

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

**ANÁLISIS TERRITORIAL Y NORMATIVO PARA LA DIVISIÓN MATERIAL DE
PREDIOS EN EL MARCO DE UN PROCESO SUCESORAL: ESTUDIO DE CASO DE LA
FAMILIA GONZÁLEZ EN EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL, ANTIOQUIA**

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ingeniería
Nombre del programa académico: Ingeniería Civil

Erika Susana Gutierrez Roldan
Alejandra Vera Mejia
Diego Alejandro Loiza Ramirez
2026.

Dedicatoria

De manera especial dedicamos este trabajo a la familia Gonzalez, cuyo caso nos permitió aplicar los conocimientos adquiridos durante el semanario y así poder comprender la importancia de la planificación y el ordenamiento territorial como herramientas de búsqueda de alternativas frente a situaciones relacionadas con el territorio y patrimonio familiar.

Agradecimientos

Agradecemos a la Corporación Universitaria Remington y al Docente Diego Alejandro Loaiza Ramirez por los compartir sus conocimientos y herramientas proporcionadas durante el desarrollo del semanario, las cuales nos permitieron fortalecer los conocimientos en la materia de planificación, ordenamiento territorial y licenciamiento urbanístico, a guiarnos de manera objetiva en las distintas ramas que como ingenieros civiles podemos desempeñar dentro de este campo laboral tan amplio.

Finalmente, agradecemos a quienes contribuyeron directa o indirectamente, al desarrollo de nuestro trabajo y al análisis del caso de estudio.

Tabla de Contenidos

Resumen.....	5
Introducción	6
Planteamiento del problema.....	6
Pregunta de investigación	6
Objetivo general.....	7
Objetivos específicos	7
Marco conceptual y contextual	7
Planificación territorial	7
Ordenamiento territorial.....	7
Proceso de sucesión	8
Común y proindiviso	8
Subdivisión rural	9
Ley 160 de 1994.....	9
Liquidación de la comunidad.....	9
Sistemas de Información Geográfica (SIG).....	10
Desarrollo e implementación del aprendizaje.....	10
Descripción del caso de estudio.....	10
Localización del área de estudio	10
Antecedentes	12
Metodología	12
Análisis territorial	13
Análisis de la viabilidad de la subdivisión rural	15
Conclusiones	16
Referencias.....	17
 Ilustración 1 Localización de los predios.....	 11
Ilustración 2 Zonificación POMCA.....	14
 Tabla 1 Información general.....	 13
Tabla 2 Zonificación Ambiental	14
Tabla 3 Estado jurídico actual.....	15

Resumen

Este trabajo tiene como objetivo analizar las alternativas técnicas y normativas para la división material y jurídica de dos predios rurales ubicados en el municipio de El Peñol, Antioquia, pertenecientes a la familia González.

La problemática surge a partir de la necesidad de adelantar el proceso de sucesión y la posterior distribución de los derechos de propiedad entre los herederos, situación que puede dar lugar a la conformación de una comunidad o común y proindiviso sobre los predios.

A partir de los conocimientos adquiridos en el seminario de planificación, ordenamiento territorial y licenciamiento urbanístico, se propone analizar las condiciones físicas ambientales y normativas de los predios, teniendo en cuenta la clasificación del suelo, la zonificación, las áreas mínimas permitidas, la presencia de retiros a fuentes hídricas, las vías de acceso, las servidumbres y demás restricciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Este análisis busca evaluar la viabilidad de la subdivisión rural como mecanismo para la individualización de los inmuebles. En caso de identificarse limitaciones para la aplicación de este procedimiento, se estudiarán otras alternativas jurídicas contempladas en la normativa vigente, entre ellas las excepciones establecidas en la Ley 160 de 1994 y la liquidación de la comunidad mediante decisión judicial.

Con este caso de estudio finalmente buscamos demostrar la importancia del análisis territorial y normativo en la toma de decisiones relacionadas con el uso, la ocupación y la división del suelo, con el propósito de establecer la alternativa más adecuada para el caso objeto de estudio.

Palabras clave

- Ordenamiento territorial
- Subdivisión rural.
- Común y proindiviso.
- Sucesión
- Licenciamiento urbanístico.

Introducción

El ordenamiento territorial constituye una herramienta fundamental para la planificación, administración y aprovechamiento sostenible del suelo, ya que permite establecer lineamientos orientados para las regulaciones de la ocupación y la transformación del territorio de acuerdo con sus características físicas, ambientales, sociales y económicas.

