municipio de Restrepo, departamento del Meta.	25
Figura 4 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #1.	26
Figura 5 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #2	27
Figura 6 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #3.	32
Figura 7 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #4.	32
Figura 8 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 5.	33
Figura 9 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 6.	33
Figura 10 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 7.	34
Figura 11 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 8	34
Figura 12 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 9.	35
Figura 13 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 10.	35

LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1 Formato Metodológico.	16
Cuadro 2 Tabla de Herramientas de recolección de análisis.	17
Cuadro 3 Distribución de la cobertura del suelo para el municipio de Restrepo, departamento del Meta.	25
Cuadro 4 Requisitos para obtener una licencia.	31
Cuadro 5 Comparación del desarrollo.	36
Cuadro 6 Cuadro comparativo aplicables al Municipio.	38

RESUMEN

En la presente monografía se realiza un análisis de la situación actual del municipio de Restrepo Meta, con lo que respecta al impacto que genera la construcción de vivienda rural de propietarios en comunidad y en el caso específico de construcción sin licencia, teniendo como principal información para valorar esta problemática la normatividad jurídica.

Esta investigación resulta siendo importante, ya que permite determinar con precisión como se presentan diversos intereses generales y particulares en la construcción de vivienda rural en el municipio del Restrepo en el Meta, y como esto se refleja en el territorio y su estructura ecológica, siendo importante establecer los elementos en los que se permita formular posibles soluciones y sobre todo directos responsables sobre los que recaería el deber de resolver las situaciones que se derivan en el municipio.

Esta monografía tuvo como diseño metodológico un estudio investigativo, cuantitativo y descriptivo, haciendo uso para esto de información tomada de diferentes fuentes bibliográficas confiables que permitan dar cumplimiento a los objetivos generales y específicos.

Concluyendo que el impacto que tiene la construcción tanto para el uso del suelo, como para los factores ambientales, económicos y de ordenamiento territorial, podrán solucionarse por medio de la aplicación de licencias por parcelas, las cuales permiten un control y un desarrollo en el orden territorial del municipio.

Palabras claves: licencia urbanística, parcelación, ordenamiento territorial, construcción en zona rural, subdivisión predial.

ABSTRACT

In the present monograph there is realized an analysis of the current situation of Restrepo Meta's municipality, with what it concerns to the impact that generates the construction of owners' rural housing in community and in the specific case of construction without license, having as principal information to value these problematics the juridical normativity.

This investigation proves being important, since it allows to determine accurately since they present diverse general and particular interests in the construction of rural housing in the municipality of the Restrepo in the Meta, and as this ecology is reflected in the territory and his structure, being important to establish the elements in which it is allowed formulate possible solutions and especially direct persons in charge on whom there would relapse the duty to solve the situations that stem in the municipality.

This monograph took a study as a methodological design investigation, quantitatively and descriptively, using for this information taken of different bibliographical reliable sources that allow to give fulfillment to the general and specific aims.

Concluding that the impact that has the construction so much for the use of the soil, since for the environmental, economic factors and of territorial classification, they will be able to be solved by means of the application of licenses by plots, which allow a control and a development in the territorial order of the municipality.

Key words: Urban Development License, Plot, Territorial Classification, Construction in Rural Zone, Predial Subdivision. **KEY WORDS:** Urban Development License, Plot, Territorial Classification, Construction in Rural Zone, Predial Subdivision.

INTRODUCCION

Impacto de la proliferación de construcción de viviendas rurales de propietarios en comunidad por venta de porcentajes legalizados en notaria, en Restrepo en el departamento del Meta. Se aborda la temática de construcción de viviendas rurales de propietarios en comunidad por venta de porcentajes legalizados en notaria, en el municipio de Restrepo en el Meta.

Según el plan Nacional de Desarrollo¹ en departamento del Meta se encuentra entre los departamentos con mayor desintegración funcional y esto es debido al nivel económico bajo que se presenta entre la población de los principales municipios, esto debido a la presencia de grupos al margen de la ley que inciden en la presencia de cultivación ilícita en las zonas rurales

El esquema de Ordenamiento Territorial² EOT, del municipio de Restrepo se expresa como un instrumento en donde se establece la planificación, físico, jurídico, económico, social y ambiental generando consecuencias de ilegalidad en lo que tiene que ver con las construcciones en sí. En estas porciones de terreno se construyen casas sin licencia y dada la imposibilidad legal en la que se ve la oficina de planeación, ya que no es posible otorgar licencia si no existe un título independiente de cada propiedad registrado ante catastro, asunto que no es posible realizar a partir de la adquisición por este tipo de venta.

Lo anterior se desprende de una situación mucho más común en nuestro territorio nacional y es el derecho natural de los tenedores de tierra a heredar a su progenie la propiedad, permitiendo adelantar procesos jurídicos de sucesión donde se reparten generalmente en partes iguales (porcentajes) la nuda propiedad de la mencionada extensión de tierra, sin embargo ocurre en ocasiones que las hijuelas de cada heredero no cumple con el área mínima definida en cada sector, como unidad agrícola familiar y en el peor de los casos la unidad mínima predial definida para la zona de estudio en este caso el sector rural del municipio de Restrepo Meta.

Realizando de este modo un análisis de la situación actual del municipio, con lo que se refiere a al impacto que está generando la construcción de vivienda en zona rural

¹ PLAN DE DESARROLLO NACIONAL Bases del Plan de desarrollo “Todos por un nuevo país, es el de construir una Colombia en paz, equitativa y educada” [sitio web]. Bogotá D.C.CO. sec. Publicaciones 2014-2018 p.32 [Consultado el 13 de noviembre de 2018] Archivo en <https://www.minagricultura.gov.co/planeacion-control-estion/Gestin/Plan%20de%20Acci%C3%B3n/PLAN%20NACIONAL%20DE%20DESARROLLO%202014%20-%202018%20TODOS%20POR%20UN%20NUEVO%20PAIS.pdf>

² ALCALDIA DE RESTREPO. Plan basico de ordenamiento territorial del municipio de Restrepo, Meta. [sitio web]. Meta-CO. 2018-2030. [Consultado el 20 de noviembre de 2018] Archivo en pdf. Disponible en: http://restrepometa.micolombiadigital.gov.co/sites/restrepometa/content/files/000308/15399_6-dts-form-ruralweb.pdf

de propietarios en comunidad y en el caso específico de construcción sin licencia, la posibilidad de abordar esta investigación puede abrir un panorama que clarifique el camino a seguir de las entidades oficiales que están a cargo del tratamiento de dichas situaciones.

Asumimos que las políticas de ordenamiento de un territorio contemplan y contienen soluciones a situaciones que pueden ir de manera opuesta al crecimiento coherente de los municipios, dada la naturaleza del problema se establecerá el marco jurídico y el marco normativo vigente en el municipio en el que se desenvuelve dicha situación, manteniendo un claro enfoque de la posible solución, hacia el impacto producido en el territorio.

En la actualidad no se tiene en cuenta la normatividad que soporta la construcción de vivienda rural, esta se realiza de manera propia generando el siguiente cuestionamiento: ¿Existe un impacto derivado de la construcción de viviendas en porciones de terreno adquiridos por la figura de compra de porcentajes de propiedades en común y proindiviso sobre el territorio rural del municipio de Restrepo?

