RESOLUCIÓN Nro. 021-2026
(SEPTIEMBRE 09 2026)

"MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN MODALIDAD DE SUBDIVISION RURAL".

La Secretaría de Planeación del Municipio de Riosucio Caldas en uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, La Resolución 0462 del 13 de julio del 2017 Ministerio de Vivienda, y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Riosucio caldas y

CONSIDERANDO

Que hace parte del trámite ante La Secretaria de Planeación de Riosucio Caldas la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
MODALIDAD	SUBDIVISIÓN RURAL
PROPIETARIO	CRISTIAN VINASCO CASTAÑEDA
IDENTIFICACIÓN	C.C. 1.010.209.187
FECHA DE RADICACIÓN	12/06/2026
DIRECCIÓN	LA MILAGROSA – LOTE 3
MATRICULA INMOBILIARIA	115-22130
FICHA CATASTRAL	17614000100000005004700000000 (MATRIZ)
ÁREA DEL LOTE	**1.560 M2**

Que el señor Cristian Vinasco Castañeda radicó ante la Secretaría de Planeación solicitud de Licencia Urbanística de Subdivisión en modalidad Subdivisión Rural el día 12 de junio de 2026 respecto del predio denominado "La Milagrosa – Lote 3", identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-22130.

Que revisada la documentación aportada se verificó el cumplimiento de los requisitos exigidos para la radicación y estudio de la solicitud.

Que, adelantado el análisis técnico, jurídico, urbanístico y agrario del expediente, esta Secretaría encontró procedente la solicitud presentada.

Que la expedición de la presente licencia se realiza sin perjuicio de los derechos de terceros y no constituye pronunciamiento sobre controversias de dominio, posesión o linderos.

Que el titular solicito una licencia de subdivisión, bajo la modalidad de **subdivisión rural**, para redistribuir el predio antes descrito.

Que el Decreto 1783 de 2021 que modifica el Decreto 1077 del 2015, establece la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Que la expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y genera la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riosucio fue adoptado mediante acuerdo Municipal 145 del 31 de octubre de 2003, el cual es concordante con lo contemplado en el presente acto administrativo.

Que el artículo 9 del Decreto 1783 de 2021 modificó el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.6 establece la licencia de subdivisión y sus modalidades indicando que esta es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Que el artículo precitado dispone:

*"**Artículo 9°.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

***Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades.** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

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

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.

(...)

Parágrafo 1°. *Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.*

(...)

Parágrafo 3°. *No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.*

Para los casos de ejecución de obras de utilidad pública, dentro de los seis (6) meses siguientes a la inscripción de la subdivisión en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, la entidad pública que ejecuta la obra deberá remitir dicho registro a la autoridad municipal competente para actualizar la cartografía oficial de los municipios o distritos.

Parágrafo 4°. *Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigor de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.*

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

Parágrafo 5°. *En los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural que adelante la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces, en los que, dentro del área a intervenir se encuentren bienes de uso público, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará asistencia técnica al municipio en el trámite de la expedición de las licencias de subdivisión, en caso de requerirse."*

Que la subdivisión en suelo rural y de expansión urbana 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 aplicable a esta clase de suelos, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente, adoptado mediante Acuerdo Municipal No 145 de octubre de 2.003, el predio se encuentra clasificado con el siguiente uso del suelo:

- **ZONA AGROPECUARIA CON TECNIFICACION SOSTENIBLE** *(ZATS) determinada por aquellos suelos poco profundos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Estas áreas estarán destinadas a los siguientes usos:*

USO PRINCIPAL: *Agropecuario tradicional y forestal.*

USOS COMPLEMENTARIO: *Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.*

USOS COMPATIBLE: *Monocultivos, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria dada por agrupación de minifundios o parcelaciones, infraestructura de producción ganadera (mataderos, plaza de ferias, y similares), minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los índices indicados por el municipio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.*

"La referencia a parcelaciones rurales corresponde a los usos compatibles previstos por el PBOT y no implica que la presente actuación constituya una licencia de parcelación."

Obra dentro del expediente promesa de compraventa del 29 de mayo de 2026 mediante la cual el propietario manifiesta que el lote 3B será destinado exclusivamente a vivienda rural campesina según el LITERAL B del artículo 45 de la ley 160 de 1994.

Que la excepción invocada fue acreditada documentalmente con el contrato de promesa de compraventa del 29 de mayo de 2026 por el propietario, además de la manifestación expresa incorporada al expediente, la cual fue verificada por esta Secretaría en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1783 de 2021.

La autoridad verificó que la presente actuación no constituye parcelación ni genera núcleo de población, manteniéndose la naturaleza rural del inmueble.