El presente trabajo tiene como finalidad analizar la viabilidad técnica, jurídica y urbanística de la división material de los lotes 74 y 75, ubicados en la vereda Santa Ines del municipio de El Peñol-Antioquia. Este estudio surge a partir de la necesidad de identificar las alternativas que permitan individualizar los derechos de las propiedades derivados del proceso sucesoral y evaluar la posibilidad de adelantar una subdivisión rural conforme a la normativa vigente.

Para el desarrollo del análisis se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de El Peñol el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019. Para el desarrollo del análisis se tendrán en cuenta las disposiciones, la Ley 160 de 1994, el Decreto 1077 de 2015 y las determinantes ambientales definidas por CORNARE y el POMCA. Asimismo, se realizará un análisis territorial, ambiental y normativo de los predios, con el propósito de formular la alternativa más adecuada para la individualización de los derechos de los herederos.

Planteamiento del problema

La necesidad de la individualización de los derechos de propiedad sobre los bienes rurales es un desafío desde la vista de los puntos, técnicos, jurídicos y urbanísticos, debido a la necesidad de armonizar los derechos de los propietarios a las disposiciones de las normativas vigentes.

En el presente caso de estudio, la familia Gonzalez enfrenta la necesidad de realizar la definición jurídica de lotes 74 y 75, ubicados en la vereda Santa Ines del municipio El Peñol, como consecuencia del proceso de sucesión, derivado por el fallecimiento de los propietarios.

La posibilidad de efectuar la licencia de subdivisión de los predios dependerá del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de El Peñol el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019, la Ley 160 de 1994, el Decreto 1077 de 2015, las determinantes ambientales definidas por la autoridad ambiental CORNARE, las disposiciones de la Ley 160 de 1994 y las normas compiladas en el Decreto 1077 de 2015.

Pregunta de investigación

¿Cuál es la alternativa técnica, jurídica y urbanística más viable para individualizar los derechos de los herederos sobre los lotes 74 y 75, ubicados en la vereda Santa Inés del municipio de El Peñol, teniendo en cuenta las restricciones establecidas en el Esquema de

Ordenamiento Territorial (EOT), la Ley 160 de 1994, ¿el Decreto 1077 de 2015 y las determinantes ambientales aplicables?

Objetivo general

Analizar la viabilidad técnica, jurídica y urbanística de la división material de los lotes 74 y 75, ubicados en la vereda Santa Inés del municipio de El Peñol, considerando el proceso sucesoral, las disposiciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de El Peñol el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019, la Ley 160 de 1994, el Decreto 1077 de 2015 y las determinantes ambientales aplicables.

Objetivos específicos

- Verificar la situación jurídica de los predios.
- Identificar la clasificación y el régimen de usos del suelo.
- Determinar las áreas mínimas y las restricciones aplicables a la subdivisión rural.
- Analizar las afectaciones ambientales, viales y territoriales.
- Formular alternativas para la individualización de los derechos de propiedad.
- Establecer la alternativa más adecuada para el caso de estudio.

Marco conceptual y contextual

Planificación territorial

Es el proceso técnico mediante el cual se analizan y organizan las condiciones físicas, ambientales, sociales y funcionales de un territorio, con el propósito de orientar el uso y una ocupación adecuada del suelo. Esto nos permite establecer criterios para el desarrollo del territorio, teniendo en cuentas todas sus limitaciones y potenciales.

En el ámbito de la Ingeniería Civil, permite evaluar variables como topografía, accesibilidad vial, disponibilidad de servicios públicos, condiciones ambientales, amenazas y restricciones del suelo, como elementos determinantes para la toma de decisiones sobre el desarrollo y aprovechamiento de los predios.

Para el presente estudio, la planificación territorial constituye la base para analizar las condiciones de los predios de la familia González y determinar cuáles son las afectaciones en el proceso de división material, considerando las características del territorio y las disposiciones del esquema de ordenamiento territorial del municipio de El Peñol.

Ordenamiento territorial

Es el instrumento técnico y normativo mediante el cual se regula la organización, uso y ocupación del territorio, estableciendo las condiciones para el aprovechamiento del suelo de acuerdo con sus características físicas, ambientales y socioeconómicas.

En Colombia, la Ley 388 de 1997 establece los mecanismos para la planificación, el ordenamiento y la gestión del suelo, definiendo los instrumentos mediante los cuales los municipios pueden regular la ocupación del territorio.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)

Es el instrumento técnico y normativo mediante el cual se establecen las directrices para la ocupación, el aprovechamiento y la transformación del territorio. Su finalidad es regular el uso del suelo, definir las áreas de protección ambiental y establecer las condiciones para el desarrollo de las actividades urbanas y rurales.