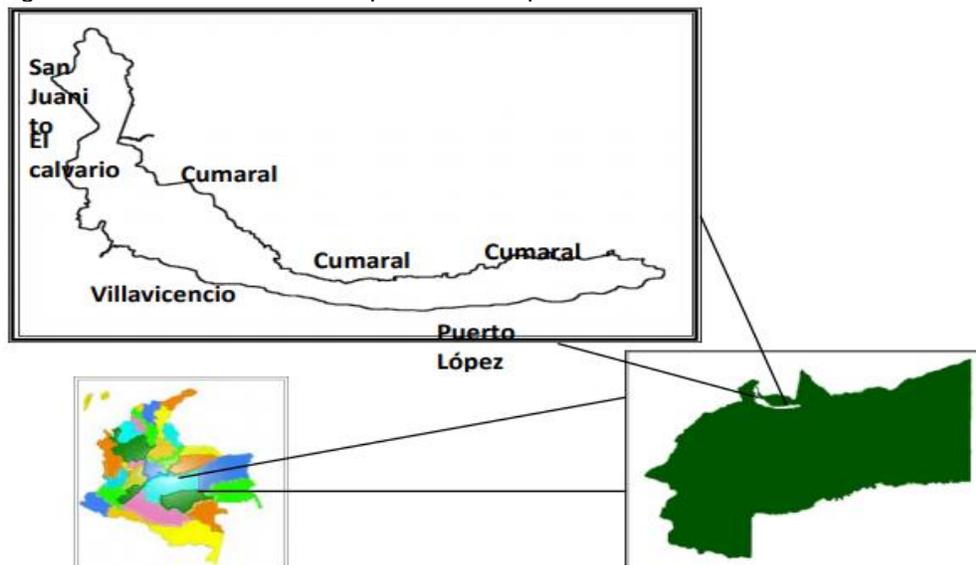
El Municipio de Restrepo se encuentra ubicada a 4° 16" Latitud Norte y 73° 34" 25" de Latitud Oeste del Meridiano de Greenwich y a 570 metros sobre el nivel del mar. Según la zonificación agroecológica ICA-IGAC, Restrepo está ubicado en la zona de tierras planicie aluvial de Piedemonte, de relieve ligeramente ondulado con pendientes hasta de 12% y tierras aluviales de relieve plano con pendientes hasta del 3%; igualmente dentro del relieve del Municipio se encuentra un sector montañoso como parte de la Cordillera Oriental con alturas hasta 2.700 metros sobre el nivel del mar. La altura promedio sobre el nivel del mar es de 570 mts, presentando variaciones que van de 380 mts hasta 2.700 mts sobre el nivel del mar. Tiene una superficie de 434 km² distribuida así: una zona plana con un área de 325,5 km²³.

La zona rural está dividida en 19 veredas: Puente Amarillo, Santa Cecilia, San Isidro, Brisas de Upín, Miralindo, Choopal, Santa Lucía, Caney Alto, Caney Bajo, Los Medios, San Jorge, Vega Grande, Sardinata, La Floresta, Marayal, EL Caibe, Balcones, San Carlos y Salinas.

En la siguiente grafica se localiza geográficamente el municipio de Restrepo:

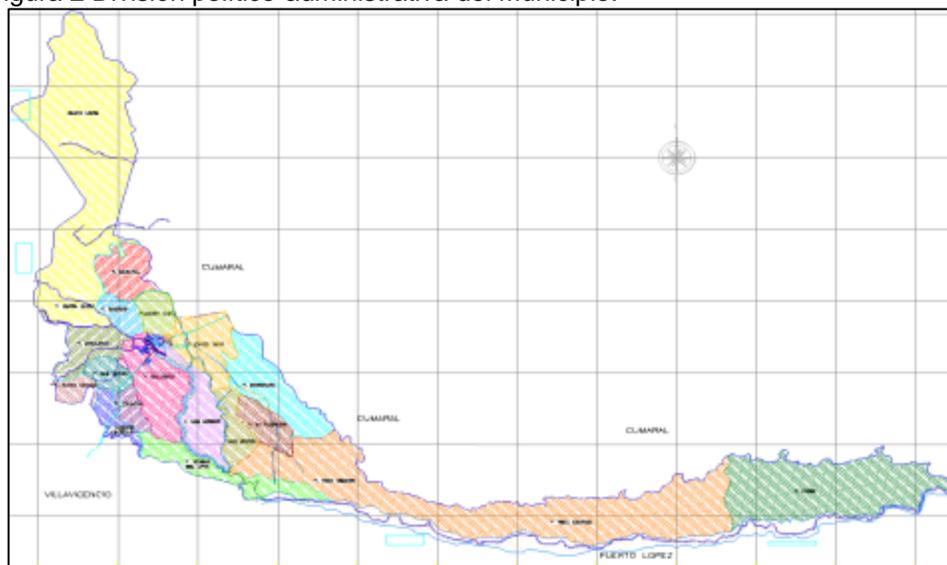
³ ALCALDIA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACION. Plan de desarrollo municipal de Restrepo Meta [sitio web]. Meta-CO sec publicaciones. P.14 [Consultado el 20 de noviembre de 2018]. Archivo en pdf. Disponible en: http://www.meta.gov.co/web/sites/default/files/adjuntos/plan-de-desarrollo-restrepo-2012-2015-mayo-31-b_0.pdf

Figura 1 Localización de Municipio de Restrepo



Fuente: ALCALDIA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACION. Plan de desarrollo municipal de Restrepo Meta [sitio web]. Meta-CO sec publicaciones. P.16 [Consultado el 20 de noviembre de 2018]. Archivo en pdf. Disponible en: http://www.meta.gov.co/web/sites/default/files/adjuntos/plan-de-desarrollo-restrepo-2012-2015-mayo-31-b_0.pdf

Figura 2 División político-administrativa del Municipio.



Fuente: ALCALDIA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACION. Plan de desarrollo municipal de Restrepo Meta [sitio web]. Meta-CO sec publicaciones. P.17 [Consultado el 20 de noviembre de 2018]. Archivo en pdf. Disponible en: http://www.meta.gov.co/web/sites/default/files/adjuntos/plan-de-desarrollo-restrepo-2012-2015-mayo-31-b_0.pdf

Haciendo como uso metodológico para esta investigación monográfica herramientas que una investigación cuantitativa, descriptiva e interpretativa, haciendo como uso de las fuentes entrevistas a personas que han realizado compras y ventas por común y proindiviso, a funcionarios de Notarías y funcionarios de Planeación, Consecución de

La siguiente matriz representa el diseño metodológico que se tuvo en cuenta para el cumplimiento de los objetivos que dieron respuesta al cuestionamiento objeto de esta investigación.

Cuadro 1 Formato Metodológico.

FORMATO METODOLOGIA					
Título del trabajo	IMPACTO DE LA PROLIFERACION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS RURALES DE PROPIETARIOS EN COMUNIDAD (COMUN Y PROINDIVISO) POR VENTA DE PORCENTAJES LEGALIZADOS EN NOTARIA, EN RESTREPO META.				
Estudiante:	Uilber Norbey García Arrubla	Codigo	07101709085		
Linea de Investigacion	Planeacion territorial				
Campo Tematico	PROLIFERACION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS RURALES				
Enfoque o Tipo de Investigacion	Investigativo				
Fases de Investigacion	Actividades Relacionadas-Tareas	Instrumentos	Descripcion de Insumos Requeridos	Tiempos Requeridos	Productos
OBJETIVO 1	Revisión de índices de aumento de vivienda en zonas del sector rural.	Listado de infraestructura urbanística en el caso específico de construcción sin licencia.	Información de campo, entrevistas y otros.	5 semanas	Cumplimiento del primer objetivo 1. "Caracterizar las áreas donde la propiedad se ha subdividido por debajo de la regulación local para identificar la utilización del mecanismo de cuotas"
OBJETIVO 2	Obtener el índice de incremento de nuevas construcciones en zonas rurales. Para establecer cuanto de ese índice corresponde al método de venta % de común y provision.	Registros de licencias y solicitudes existentes en Oficina de planeación.	Registro de censos, registros generales y estadísticas.	4 semanas	Cumplimiento del primer objetivo 2. "Comparar las condiciones de ocupación edilicia y productiva de las zonas identificadas con zonas donde aún se mantiene el tamaño predial regulado "
OBJETIVO 3	Análisis de instrumentos de Ordenamiento y normas vigentes a nivel Nacional.	EOT Restrepo - Código de Policía- Leyes tales como: 388-1077-2218/2015	análisis de la bibliografía relacionada con el tema y casos en otros municipios.	4 semanas	Cumplimiento del objetivo 3. "Explorar alternativas normativas aplicables al municipio para enfrentar los efectos de dicha práctica sobre la ocupación rural"

Fuente: Elaboración Propia.

Por medio de la siguiente matriz se especifican las actividades a realizar para llegar a determinaciones y conclusiones que hacen referencia directa a estadísticas sobre

cantidades de sucesos, individuos, áreas y superficies precisas del territorio estableciendo correlaciones concretas y directas.