Se realizó verificación de las determinantes ambientales relacionadas en el documento Nro. 2026-IE-00026-506, dentro de las cuales se constató que el predio objeto de la subdivisión no está afectado por áreas de fajas forestales protectoras de nacimientos de aguas y cauces naturales.

Que el predio no presenta afectación por amenaza y riesgo según el mapa No. 23 - Amenaza Preliminar del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente, adoptado mediante Acuerdo Municipal No 145 de octubre de 2.003.

Que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, establecen sobre la división de predios por debajo de la unidad agrícola familiar en el suelo rural, lo siguiente:

> *"**ARTICULO 44.** Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*
>
> *En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA."*

Conforme a lo anterior, solamente podrán dividirse los predios hasta la Unidad Agrícola Familiar, la cual para el municipio de Riosucio es de 5 a 10 hectáreas de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución No. 041 de 1996 proferida por el Incora.

Que, por su parte, dentro del artículo 45 de la misma normativa se contemplan las excepciones a la prohibición de dividir los predios por debajo de dicha medida, así:

> *"**ARTICULO 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."

Que, verificados los documentos aportados al expediente y la finalidad acreditada por el solicitante, esta Secretaría concluye que la presente actuación se encuentra comprendida dentro de la excepción prevista en el literal b) del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, toda vez que tendrán un fin principal distinto a la explotación agrícola.

Que los predios resultantes de la subdivisión rural cuentan con acceso y frente funcional sobre vía veredal existente, garantizando la accesibilidad exigida por el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1783 de 2021.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 160 de 1994 (normatividad agraria), la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

Que, revisados los planos topográficos, cuadro de áreas, linderos, acceso vial rural y documentación técnica aportada por el propietario, esta Secretaría encontró viable técnicamente la subdivisión rural objeto del presente trámite conforme a las normas urbanísticas, agrarias y ambientales aplicables.

Que la solicitud está bajo todos los parámetros de las normas urbanísticas del Municipio de Riosucio, Caldas y que los bienes inmuebles objeto de la solicitud de licencia, que se encuentran enmarcados en el área del lote de mayor extensión cumplen con todas las especificaciones de la normativa para dicha licencia.

La autoridad verificó que la presente actuación no constituye parcelación ni genera núcleo de población, manteniéndose la naturaleza rural del inmueble.

Que se realizó el respectivo pago requerido para tal procedimiento ante la Secretaría de Hacienda de esta alcaldía.

Recibo de consignación:	***N.º: 1300333798*** ***Valor: $ 27.314***

Que se anexó la documentación técnica de levantamiento topográfico 1/4 y planos alinderados de cada uno de los lotes con su respectiva georeferenciación y linderos referenciados como 2/4; 3/4 y 4/4; jurídica y urbanística requerida verificable en los respectivos documentos de propiedad, documentación ambiental y que la misma cumple con los requisitos exigidos para el otorgamiento de la presente licencia.

Que hace parte de esta Resolución, los siguientes planos y documentos mediante radicado 886:

- Formulario único nacional
- Solicitud de propietario
- Copia del documento de identidad del propietario
- Certificado de Tradición
- Paz y Salvo Municipal
- Copia de matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite
- 1 plano de levantamiento y 3 planos alinderados
- Informe Corpocaldas
- Recibo de pago

Que los profesionales responsables son:

PROFESIONAL:	ARQ. PEDRO JOSE LOPEZ HENAO
TARJETA PROFESIONAL	M.P. A17700-28998

Secretaría de Obras Públicas

En mérito de lo anterior, la Secretaria de Planeación del municipio de Riosucio – Caldas,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Conceder la licencia urbanística de Subdivisión modalidad subdivisión rural solicitada por el Titular y para el predio que a continuación de describe:

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
MODALIDAD	SUBDIVISIÓN RURAL
PROPIETARIO	CRISTIAN VINASCO CASTAÑEDA
IDENTIFICACIÓN	C.C. 1.010.209.187
FECHA DE RADICACIÓN	12/06/2026
DIRECCIÓN	LA MILAGROSA – LOTE 3
MATRICULA INMOBILIARIA	115-22130
FICHA CATASTRAL	17614000100000005004700000000 (MATRIZ)
ÁREA DEL LOTE	**1.560 M2**

Los titulares, linderos y dimensiones del inmueble, se hallan descritos en la escritura pública No. 234 del 08/04/2022 Notaria única De Riosucio.