Para el presente estudio, el ordenamiento territorial permite determinar las condiciones de uso del suelo, clasificación y zonificación, así como las restricciones y normas aplicables a los predios objeto de análisis. En este caso se toma como referencia el esquema de ordenamiento territorial vigente del municipio de El Peñol, Antioquia, el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019, con el fin de evaluar afectaciones en el proceso de división material de los predios de la familia González.

Proceso de sucesión

La sucesión es un procedimiento legal mediante el cual se transfieren los bienes, derechos y obligaciones de una persona a sus herederos

En el caso de estudio el proceso de sucesión surge a partir de la necesidad de distribuir el patrimonio familiar entre los herederos, permitiendo así la transferencia de los derechos y obligaciones de los predios.

Común y proindiviso

Es la situación jurídica en la que dos o más personas ejercen derechos sobre un mismo bien, conservando una participación porcentual sobre la totalidad del predio o inmueble sin la división material de este.

En el caso de estudio, el fallecimiento de los propietarios da lugar al proceso de sucesión y la conformación de la masa sucesoral. Posteriormente la partición y la adjudicación de los bienes podrían generar una situación de común y proindiviso, siempre que dos o más herederos reciban derechos porcentuales sobre los predios.

Esta situación puede generar una relación de dependencia jurídica entre los copropietarios y por consiguiente, la necesidad de evaluar un mecanismo que permitan la individualización de los derechos sobre los predios.

Subdivisión rural

Corresponde a una modalidad de licencia urbanística mediante la cual se autoriza la división material de uno o varios predios ubicados en el suelo rural, con el fin de conformar nuevos predios independientes, en conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente en el municipio

Para la autorización de este procedimiento es necesario verificar aspectos relacionados con el área mínima de subdivisión, la destinación del suelo, las restricciones ambientales, la infraestructura vial y la disponibilidad de acceso a los predios resultantes. La licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de urbanización o construcción y tampoco modifica las disposiciones relacionadas con el uso del suelo.

Para el caso objeto de estudio, se analizará la viabilidad de la subdivisión de los lotes 74 y 75, ubicados en la vereda Santa Inés del municipio de El Peñol, teniendo en cuenta las determinantes ambientales, las restricciones normativas y las disposiciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y en la Ley 160 de 1994.

Ley 160 de 1994

La Ley 160 de 1994 establece las disposiciones relacionadas con la reforma agraria y el desarrollo rural, así como las limitaciones y excepciones aplicables a la división y adjudicación de los predios rurales. Los artículos 44 y 45 regulan las condiciones relacionadas con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) y las situaciones en las cuales puede autorizarse la división de los inmuebles rurales.

Las aplicaciones de las excepciones establecidas en la ley no son automáticas y por lo tanto cada caso debe ser analizado de manera individual, para la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y normativos correspondientes.

En presente caso de estudio se evaluará la posible aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 160 de 1994, teniendo en cuenta las características de los predios, las determinantes ambientales y las restricciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de El Peñol.

Liquidación de la comunidad

La liquidación de la comunidad es el procedimiento mediante el cual se busca poner fin a la copropiedad existente sobre un bien, permitiendo la individualización de los derechos de cada titular.

Esta alternativa será considerada en caso de que las condiciones técnicas, ambientales y normativas impidan la subdivisión de los inmuebles.

Sistemas de Información Geográfica (SIG)

Los Sistemas de Información Geográfica son herramientas utilizadas para la recopilación, el almacenamiento y el análisis de información espacial.

Para el desarrollo del estudio se utilizarán herramientas como QGIS y los sistemas de información geográfica disponibles en el municipio y en CORNARE, con el propósito de analizar la información catastral, las restricciones ambientales y las características físicas del territorio.

Desarrollo e implementación del aprendizaje

Descripción del caso de estudio

Este trabajo se desarrolla a partir del análisis de dos predios rurales ubicados en municipio del Peñol-Antioquia, pertenecientes a la familia González.

La necesidad del estudio surge del proceso de sucesión de los propietarios originales de los predios y la posterior distribución de los derechos hereditarios a los herederos. En consecuencia, del proceso sucesoral, se analizara la forma en la que se realizara la adjudicación de los bienes y la posibilidad de que se configure una situación de común y proindiviso, en la que varios titulares quedan con derecho sobre los predios antes mencionados, conservando así un porcentaje de participación sobre los lotes.