Cuadro 2 Herramientas de recolección de análisis.

OBJETIVO	ACTIVIDADES	HERRAMIENTAS RECOLECCION ANALISIS
Caracterizar	Recopilacion de informacion.	Analisis interpretativo.
		Entrevistas a funcionarios, graficas.
Comparar	Comparacion por medio de trabajo de campo en cada una de las veredas	Analisis Comparativo e imágenes realizadas por un Drone.
Explorar	Interpretacion de los efectos.	Interpretacion de los datos e informacion

Fuente: Elaboración Propia.

La densificación en zonas rurales y sub urbanas por construcción de viviendas desarrolladas sin licencia en predios en los que se han hecho ventas de porcentajes de terrenos, los cuales han sido protocolizados en notaria, se han convertido en una modalidad de compra-venta, y son el origen de la temática dada la importancia que cobra el fenómeno por el impacto que está generando a nivel de organización del territorio correspondiente al municipio de Restrepo Meta específicamente.

Se espera realizar una investigación cualitativa de las políticas de ordenamiento territorial, el propósito consiste en encontrar espacios de confluencia, de intersección entre lo jurídico, lo normativo y su influencia en la forma de ocupación y que además se encuentre sujeto a las directrices de desarrollo del municipio valorando la especificidad del problema.

Se estima un tiempo de 4 meses y 15 días, en donde se realizaría el trabajo investigativo de campo, la recopilación de la información que será suministrada por diversas fuentes y por bibliografía específica del tema de investigación, Para lograr el cumplimiento de los objetivos.

Con lo que respecta a los aspectos jurídicos la investigación no nos representa ninguna complicación ya que gran parte de la información estará en la oficina de planeación y es de orden público, y en los diferentes planes de gestión que hacen parte del desarrollo del municipio.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar el impacto sobre la ocupación rural de la subdivisión común Pro indiviso en Restrepo Meta, para formular recomendaciones para la ocupación rural desde la perspectiva de ordenamiento y sanidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO

- Caracterizar las áreas donde la propiedad se ha subdivido por debajo de la regulación local para identificar la utilización del mecanismo de cuotas.
- Comparar las condiciones de ocupación edilicia y productiva de las zonas identificadas con zonas donde aún se mantiene el tamaño predial regulado para valorar el impacto del mecanismo de cuotas sobre la ocupación rural.
- Explorar alternativas normativas aplicables al municipio para enfrentar los efectos de dicha práctica sobre la ocupación rural.

1. LA UTILIZACIÓN DE CUOTAS PARA LA SUBDIVISIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE RESTREPO

En este capítulo se plantean los conceptos que se abordan en la temática de investigación, tanto conceptual como normativamente, para que de este modo el lector logre una interpretación clara y de fácil entendimiento de los capítulos siguientes en donde se dará el desarrollo de cada uno de los objetivos.

De acuerdo con Tomas Fernández⁴; “uno de los principios tradicionales del Derecho Urbanístico es el control del uso artificial del suelo, permitan que la administración municipal por medio de licencias y normas que sean aplicables, logre tener una prioridad en la vigilancia de la transformación del espacio y del suelo rural”.

Según el departamento administrativo del DANE⁵ el área urbana “está conformada por conjuntos de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas por calles, carreras o avenidas, principalmente. Cuenta por lo general, con una dotación de servicios esenciales tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, hospitales y colegios, entre otros. En esta categoría están incluidas las ciudades capitales y las cabeceras municipales restantes”.

Tal y como se acaba de apuntar, entre las operaciones que exigen la obtención de licencia se incluyen las de fraccionamiento o parcelación del suelo, puesto que suponen su modificación. Según el ministerio de vivienda⁶ En relación con la necesidad de obtener licencia para parcelar, conviene efectuar una serie de precisiones. Debe tenerse en cuenta, por una parte, que en algunas normas se impone este requisito sólo en relación con las parcelaciones que entran en la categoría de las urbanísticas.

Igualmente el ministerio de vivienda⁷ informa que este tipo de parcelaciones consiste, de acuerdo con la definición legal, en aquellas divisiones de terrenos que pueden dar lugar al nacimiento de un núcleo de población, con las dificultades que

⁴ TOMAS RAMÓN Fernández. Manual de derecho urbanístico. España: Editorial Civitas, 2017 p. 208.

⁵ DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, DANE. División Político administrativa de Colombia, años 2000, 1997, 1992, 1988, 1983, y 1970. [sitio web]. Bogotá D.C.CO. sec. Publicaciones. [Consultado el 20 de noviembre de 2018] Archivo en pdf. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/inf_geo/4Ge_ConceptosBasicos.pdf

⁶ COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

⁷ COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

genera el no tener los servicios necesarios y la infraestructura de suelo inadecuada, afectando también al medio ambiente y haciendo mal uso del suelo.

La ejecución de actos civiles, como contratos de compraventa de porcentajes de propiedad son legalmente un acto de celebración de acuerdos comerciales que no tienen prohibición en el territorio nacional, el problema surge en el momento en el que la protocolización de los actos y la construcción de vivienda se entienden como mecanismos forzados para legitimar lo que la ciudadanía ha asumido como derecho por una mala interpretación de una situación que articula muchos componentes.

Generar una incorporación en el protocolo nacional, en el decreto 2148 de 1983 en su artículo 34 cita lo siguiente:

“en la diligencia de reconocimiento de un documento privado el notario dejará constancia de la manifestación del interesado, suscrita por éste, de que el contenido de aquél es cierto, para tal efecto podrá utilizar un sello en donde se exprese de manera inequívoca esta declaración, si el documento contiene varias hojas, sellará y rubricará cada una de ellas, esta diligencia será firmada por el notario en último lugar, en igual forma se procederá para el reconocimiento de la firma”

Si bien esto implica una veracidad en el acuerdo no genera la posibilidad de adquirir la independencia de título de la compra, por esta razón se genera el conflicto dado que la oficina de registro no aceptara como división catastral el acto antes mencionado. Lo anterior más otros aspectos se convierten en el marco de referencia e inicio de la exploración de un camino que pueda unificar una solución para las partes que interactúan en esta dinámica.

El artículo 58⁸ constitucional indica que: “se garantiza la propiedad privada, no obstante, señala que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”⁹.

La corte constitucional¹⁰ indica que este primer límite de la propiedad privada, referente a la utilidad pública o al interés social exige que exista una ley previa que

⁸ COLOMBIA. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIANA. De los derechos, las garantías y los deberes Tít 2 - / Cap2: De los derechos sociales, económicos y culturales / Artículo 58.

⁹ ECOLOMBIA. Límites constitucionales de la propiedad privada. [sitio web] Bogotá. D.C.CO. sec. Revista Jurídico. No.04. [Consultado el 03 de diciembre de 2018] Disponible en: <https://encolombia.com/derecho/revistajurisdiction/jurisdiction44/propiedad-privada/>

¹⁰ SISTEMA UNICO DE NORMATIVAS. ACTO LEGISLATIVO 1 DE 1936 Reforma constitucional [sitio web]. Bogotá D.C. CO. 1936. Art. 10. [Consultado el 03 de diciembre de 2018] Disponible en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1824914>

defina los motivos de utilidad pública o de interés social. No basta simplemente con alegar dichos motivos, sino que por exigencia constitucional es indispensable que quien establezca los motivos ya referidos sea el legislador a través de una ley de la República. El mismo artículo constitucional expresa que la propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica.

En la Constitución de 1991 se señaló que la propiedad sea privada o estatal; individual o colectiva, no puede concebirse ni desarrollarse bajo el exclusivo marco de sus titulares, determinando que:

Igualmente, la corte constitucional¹¹ persiste en definir que al realizarse la construcción de un bien por interés social o de utilidad pública y que este no cumpla con las especificaciones normativas, este podrá ser expropiado mediante una sentencia judicial. Sin embargo el afectado o propietario podrá evidenciar que esta propiedad si cumple un interés funcional y social y de este modo el estado le ofrecerá beneficios.

Por último y según el artículo 151¹² el suelo suburbano se caracteriza por estar conformado por parte del suelo rural, delimitadas en el Plano de Usos del Suelo Rural, que corresponde a la categoría 5^o y se caracterizan de acuerdo con su actividad así: vivienda campestre, servicios turísticos y de recreación y actividad agropecuaria en menor escala y controlada.