La presente Licencia Urbanística de Subdivisión tiene por objeto:
Subdividir el predio antes descrito, denominado **"La Milagrosa – Lote 3",** el cual tiene un área de **1.560 m2** en dos lotes, así:

CUADRO DE ÁREAS SUBDIVISION:

LA MILAGROSA LOTE 3A	1.300 M2
LOTE 3B SANTA RITA	260 M2
AREA TOTAL	**1.560 M2**

LA MILAGROSA – LOTE 3

Un lote de terreno ubicado en El Sector Ojo de Agua, zona rural del Municipio de Riosucio departamento de Caldas, con una extensión de **1.560 M2**, al predio se tiene acceso por la vía pública.

LA MILAGROSA - LOTE 3A

Un lote de terreno ubicado en El Sector Ojo de Agua, *zona rural del Municipio de* Riosucio departamento de Caldas, con una extensión de ***1.300 M2***, *al predio se tiene* acceso por la vía pública.

LOTE 3B – SANTA RITA

Un lote de terreno que será destinado a vivienda rural *campesina según lo establecido* en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, ubicado en *El Sector Ojo de Agua, zona* rural del Municipio de Riosucio departamento de Caldas, *con una extensión de* ***260*** **M2**, al predio se tiene acceso por la vía pública.

ARTÍCULO 2: El presente acto administrativo, se expide con base en la información presentada por el propietario y con fundamento en la información y documentos aportados por el solicitante durante el trámite administrativo. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble, por su superficie, linderos localización, colindantes, entre otros, será exclusiva responsabilidad del propietario.

ARTÍCULO 3: Publíquese la presente resolución en la cartelera de la Secretaría de Planeación del municipio de Riosucio – Caldas, para efectos de publicidad administrativa.

ARTÍCULO 4: Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, artículo 27 del decreto 1783 de 2021 que modifico el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 del 2015.

ARTÍCULO 5: Los planos urbanísticos, topográficos y de subdivisión debidamente aprobados, sellados y firmados por esta Secretaría hacen parte integral del presente acto administrativo y sirven de soporte técnico para todos los efectos jurídicos y registrales.

ARTICULO 6: La presente licencia de subdivisión en modalidad subdivisión rural no autoriza la ejecución de obras de construcción ni de infraestructura adicionales distintas a las expresamente aprobadas dentro del presente trámite, y cualquier actuación edificatoria posterior requerirá la respectiva licencia urbanística correspondiente conforme a la normatividad vigente.

ARTICULO 7: La presente licencia se expide sin perjuicio de derechos de terceros y no constituye pronunciamiento sobre titularidad, posesión, linderos o controversias de carácter civil respecto de los inmuebles objeto del trámite.

ARTÍCULO 8: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y en subsidio el de apelación ante el Alcalde Municipal, los cuales deberán interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación para el titular de la licencia y a su publicación para terceros y vecinos.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Riosucio–Caldas, a los nueve (09) días del mes de septiembre de 2026.

DIEGO FERNEY GAÑAN BUENO.
Secretario de Planeación.

ARQ.FRANCISCO ELIECER VANEGAS.
Apoyo a la Gestión Secretaria de Planeación.

Secretaría de Planeación
Obras Públicas

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Riosucio, a los D: Día **09** Mes **09** Año **2026** se *Notificó personalmente, Al* propietario del inmueble descrito en el encabezado, de la presente ***LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION MODALIDAD SUBDIVISION RURAL N°021-2026***, emanada de la Secretaria de Planeación. Se le hace saber *ál notificado que de acuerdo* con lo establecido en el **Artículo 76** de la Ley 1437 de 2011, *los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento de los términos de publicación.*

Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

EL NOTIFICADO

Cristian V.

C.C. 1.010.209.187

Fecha: D: 09 M: 09 A: 2026

Secretaría de Planeación
Obras Públicas

AUTO DE EJECUTORIA

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE RIOSUCIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 del 2011.

Administrativo que establece: "Art.87- **Firmeza de los actos administrativos**.

Los actos administrativos quedaran en firme:

1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso.
2. Cuando los recursos interpuestos se hayan decidido.
3. Cuando no se interpongan recursos, o cuando se renuncie expresamente a ellos.
4. Cuando haya lugar a la perención, o cuando se acepten los desistimientos.
5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.

En el presente asunto, queda en firme la **Resolución No. 021 de 2026**, por medio de la cual se otorgó **Licencia Urbanística de Subdivisión en modalidad subdivisión rural**.

Se firma en Riosucio a los veintitrés (23) días del mes de septiembre del 2026.

DIEGO FERNEY GAÑAN BUENO.
Secretario de Planeación.

Secretaría de Planeación y Obras Públicas

ARQ.FRANCISCO ELIECER VANEGAS.
Apoyo a la Gestión Secretaria de Planeación.

VoBo: Ing. José German Álzate

EL NOTIFICADO

Cristian V.

C.C. 1010.209.187.

Fecha: D: 23 M: 09 A: 2026