Con el fin de individualizar los derechos adquiridos por cada hereditario y reducir la dependencia jurídica entre los copropietarios, se plantea en este estudio analizar la viabilidad una subdivisión rural, de conformidad con las disposiciones establecidas en el esquema de ordenamiento territorial vigente del municipio de El Peñol, Antioquia, el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019.

Así mismo se evaluarán las características físicas, ambientales y normativas sobre los predios en mención, con el propósito de identificar las limitaciones y oportunidades que puedan influir en la toma de decisiones sobre los predios.

Localización del área de estudio



Ilustración 1 Localización de los predios

Los predios de estudio se encuentran ubicados en la vereda Santa Ines del municipio del Peñol-Antioquia, este análisis comprende el estudio de dos predios rurales identificados como lote 74 con un área de 6.39 hectáreas y lote 75 con un área de 2.59 hectáreas.

Los predios se encuentra en la jurisdicción de la entidad de control ambiental CORNARE y hacen parte del área de influencia del POMCA rio Negro debido a esto, el estudio contempla en análisis de las determinantes ambientales, la clasificación del suelo, las restricciones asociadas a las fuentes hídricas, la infraestructura vial y las demás condiciones establecidas por esquema de ordenamiento territorial vigente del municipio de El Peñol, Antioquia, el cual fue aprobado mediante el acuerdo municipal 020 del 10 de diciembre del 2019.

El propósito de este análisis es poder determinar la viabilidad técnica y normativa para la subdivisión de los predios, considerando las condiciones jurídicas y físicas del proceso sucesión y de la conformación del común y proindiviso.

Antecedentes

Los predios de estudio se ubican en la vereda Santa Ines del municipio del Peñol-Antioquia. Como consecuencia del fallecimiento de los propietarios, por ende, se hizo necesaria iniciar con el proceso de sucesoral con el fin de trasladar los derechos y obligaciones de los padres a los herederos. Posteriormente se evaluará la forma en la que se realizará la adjudicación de los bienes la posibilidad de que se configure una situación de común y proindiviso.

Debido a esta situación es necesario evaluar la posibilidad de individualizar jurídica y físicamente los lotes, mediante la aplicación de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial vigentes.

Metodología

- **Etapas 1: Recopilación de información**

Se recopiló información del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio del Peñol, la información geográfica suministrada del portal Mapgis de la autoridad ambiental CORNARE y la cartografía obtenida mediante la herramienta de navegación de análisis espacial.

También se tuvo en cuenta las características de generales de los predios en estudio, su localización y las condiciones identificadas al caso de estudio.

- **Etapas 2: Análisis normativo**

En esta etapa se analizaron las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio del Peñol, con el fin de identificar la clasificación de los predios de estudio, los usos del suelo permitidos, las áreas mínimas de subdivisión y las restricciones aplicables en el caso de estudio.

- **Etapas 3: Análisis territorial**

Se efectuó un análisis espacial de los predios mediante el uso de los sistemas de información geográfica (SIG), con propósito de identificar las determinantes ambientales, las fuentes hídricas, la red vial y las demás condiciones que pudieran influir en el caso de estudio de la subdivisión.

- **Etapas 4: Evaluación de alternativas**

Se evaluó la viabilidad de la subdivisión rural y, posteriormente, se analizaron otras alternativas jurídicas y normativas aplicables al caso de estudio, entre ellas las excepciones previstas de la Ley 160 de 1994 y el proceso para poder liquidar la comunidad y proindiviso.

- **Etapas 5: Formulación de la propuesta**

Finalmente se plantea la solución más adecuada para el caso de estudio, teniendo en cuenta las condiciones físicas, ambientales y normativas identificadas durante el análisis del caso.

Análisis territorial

- **Identificación y localización de los predios**

Tabla 1 Información general

INFORMACION GENERAL	
Característica	Descripción
Municipio	El Peñol
Vereda	Santa Ines
Lote 74	6.39 ha
Lote 75	2.59 ha
Número de herederos	3
Autoridad ambiental	CORNARE
Instrumento territorial	EOT
Instrumento ambiental	POMCA
Uso del suelo	Agrícola y pecuaria
Área mínima	1 ha
UAF	Agrícola: 3 a 5 hectáreas. Mixta (Agrícola y Pecuaria): 12 a 16 hectáreas. Ganadera: 27 a 37 hectáreas

- **Análisis del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)**
El análisis se realizó en base a el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de el Peñol-Antioquia, el cual fue aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 020 del 10 de diciembre del 2019, con propósito de identificar las condiciones normativas de los predios del caso de estudio.
- **Análisis del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA)**
este análisis se realizo en base a el visor geográfico de la entidad ambiental CORNARE, cartografía asociada a el POMCA del Rio Negro, con la finalidad de validar las afectaciones ambientales aplicadas a los dos predios de estudio.