1.1 MARCO LEGISLATIVO

Las siguientes normas y artículos son las que abordan temáticas que conciernen al uso adecuado del suelo, la promoción por parte de los entes estatales para lograr una urbanización de forma adecuada bajo el fomento de un desarrollo ambiental, urbano y social del municipio, adicional a esto se tendrán en cuenta el plan de desarrollo vigente del municipio y el esquema de ordenamiento territorial.

- Ley No. 1537 de 2012 del Ministerio de Vivienda “por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”.

¹¹ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA. Sentencia C-227/11 C. Bogotá D.C. Diario Juridico.

¹² COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto número 3600 (20 de septiembre de 2007) . [Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Bogotá D.C Diario Oficial Cap. 1.

- Ley No. 1114 de 2006 "por la cual se modifica la ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la ley 789 de 2002 y el artículo 6 de la ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social.
- Ley No. 1469 de 2011 del Ministerio de vivienda "por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda" Plan de Desarrollo Nacional "Todos Por Un Nuevo País" 2014-2018 Plan de desarrollo departamental 2016 – 2019.
- Plan de desarrollo municipal "Restrepo, experiencia compromiso y resultados" 2016- 2019
- Esquema de ordenamiento territorial Restrepo.

Adicional a esto el artículo 45 de la Ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, dispone: "El Gobierno Nacional deberá expedir los decretos reglamentarios que establezcan los requisitos de carácter técnico y científico que resulten pertinentes para cumplir con el objeto de la presente ley".

"En el "Artículo 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación, se manifiesta que esta es la autorización primaria que se le ofrece al beneficiario, para comenzar la construcción en suelo rural y suburbano, siempre y cuando este cumpla con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y se obtengan los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por autoridades competentes"¹³.

¹³ COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

2. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS DONDE LA PROPIEDAD SE HA SUBDIVIDIDO POR DEBAJO DE LA REGULACIÓN LOCAL.

En este capítulo se aborda las principales características que han ocasionado una proliferación de viviendas en el sector rural, las cuales son las principales causales de la construcción de vivienda en zona rural, en la que sus propietarios en comunidad no cumplen con las especialidades que corresponden a la legalidad en notaria al momento de ser vendida, dando desarrollo al primer objetivo de la investigación que consiste en la caracterización de las áreas donde la propiedad se ha subdividido por debajo de la regulación local para identificar la utilización del mecanismo de cuotas.

2.1 LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN POSTULADAS DESDE EL MARCO ESTRATÉGICO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En el municipio de Restrepo Meta hoy tiene por su ubicación geográfica, variedad gastronómica y clima privilegiado una vocación turística, lo que ha alentado una aparición volumétrica de habitantes de paso o población flotante, los que a su vez se caracterizan por ser residentes permanentes del interior del país y que desean segunda residencia y/o casa de recreo.

La descripción de las condiciones socioeconómicas y del modelo y estado del ordenamiento del EOT, Los objetivos, políticas y estrategias que se presentan en este, se ven reflejados en la estimulación de los proyectos en donde se priorice la forestación, la recuperación y la maximización del bosque nativo, determinando los usos y el aprovechamiento del suelo en áreas suburbanas y la protección de los elementos naturales basados en la producción agropecuaria y forestal.

2.2 LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN REAL Y ACTUAL

A continuación, se presentarán las condiciones de ocupación postuladas desde marco estratégico del esquema de ordenamiento territorial desde lo real, llegando a una interpretación de las condiciones actuales tanto en el aumento de viviendas, de la población y de las problemáticas que se presentan en los procesos de suburbanización del municipio.

2.2.1 Aumento de vivienda en zonas del sector rural. El municipio de Restrepo no cuenta con la suficiente planeación y regulación normativa que permita lograr un correcto y equitativo ordenamiento territorial dentro de su plan de desarrollo, causando con esto una afectación en la construcción de vivienda en zonas rurales no aptas.

2.2.2 Aumento de la población en áreas rurales. Los nichos demográficos generadores o impulsores de la aparición de pequeñas parcelas en áreas rurales-

suburbanas; que están por debajo de la unidad mínima predial para esta clase de zona a saber 2.200 M2 como lo determina el E.O.T del municipio en vigencia el cual fue aprobado mediante acuerdo No 081 de junio 20 de 2000, revisado y ajustado mediante acuerdo No 009 de 2006 y en su Art 152 numeral 7 el cual decreta “El área mínima de extensión por predio o permiso de venta dentro del suelo suburbano es de 2.200 Mt 2”

Según POPULATION CITY¹⁴. La alcaldía municipal informa que la composición hectárea señala que la mayoría son poblaciones jóvenes que suman el 47% del total (de 0 a 24 años); de 0 a 4 representan el 9,9%; de 5 a 9 el 9,7%; de 10 a 14 el 9,3%; de 15 a 19 el 9% y de 20 a 24 el 8%. Los adultos mayores (de más de 65 años) son el 7,7% del total de población¹⁵. La población rural representa un 29,1% frente al 70,9%.

2.2.3 Conflictos de uso y ocupación por procesos de su urbanización. Jorge Cruz¹⁶, en su documento manifiesta que: durante la actividad están presentes actores sociales del municipio, organizaciones del sector y productores, los cuales dada su experticia local identifican y delimitan la cobertura del suelo sobre un mapa base, generado previamente a partir de imágenes de satélite actualizadas.

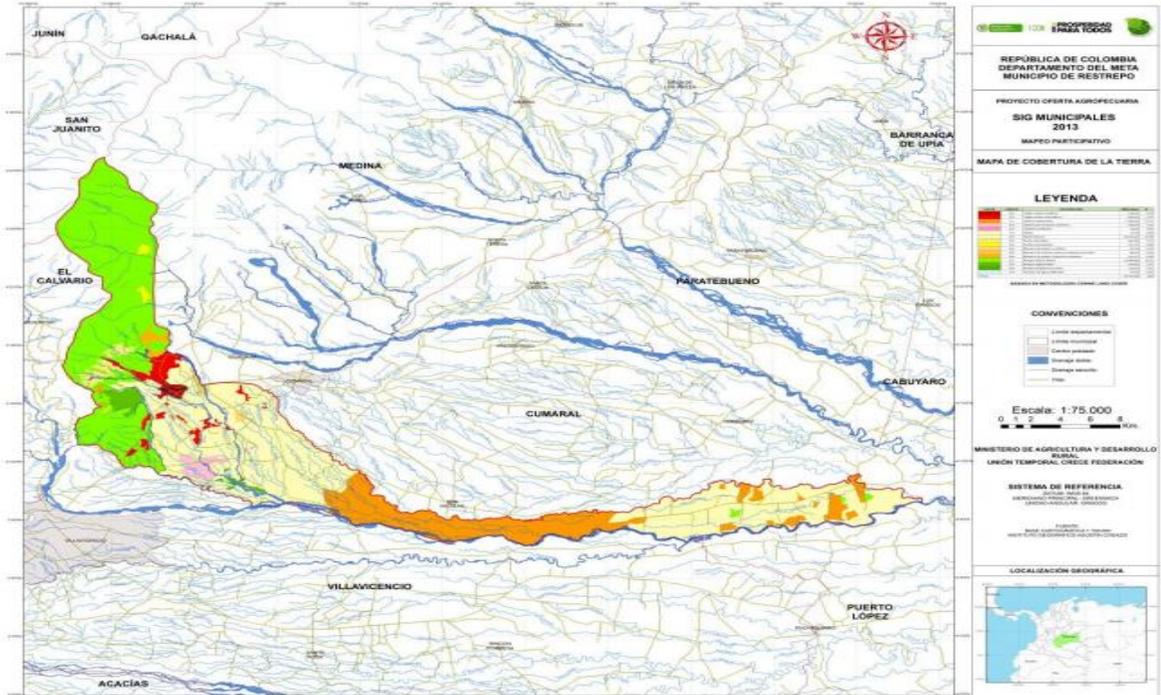
La importancia de la optimización de las tierras consiste en asignar a cada suelo el uso más apropiado sin afectar el medio ambiente, mediante la propuesta de una distribución que permita el desarrollo económico, social sin afectar la capacidad biofísica del municipio.

