



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2018-63037 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 1372746 Fecha: 2018-10-16 08:46  
Tercero: FERNANDO DE LA CARRERA RUAN  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bogotá D.C., 08 de octubre de 2018

Señor  
**FERNANDO DE LA CARRERA**

Ciudad

**Radicación:** 1-2018-50630.

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta - Solicitud de concepto jurídico sobre subdivisión de predio rural

Cordial Saludo:

La Dirección de Ambiente y Ruralidad mediante radicado 3-2018-20616 del 4 de octubre de los corrientes trasladó a esta Dirección el radicado del asunto, en el cual eleva consulta relacionada con las condiciones para la subdivisión de un predio rural que se encontraría dentro de las excepciones de la Unidad Agrícola Familiar - UAF.

Previo a absolver las dudas planteadas en su escrito, es necesario realizar las siguientes precisiones para un mejor entendimiento:

El artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece la clasificación de las licencias urbanísticas así: (i) urbanización, (ii) parcelación, (iii) subdivisión, (iv) construcción e (v) intervención y ocupación del espacio público.

El artículo 2.2.6.1.1.6 ídem (modificado por el artículo 4° del Decreto 2218 de 2015), define la licencia de subdivisión en los siguientes términos:

*"(...) Artículo 4°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará de la siguiente manera:*

*"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.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 5

Son modalidades de la licencia de subdivisión: En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes solo 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. (...).

A su vez el artículo 2.2.2.1.4.1.5 ibídem señala:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.5. Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el párrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar

Parágrafo. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial. (...).

De otra parte, la Ley 160 de 2014 “Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones” dispone:

“(…) ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;

d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado. (...)"

Tal como se citó líneas arriba, el trámite para el estudio y expedición de licencias urbanísticas, así como sus modificaciones, se encuentra reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de la 2015 y las normas que lo modificaron o adicionaron.

Según la citada norma, el trámite de solicitud de licencias urbanísticas procede a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas, una vez haya sido radicada en legal y debida forma<sup>1</sup>; siendo el curador urbano la autoridad competente en el Distrito Capital de Bogotá para el estudio y expedición de licencias urbanísticas (salvo las de intervención y ocupación del espacio público que están en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación) así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables<sup>2</sup>. Adicional a lo

<sup>1</sup> "(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. (...)".

<sup>2</sup> Ibídem, "Parágrafo 2º". La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico

anterior, debe tenerse en cuenta que para tales efectos, el curador urbano es autónomo y responsable en dicho ejercicio según lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.2.2.3<sup>3</sup> y 2.2.6.6.1.3 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Adicionalmente, se debe indicar que la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación en una oportunidad anterior se pronunció respecto de un requerimiento de similar contenido trasladado por la Dirección de Ambiente y Ruralidad, indicando mediante radicado 3-2017-21319 (del cual se adjunta copia en 3 folios) los eventos en que procede la subdivisión en los términos de la Ley 160 de 1994 en armonía con el artículo 2.2.2.1.4.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

Finalmente, se debe indicar que en cuanto a las condiciones mínimas de los lotes resultantes de subdivisión (área y dimensiones) la Secretaría Distrital de Planeación no ostentan competencias para definir las, pues al tratarse de una Reserva Forestal Protectora Nacional la competencia para su administración le corresponde a la Corporación Autónoma Regional - CAR en su condición de Autoridad Ambiental, de conformidad con la Resolución 1766 de 2016 "Por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y se adoptan otras determinaciones".

Por lo anterior, se trasladará su petición a la Corporación Autónoma Regional - CAR, para que en el marco de sus competencias atienda su petición.

En los anteriores términos se emite respuesta a la consulta planteada.

Cordialmente,

---

*general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.* (Subrayado fuera de texto).

<sup>3</sup> Modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1203 de 2017.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 4 de 5



**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5**  
**Anexos:** No  
**No. Radicación:** 2-2018-63037 **No. Radicado Inicial:**  
XXXXXXXXXX  
**No. Proceso:** 1372746 **Fecha:** 2018-10-16 08:46  
**Tercero:** FERNANDO DE LA CARRERA RUAN  
**Dep. Radicadora:** Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
**Clase Doc:** Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Anexos: Radicado 3-2018-21319 en tres (3) folios.

Con copia a: Dirección de Ambiente y Ruralidad.

Proyectó: Rafael Antonio Rodríguez Montenegro - P.E. DACJ.  
Mauricio Llache Olaya - Contratista Subsecretaría Jurídica

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 5 de 5