Los lotes 74 y 75 se encuentra ubicados en la vereda Santa ines la cual se encuentra bajo la influencia del POMCA, razón por la cual se debe revisar la

viabilidad de la subdivisión debe ajustarse a las disposiciones ambientales vigentes.



Ilustración 2 Zonificación POMCA

A partir de la consulta cartográfica del POMCA se identificó la presencia de áreas de recuperación múltiple, áreas agrosilvopastoriles y áreas de importancia ambiental. Asimismo, se evidencia la existencia de quebradas y drenajes naturales que podrían generar restricciones relacionadas con retiros y las franjas de protección ambiental.

Todas estas condiciones deberán ser evaluadas para la viabilidad de la licencia de subdivisión rural, debido a que las limitaciones pueden influir directamente en la delimitación de las áreas aprovechables y la conformación de los predios resultantes.

Tabla 2 Zonificación Ambiental

ZONIFICACION AMBIENTAL	
Categoría	Descripción
Área de recuperación para el uso múltiple	Zona destinada a la recuperación y al aprovechamiento sostenible del territorio.
Área agrosilvopastoril	Zona orientada al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y forestales.
Área de importancia ambiental	Zona sujeta a medidas especiales de protección y conservación.
Quebradas y drenajes	Elementos naturales asociados a restricciones ambientales y retiros obligatorios.

- **Análisis del estado jurídico de los predios**

Tabla 3 Estado jurídico actual

ESTADO JURÍDICO ACTUAL DE LOS PREDIOS	
Característica	Información
Municipio	El Peñol
Vereda	Santa Ines
Lote 74	6,39 ha
Lote 75	2,59 ha
Número de herederos	3
Estado del proceso sucesoral	No iniciado
Estado de los propietarios	fallecidos
Escritura pública lote 74	534
Escritura pública lote 75	Escritura 208
Matrícula inmobiliaria lote 74	32405
Matrícula inmobiliaria lote 75	76586
Número catastral lote 74	5412001000002200074
Número catastral lote 75	5412001000002200075
Autoridad ambiental	CORNARE
Instrumento de ordenamiento territorial	EOT del municipio de El Peñol
Instrumento ambiental	POMCA del río Negro

Análisis de la viabilidad de la subdivisión rural

Con fundamento en información obtenida del estudio jurídico, territorial y ambiental, se evidencio de que la totalidad de área de los dos predios es de 8,98 hectáreas, distribuidas así lote 74 de 6,39 hectáreas y lote 75 de 2,59 hectáreas.

De acuerdo a las disposiciones rurales en el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio, se contempla un área mínima de subdivisión rural de una 1 hectárea desde este punto de vista ambos predios cumplen inicialmente con el requisito relacionado con el área mínima exigida.

Sin embargo, la viabilidad de la subdivisión está sujeta a la verificación del área útil aprovechable, las delimitaciones de los retiros de las fuentes hídricas, las servidumbres existentes y las demás restricciones ambientales derivas del POMCA del rio Negro y las determinantes establecidas por CORNARE.

Conclusiones

La aplicación de los conocimientos adquiridos en este seminario permitió identificar la importancia del ordenamiento territorial y el análisis normativo en la toma de decisiones relacionadas con las subdivisiones de los predios rurales.

Mediante el uso de herramientas de sistema de información geográfica como QGIS, MAPGIS de CORNARE, y los esquemas de ordenamiento territorial fue posible identificar las condiciones tanto jurídicas, ambientales y territoriales de lo predios de estudio.

Finalmente, se concluye que la viabilidad de la subdivisión dependerá del cumplimiento de las restricciones ambientales, las densidades de ocupación y las demás disposiciones establecidas en la normativa vigente. De esta manera, el estudio permitió comprender la relación existente entre la planificación territorial para la gestión del suelo y el licenciamiento urbanístico.

Referencias

Congreso de la República de Colombia. (1994). *Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino*. Diario Oficial n.º 41.479.

Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial n.º 43.091.

Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare (CORNARE). (s. f.). *Geoportal MapGis*. <https://mapgis.cornare.gov.co>

Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare (CORNARE). (s. f.). *Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica (POMCA) del río Negro*.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio*.

Municipio de El Peñol. (2019). *Acuerdo Municipal n.º 020 del 10 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de El Peñol, Antioquia*.

QGIS Development Team. (2025). *QGIS Geographic Information System*. QGIS Association. <https://qgis.org>