¹⁴ POPULATION.CITY Restrepo - Población [Sitio web]. Bogotá ´D.C. CO. . [Consultado 03 diciembre 2018]. Disponible en: <http://poblacion.population.city/colombia/restrepo2/>

¹⁵ ALCALDÍA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACIÓN. Secretaria de Planeación y desarrollo Territorial.[sitio web]. Meta CO. [Consultado el 03 de diciembre de 2018]. Archivo pdf. Disponible en: https://intranet.meta.gov.co/secciones_archivos/461-69999.pdf

¹⁶ JORGE CRUZ, MAPEO PARTICIPATIVO DE FINCAS: UNA GUÍA PARA IMPLEMENTARLO 2010. Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza. División de Investigación y Desarrollo, Turrialba, Costa Rica [Consultado el 12 de noviembre de 2018]. Documento PAGINA WEB. Disponible en: <http://www.sidalc.net/REPOC/A7562E/A7562E.PDF>

Figura 3 Mapa de uso del suelo municipio de Restrepo, departamento del Meta.



Fuente: Mapeo participativo, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y Unión Temporal Crece-Federación

Cuadro 3 Distribución de la cobertura del suelo para el municipio de Restrepo, departamento del Meta.

COLOR	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA (ha)	%
	111	Tejido urbano continuo	216,21	0,59
	112	Tejido urbano discontinuo	850,01	2,31
	21	Cultivos transitorios	5.564,11	15,12
	223	Cultivos permanentes arbóreos	458,59	1,25
	225	Cultivos confinados	10,00	0,03
	23	Pastos	10,78	0,03
	231	Pastos limpios	16.475,65	44,78
	232	Pastos arbolados	467,81	1,27
	233	Pastos enmalezados	147,93	0,40
	242	Mosaico de pastos y cultivos	87,14	0,24
	243	Mosaico de cultivos, pastos y espacios naturales	86,52	0,24
	244	Mosaico de pastos y espacios naturales	243,97	0,66
	311	Bosque natural denso	11.609,89	31,55
	313	Bosque fragmentado	428,83	1,17
	314	Bosque de galería y ríparo	116,93	0,32
	514	Cuerpos de agua artificiales	19,43	0,05

Fuente: Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y Unión Temporal Crece-Federación

Según con IGAC¹⁷ el municipio de Restrepo, por sus características topográficas y de suelos, es un municipio con una vocación de áreas dedicadas a la producción agrícola con el 58%, distribuido en cultivos transitorios semi intensivos y cultivos permanentes intensivos. Le sigue en importancia las zonas con una vocación para protección producción y forestal de producción. El 11% corresponde a áreas que deben ser manejadas para la conservación de recursos hídricos e hidrobiológicos. Esto se ve reflejado en el EOT en donde se establecen las políticas para preservar el uso del suelo la infraestructura rural y poder mitigar la urbanización de construcción sin licencia.

A continuación, una representación gráfica de la zona de estudio tomadas de los mapas actuales del E.O.T municipal, así como el registro fotográfico de tomas aéreas, para un mayor entendimiento de la problemática que si bien es de orden nacional es la intención del proyecto poder dar un ejemplo diciente de lo que está generando en el país este fenómeno, tomando como referencia nuestro municipio y más puntualmente la vereda caney alto.

Figura 4 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #1.



Nota: Fotografía tomada en el municipio de Restrepo en zona rural Vereda de Caney Alto.

¹⁷ INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC. Metodología para la clasificación de las tierras por su vocación de uso. Conflictos de uso del territorio colombiano. Subdirección de Agrología. [sitio web] Bogota D.C. CO [Consultado 03 diciembre de 2018]. Disponible en: <https://geoportail.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Figura 5 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #2.



Nota: Fotografía tomada en el municipio de Restrepo en zona rural Vereda de Caney Alto, Desde una altura mayor para lograr evidenciar la afectación del ecosistema en zona rural.

Este capítulo nos permite concluir que se evidencia que el suelo rural, gracias a su gran cantidad de ecosistema no se encuentra apto para la construcción de vivienda y la urbanización de estas áreas, ya que la llegada masiva de población hará uso de los recursos naturales de forma permanente, afectando la zona principal ecológica del municipio.

3. COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDILICIA Y PRODUCTIVA.

En el siguiente capítulo se desarrolla el segundo objetivo de la investigación en donde se compara las condiciones de ocupación edilicia y productiva de las zonas identificadas con zonas donde aún se mantiene el tamaño predial regulado para valorar el impacto del mecanismo de cuotas sobre la ocupación rural.

3.1 ACTUACIÓN EN SUELO SUBURBANO

En el artículo 52 de tal documento, se identifican los requerimientos para el Suelo Suburbano, en el **Artículo 152**¹⁸ se identifica a las áreas suburbanas con la posibilidad de que se cumplan operaciones urbanas especiales las cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Garantizar que toda actividad se realice bajo parámetros de higiene, salubridad sin afectar de manera contaminante a los terrenos y que en caso de que se presente un desastre natural este pueda ser enfrentado con los parámetros básicos necesarios.
- El desarrollo de su actividad no podrá afectar de manera eminente los recursos naturales con los que cuenta el municipio.
- Que cumpla con los demás requisitos exigidos como la concertación con la autoridad ambiental - CAR.
- Al momento de construcción de parcelas deberán tener en cuenta que estas deben estar contiguas a una o dos vías que presenten un acceso directo a la misma y estas deberán de propiedad pública, estando prohibido la construcción de vías privadas para el acceso a estas construcciones.
- Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos colectivos y vías, según lo establezca el Esquema de Ordenamiento. Los proyectos de parcelación en suelo suburbano deberán cumplir al menos con los anteriores requisitos.
- El área mínima de extensión por predio o permiso de venta dentro del suelo suburbano es de 2.200 mt².

¹⁸ COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE VILLAVICENCIO .Decreto 353. (200). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamien. Villavicencio. Diario Oficial. Art.4

3.2 VIVIENDA CAMPESTRE RURAL

La regulación local plantea los siguientes requisitos para la construcción de vivienda campestre:

- La construcción de vivienda campestre deberá estar ubicados en la zona definida Como Zona Suburbana.
- El área mínima de loteo por predio del proyecto deberá ser de 2.200 m²
- Deberá respetar la ronda de las fuentes hídricas establecidas en el E.O.T.
- Cumplir con la franja de amortiguamiento o franja ambiental del corredor vial Rural
- Cumplir con los permisos ambientales respectivos.
- Cumplir con los permisos respectivos dados por la Oficina de Planeación. 84
- El predio a parcelar deberá tener acceso directo a la vía pública, igualmente los predios resultantes a la vía interna
- El perfil vial principal será de quince (15) mts y el perfil vial secundario de nueve (9) mts.

3.3 VENTAS EN COMÚN Y PROINDIVISO:

Proindiviso esto se refiere a la titularidad de manera compartida de una propiedad, es decir en n bien en comunidad el cual para ser vendido deberán estar de acuerdo todos los titulares.

Ventas en porcentajes y su consolidación por temas culturales que brindan la idea de legalidad e imposibilitan la construcción legal mediante licencia de construcción.

Lograr una cantidad aproximada que genera las ventas en común y proindiviso en el municipio de Restrepo es casi nula, este ha sido el obstáculo más notorio de esta investigación, ya que no se encuentran un antecedente catastral que nos permita cuantificar en cifras la información, esto nos muestra la falta de compromiso tanto de la población como del municipio para mitigar la proliferación de construcción de viviendas rurales de propietarios en comunidad por venta de porcentajes legalizados en notaria.

3.4 ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN

Para lo que respecta a licencias de la subdivisión y sus modalidades se permiten según el Decreto 2218 de 2015¹⁹ la autorización de dividir el predio ubicado en zona rural en una o varias partes, pero este debe ir en conforme a lo que está expuesto en el Plan de Ordenamiento territorial y de conformidad con las normas urbanísticas,

¹⁹ COLOMBIA. CURADURÍA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 2218 (18 noviembre 2015) Por el cual se modifica parcial^a eN^oeY1o~ge1§5 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos Art 4 Licencia de subdivisión

al cumplir con esto se obtendrá la licencia de urbanización o parcelación y no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

3.5 ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN:

Las normas urbanísticas que se expondrán son tomadas del estatuto de planeación para el uso del suelo rural en el municipio de Restrepo, estas normas urbanísticas deberán cumplir con las siguientes especificaciones.

3.5.1 Intensidad Máxima de Ocupación.

Para las parcelaciones de áreas suburbanas en el Municipio, se determina una intensidad máxima de ocupación del 30% del área del proyecto, el 70% restante se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, conforme a lo dispuesto por el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93. La determinación de las especies de vegetación nativa a establecer, conservar y/o recuperar será realizada por CORMACARENA, dentro de la Licencia Ambiental para el respectivo Proyecto²⁰.

El espacio público deberá ser generado bajo los siguientes parámetros:

- Cumplir con la normatividad urbanística de parcelación y edificación para el uso residencial de suelo rural.
- Cumplir con la normatividad urbanística de parcelación y edificación y edificación para usos comercial, industrial y dotacional.
- para el uso residencial de suelo rural.
- Se deberá construir según lo estipulado en el Plan de Ordenamiento al momento de construir en zona plana y suburbana.

Esto es con el fin de lograr una urbanización con función en la protección ambiental, forestal la protección de los recursos naturales. Convirtiéndose esta intensidad de la ocupación en uno de los puntos que menos se cumplen al momento de la actuación urbanística de la parcelación.

3.6 REQUISITOS PARA OBTENER UNA LICENCIA

En el siguiente cuadro se presentan los requisitos que se deben tener en cuenta para las diferentes licencias en el municipio de Restrepo, para este caso de estudio en específico se tendrán en cuenta tres clases de licencias de parcelación, de

²⁰ COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE VILLAVICENCIO .Decreto 353. (200). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamien. Villavicencio. Diario Oficial. Tit. II Art.12.

subdivisión, De subdivisión de re loteo, se expondrán los principales documentos y las anotaciones que se tendrán en cuenta para su obtención.

Cuadro 4 Requisitos para obtener una licencia.

Licencia	Documento	Anotación Adicional
De Parcelación:	Visto bueno de la presentación de servicios domiciliarios y saneamiento. Un documento en el que se vea reflejado como se enfrentaran riesgos natrales.	Al no tener este documento se podrá presentar un permiso ambiental en el que se conste el aprovechamiento de los recursos naturales. Deberán estar estipuladas las medidas de mitigación, establecidas por un profesional que tenga conocimiento de construcción de viviendas en zonas de riesgo.
De subdivisión.	Plano del levantamiento topográfico	En este documento se debe presentar el estado en el que se encuentra el predio antes y después de la subdivisión, también deberá estar amojonado y alinderado y con su respectivo cuadro de áreas.
De subdivisión de re loteo.	Plano con los predios resultantes de la división propuesta	Este documento también deberá estar amojonado y alinderado y con su respectivo cuadro de áreas.

Fuente: Propia, basados en requisitos de la Alcaldía de Restrepo Meta.

3.7 COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDILICIA Y PRODUCTIVA:

Para la comparación del modo en que los diferentes mecanismos impactan la ocupación en las zonas rurales se realizaron visitas a campo para la toma de muestras mediante fotografías aéreas con drone, las cuales muestran de manera precisa la información plasmada en la tabla que se encuentra al final del capítulo.

Imágenes de la ocupación generada por las ventas en porcentajes en zonas suburbanas.

Figura 6 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #3.



Nota: Área del municipio del Meta Vereda de Caney.

Figura 7 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural #4.



Nota: Fotografía a mayor altura del Área del municipio del Meta Vereda de Caney.

Figura 8 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 5.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Alto Oriental. Imágenes de la ocupación generada por las ventas en actuación urbanística en subdivisiones aprobadas.

Figura 9 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 6.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Alto Oriental.

Figura 10 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 7.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Alto Oriental.

Vista aérea de la forma en que se ocupa el territorio por medio de actuación urbanística de parcelación.

Figura 11 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 8.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Alto Oriental, en donde se evidencia la construcción por parcelación.

Figura 12 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 9.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Alto Oriental.

Figura 13 Fotografía Aérea del municipio de Restrepo zona rural 10.



Nota: Fotografía tomada en zona rural del municipio de Restrepo en la vereda de Caney Bajo.

En busca de demostrar la no conveniencia de la aparición de pequeñas parcelas en común y proindiviso se realizará una comparación de los desarrollos resultantes de las mismas, en contraposición de otras de las dos figuras urbanísticas (subdivisión y parcelación) más comunes en la fragmentación de tierra para desarrollos inmobiliarios así:

Cuadro 5 Comparación del desarrollo.

	% EN COMÚN Y PROINDIVISO	SUB DIVISIÓN	PARCELACIÓN
POSIBILIDAD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN		X	X
GENERA PERFIL VIAL MÍNIMO		X	X
GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTO			X
AREAS COMUNES			X
MANTIENE LA UNIDAD MÍNIMA PREDIAL		X	

Cuadro 5. (Continuación)

	% EN COMÚN Y PROINDIVISO	SUB DIVISIÓN	PARCELACIÓN
SUSCEPTIBLE A PROPIEDAD HORIZONTAL			X
MANTIENE UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR			
PERMISOS AMBIENTALES			X

Fuente: Elaboración Propia.

Este capítulo nos permite concluir que, al momento de dividir un predio ubicado en zona rural, deberán cumplir con las especificaciones de licencias y los acuerdos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial. En el momento que esta sea

aprobada podrá realizarse la construcción sin afectar el territorio rural, ni la estructura ecológica del municipio.

Siendo la modalidad de parcelación rural la más acertada ya que esta se maneja bajo el cumplimiento de la protección del suelo rural y cumpliendo con la normatividad que aplica al suelo rural, garantizando la no afectación del medio ambiente y el uso adecuado del suelo²¹.

²¹COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Ley 388 (18 Junio, de 1997) Licenciamiento Urbanístico, Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos humanos. Bogotá D.C.CO. Diario Oficial Art.12

4. ALTERNATIVAS NORMATIVAS APLICABLES AL MUNICIPIO.

En este último capítulo se exploran alternativas de normatividad que pueden ser implementadas en el municipio para enfrentar los efectos de la práctica de construcción de vivienda rural, se retomaran cada una de las condiciones de comparación, para luego juzgar los vacíos proindiviso que se presentan y complementarlo con una recomendación.

Cuadro 6 Cuadro comparativo aplicables al Municipio.

CONDICIONES DE COMPARACION	VACIOS DEL PROINDIVISO	RECOMENDACIONES
Posibilidad de licencia urbanística de construcción.	<p>En el municipio se presentan conflicto de uso en el suelo, crear espacios de infraestructura es por esto que es necesario que al momento de la construcción se evidencie la auto presentación de servicios públicos.</p> <p>Otra forma de evidenciar que se presentan parcelación de suelo rural es en el momento en el que los predios habitacionales son indivisos, pero su urbanización es similar a la que es destinada normativamente para vivienda campestre.</p>	<p>Al momento de ser presentadas estas parcelaciones, podrán ser catalogadas como unidades como viviendas recreativas o productivas siempre y cuando estas cumplan con la normatividad de propiedad horizontal.</p>
Contradicción de aspectos que se consideran completamente legales en ámbitos que no contemplan efectos directos en el municipio.		<p>Lo que se espera es controlar la obtención de licencias de construcción a pesar de que estas cuenten con su licencia de parcelación.</p>
Visión de desarrollo territorial	<p>No se encuentran espacios de confluencia, de intersección entre lo jurídico, lo normativo y su influencia en la forma de ocupación y que además se encuentre sujeto a las directrices de desarrollo del municipio.</p> <p>las ventas en porcentajes son un trámite notarial de índole legal el municipio de Restrepo ha optado por mantener una comunicación directa con notarías y registro para trabajar de manera conjunta este tema desde el punto de vista territorial</p>	<p>Apertura desde sus planes de ordenamiento con operaciones urbanas de impacto, como complemento a las acciones de otros municipios, y con la intención de integrarse a un modelo de cooperación y crecimiento a nivel de cobertura de servicios públicos a nivel urbano está considerada como alta. La infraestructura vial, en su mayoría se encuentra en buen estado.</p>

Cuadro 6. (Continuación)

CONDICIONES DE COMPARACION	VACIOS DEL PROINDIVISO	RECOMENDACIONES
Expedición de licencias en zonas rurales que vayan de la mano del POT vigente.	Otro de los vacíos que se ven reflejados en PROINDIVISO es la falta de legislación que encierre los beneficios que se presentan en los predios que son considerados nica y exclusivamente como viviendas que son construidas para la explotación agrícola, ya que esta beneficia a esta clase de viviendas, pero al momento de la construcción se evidencian predios que son parcelados para la construcción de vivienda campestre.	Prohibición de expedición de licencias de construcción en suelo rural, para vivienda campestre, ya que estas no cumplen con la normatividad planteada en el Plan de Ordenamiento Territorial.
Licencias urbanísticas de parcelación.		El no cumplimiento con los parámetros establecidos de intensidad máxima de ocupación en el área su urbana, ya que a esta no ser cumplida estará afectando tanto la vegetación como la fana y la conservación de la estructura ecológica del municipio.

Fuente: Elaboración Propia.

5. CONCLUSIONES

- Mi desempeño como profesional de ingeniería civil, en el departamento de planeación del municipio de Restrepo Meta, me ha permitido conocer de cerca la evolución de una situación que sin duda ha generado nuevas condiciones en las formas de ocupación, estas circunstancias requieren ser analizados dada la creciente problemática que tiene origen en situaciones circunscritas en una zona de vacíos tanto normativos como jurídicos.
- En el municipio se presenta una protección del suelo rural, pero aún no se han manifestado las suficientes políticas, controles, acciones, programas o normatividad que permita tener un control de la proliferación de la construcción de vivienda en zonas rurales y la adecuada utilización del suelo rural, la cual se ha visto afectada por la actual construcción de viviendas rurales de propietarios en comunidad por venta de porcentajes no legalizados en notaria.
- Es necesario reglamentar el uso del suelo rural, identificar las zonas y las actividades permitidas, al igual reglamentar el tipo de desarrollo urbanístico en las diferentes zonas, por medio del plan de ordenamiento territorial.
- Por medio del ordenamiento territorial se logra identificar y delimitar las áreas que son destinadas para la parcelación y cuales tienden a la construcción de vivienda rural, esto se logra por medio de licencias urbanísticas que van guiadas bajo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial estipulado para el municipio.
- Es conveniente llegar a la articulación de aspectos de diferente naturaleza en la que coinciden intereses generales y particulares y cuya materialización se refleja en el territorio, establecer los elementos en los que se permita formular posibles soluciones y sobre todo directos responsables sobre los que recaería el deber de resolver las situaciones que se derivan en el municipio.
- La aparición desmedida de propietarios en comunidad de pequeñas porciones de tierra en áreas rurales y suburbanas del municipio de Restrepo Meta, por subdivisión de los comuneros pero legalmente como cuotas-parte determinadas en porcentaje, conlleva a una densificación de las zonas rurales, cambiando el uso del suelo, sometiendo a riesgos ambientales por la falta de servicios de saneamiento básico así como por falta de recursos hídricos en sectores que claramente no cuentan con servicios de acueducto municipal por tratarse de áreas rurales.
- La proliferación de construcción sin licencia, ni legalización se ha desarrollado en consecuencia de la necesidad de eliminar gastos y esfuerzos, en donde los

propietarios de tierras han adoptado esta forma sobrepasando las normas legales de construcción generando un impacto, tanto en el uso del suelo, como en el plan ordenamiento territorial, incumpliendo los parámetros que rigen el plan de ordenamiento a nivel nacional como municipal.

- La vivienda se convierte en el componente más extenso que hace parte de la estructura urbana, ya que esta lo que pretende mejorar la calidad de vida, el sector urbano de los municipios hace que la posibilidad de adquirir una licencia para la construcción sea de difícil acceso, es por esto que debido a la productividad que genera la zona no urbana las personas decidan comprar de manera colectiva y no legalizada.
- La contradicción de aspectos que se consideran completamente legales en ámbitos que no contemplan efectos directos en el municipio, es por lo que cobra validez esta investigación, el propósito consiste en encontrar espacios de confluencia, de intersección entre lo jurídico, lo normativo y su influencia en la forma de ocupación y que además se encuentre sujeto a las directrices de desarrollo del municipio valorando la especificidad del problema, sirviendo como base también para la realización de otras investigaciones en las que se profundice en el catastro multifinanciado para vincular los procesos notariales con las definiciones de ocupación del plan de ordenamiento

BIBLIOGRAFÍA

ALCALDIA DE RESTREPO. Plan basico de ordenamiento territorial del municipio de Restrepo, Meta. [sitio web]. Meta-CO. 2018-2030. [Consultado el 20 de noviembre de 2018] Archivo en pdf. Disponible en: http://restrepometa.micolombiadigital.gov.co/sites/restrepometa/content/files/000308/15399_6-dts-form-ruralweb.pdf

ALCALDIA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACION. Plan de desarrollo municipal de Restrepo Meta [sitio web]. Meta-CO sec publicaciones. P.14 [Consultado el 20 de noviembre de 2018]. Archivo en pdf. Disponible en: http://www.meta.gov.co/web/sites/default/files/adjuntos/plan-de-desarrollo-restrepo-2012-2015-mayo-31-b_0.pdf

ALCALDÍA MUNICIPAL DE RESTREPO SECRETARIA DE PLANEACIÓN. Secretaria de Planeación y desarrollo Territorial.[sitio web]. Meta CO.

COLOMBIA. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIANA. De los derechos, las garantías y los deberes Tít 2 - / Cap2: De los derechos sociales, económicos y culturales / Artículo 58.

COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE VILLAVICENCIO .Decreto 353. (200). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamien. Villavicencio. Diario Oficial. Art.4

COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE VILLAVICENCIO .Decreto 353. (200). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamien. Villavicencio. Diario Oficial. Tit. II Art.12.

COLOMBIA. CORTE COSNTITUCIONAL DE COLOMBIA. Sentencia C-227/11 C. Bogotá D.C. Diario Juridico.

COLOMBIA. CURADURÍA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 2218 (18 noviembre 2015) Por el cual se modifica parcial^a eN^oeY1o~ge1§5 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos Art 4 Licencia de subdivisión

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto número 3600 (20 de septiembre de 2007) . [Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones. Bogotá D.C Diario Oficial Cap. 1.

COLOMBIA. MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Ley 388 (18 Junio, de 1997) Licenciamiento Urbanístico,

Reconocimiento de Edificaciones y Legalización de Asentamientos humanos. Bogotá D.C.CO. Diario Oficial Art.12

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

COLOMBIA. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Decreto 1197 (21, Junio, 2016) , "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas. Bogotá. D.C. Diario Oficial Art. 1

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, DANE. División Político administrativa de Colombia, años 2000, 1997, 1992, 1988, 1983, y 1970. [sitio web]. Bogotá D.C.CO. sec. Publicaciones. [Consultado el 20 de noviembre de 2018] Archivo en pdf. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/inf_geo/4Ge_ConceptosBasicos.pdf

ECOLOMBIA. Limites constitucionales de la propiedad privada. [sitio web] Bogotá. D.C.CO. sec. Revista Jurídico. No.04. [Consultado el 03 de diciembre de 2018] Disponible en: <https://encolombia.com/derecho/revistajurisdictions/jurisdictio44/propiedad-privada/>

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC. Metodología para la clasificación de las tierras por su vocación de uso. Conflictos de uso del territorio colombiano. Subdirección de Agrología. [sitio web] Bogota D.C. CO [Consultado 03 diciembre de 2018]. Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

JORGE CRUZ, MAPEO PARTICIPATIVO DE FINCAS: UNA GUÍA PARA IMPLEMENTARLO 2010. Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza. División de Investigación y Desarrollo, Turrialba, Costa Rica [Consultado el 12 de noviembre de 2018]. Documento PAGINA WEB. Disponible en: <http://www.sidalc.net/REPDO/A7562E/A7562E.PDF>

PLAN DE DESARROLLO NACIONAL Bases del Plan de desarrollo “Todos por un nuevo país, es el de construir una Colombia en paz, equitativa y educada” [sitio web]. Bogotá D.C.CO. sec. Publicaciones 2014-2018 p.32 [Consultado el 13 de noviembre de 2018] Archivo en <https://www.minagricultura.gov.co/planeacion->

control-estion/Gestin/Plan%20de%20Acci%C3%B3n
/PLAN%20NACIONAL%20DE%20DESARROLLO%202014%20-
%202018%20TODOS%20POR%20UN%20NUEVO%20PAIS.pdf

POPULATION.CITY Restrepo · Población [Sitio web]. Bogotá D.C. CO. .
[Consultado 03 diciembre 2018]. Disponible en:
<http://poblacion.population.city/colombia/restrepo2/>

SISTEMA UNICO DE NORMATIVAS. ACTO LEGISLATIVO 1 DE 1936 Reforma
constitucional [sitio web]. Bogotá D.C. CO. 1936. Art. 10. [Consultado el 03 de
diciembre de 2018] Disponible en:: [http://www.suin-
juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1824914](http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1824914)

TOMAS RAMÓN Fernández. Manual de derecho urbanístico. España: Editorial
Civitas, 2017 p. 208.

ANEXOS

Anexo A.

Vista aérea de la forma en que se ocupa el territorio por medio de actuación urbanística de parcelación







LADERA CAMPESTRE







Anexo B.

El municipio de Restrepo ha optado por mantener una comunicación directa con notarías y registro para trabajar de manera conjunta este tema desde el punto de vista territorial.

	OFICIO	COD: FR-GESTED-30	
		Versión: 01	
		Vigencia:	
		25/11/2016	

140.16.1
Restrepo, mayo 31 de 2018

Radicado-317-2018

Doctor
JAIRO ALONSO MESA GUERRA
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO
Calle 26 No.13-49 Interior 201
Tel. 3282121
Bogotá D.C.

Asunto: REQUERIMIENTO DE PERMISO DE VENTA

Por medio de la presente me permito solicitarle de la manera más cordial, sírvase solicitar el permiso de venta dentro de los documentos requeridos para la enajenación de inmuebles rurales productos de actuaciones urbanísticas de parcelación y/o subdivisión; Dicho permiso de ventas deberá ser otorgado por la secretaría de planeación municipal previa solicitud del interesado, esto con el fin de efectuar un mejor y mayor control sobre la planeación de nuestro territorio.

Agradezco de antemano su colaboración.

Sin otro particular,



CESAR AUGUSTO ROBAYO ALVAREZ
Alcalde Municipal

GESTION DOCUMENTAL
Original: JAIRO ALONSO MESA GUERRA-SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Copia: Expediente Secretaría de Planeación 2018 Nombre del archivo-Escritorio- Secretaría de Planeación 2018-Consecutivos 2018

Proyectó: Uliver Norbey García Arribas	Revisó: Arq. Miguel Ángel Novoa Carrillo	Aprobó: Arq. Miguel Ángel Novoa C.
O.P.S. Secretaría de Planeación	Secretaría de Planeación	Secretaría de Planeación
Firma: <i>[Signature]</i>	Firma: <i>[Signature]</i>	Firma: <i>[Signature]</i>

Experiencia Compromiso y Resultados
Cra. 7 No. 8-01 Barrio Centro- Cel. 312 304 9985- Restrepo - Meta

42

	OFICIO	COD: FR-GESTED-30	RESTREPO
		Versión: 01	
		Vigencia: 25/11/2016	

100.31/0562

Restrepo Meta, septiembre 19 de 2017

Doctor
ABELARDO BERNAL JIMENEZ
 Notaria Segunda
 Carrera 30ª No. 39-18 Barrio Centro
 Tel. 6718979
 Villavicencio Meta

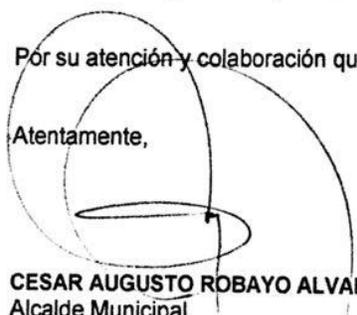
Referencia: Solicitud de no enajenación.

Cordial saludo:

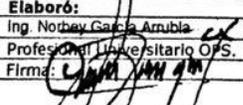
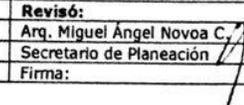
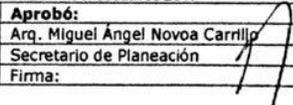
Por medio de la presente me permito solicitarle hasta donde fuera posible abstenerse de elevar mediante escritura la enajenación y/o compra de predios por porcentaje en común y proindiviso por parte de particulares, cuyo porcentaje no cumpla con el área mínima predial para la zona rural de nuestro municipio la cual es de 2.200 m2. Esto con la finalidad de poder controlar de manera más idónea el desarrollo urbanístico en el municipio en zonas suburbanas evitando el aumento de la densidad permitida para estos sectores.

Por su atención y colaboración quedará altamente agradecido.

Atentamente,


CESAR AUGUSTO ROBAYO ALVAREZ
 Alcalde Municipal

Anexo:
 GESTION DOCUMENTAL
 Original: ABELARDO BERNAL JIMENEZ, Notaria Segunda
 Copia: Expediente Planeación 2017 Nombre del archivo-Escritorio-Secretaria Planeación 2017-Consecutivos 2017

Elaboró: Ing. Norbey García Arribas	Revisó: Arq. Miguel Ángel Novoa C.	Aprobó: Arq. Miguel Ángel Novoa Carrillo
Profesional Universitario OPS.	Secretario de Planeación	Secretario de Planeación
Firma: 	Firma: 	Firma: 

Experiencia Compromiso y Resultados

Calle 1 Sur con Carrera 5A barrio Minuto de Dios - Telefax 6550087 Restrepo - Meta

42

	OFICIO	COD: FR-GESTED-30	
		Versión: 01	
		Vigencia: 25/11/2016	

100.31/0559

Restrepo Meta, septiembre 19 de 2017

Doctor
JAIRO ALONSO MESA GUERRA
 Superintendente de Notariado y Registro Encargado
 Calle 26 No.13-49 Interior 201
 Tel. 3282121
 Bogotá D.C.

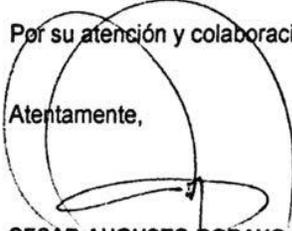
Referencia: Solicitud de no enajenación.

Cordial saludo:

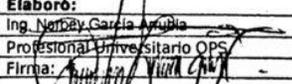
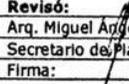
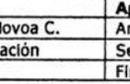
Por medio de la presente me permito solicitarle hasta donde fuera posible abstenerse de elevar mediante escritura la enajenación y/o compra de predios por porcentaje en común y proindiviso por parte de particulares, cuyo porcentaje no cumpla con el área mínima predial para la zona rural de nuestro municipio la cual es de 2.200 m2. Esto con la finalidad de poder controlar de manera más idónea el desarrollo urbanístico en el municipio en zonas suburbanas evitando el aumento de la densidad permitida para estos sectores.

Por su atención y colaboración quedará altamente agradecido.

Atentamente,


CESAR AUGUSTO ROBAYO ALVAREZ
 Alcalde Municipal

Anexo:
 GESTION DOCUMENTAL
 Original: JAIRO ALONSO MESA GUERRA, Superintendente de Notariado y Registro Encargado
 Copia: Expediente Planeación 2017 Nombre del archivo-Escritono-Secretaria Planeación 2017-Consecutivos 2017

Elaboró:	Revisó:	Aprobó:
Ing. Nerbay Garcia Arzobla	Arq. Miguel Angel Novoa C.	Arq. Miguel Angel Novoa Carrillo
Profesional Universitario OPS	Secretario de Planeación	Secretario de Planeación
Firma: 	Firma: 	Firma: 

Experiencia Compromiso y Resultados
 Calle 1 Sur con Carrera 5A barrio Minuto de Dios - Telefax 6550087 Restrepo - Meta