

Bogotá, D. C., 12 de octubre de 2018

Señor
FERNANDO DE LA CARRERA

Ciudad

Radicado: 1-2018-56448.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - norma urbanística subdivisión predio rural.

Cordial saludo:

Esta Secretaría mediante radicado 1-2018-56448 del 27 de septiembre de 2018 recibió de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio el traslado de su petición 2018ER0081924 del 4 de septiembre del año en curso, lo anterior, con sujeción a lo previsto por “el artículo 21 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. Leída la petición se concentra específicamente en:

“3. PETICIONES. En virtud de las consideraciones jurídica mencionadas con anterioridad, respetuosamente le solicito que:

3.1 Solicito se indiquen las condiciones requeridas para la subdivisión del Inmueble, teniendo en cuenta que se encontraría dentro de las excepciones de la UAF, toda vez que no se pretenden y está prohibido adelantar en el Inmueble actividades agrícolas o agropecuarias.

3.2 Teniendo en cuenta lo anterior, solicito se indique a la Curaduría Urbana las características básicas en materia de área y dimensiones que deben tener los inmuebles generados en razón a la subdivisión.”

Para resolver las peticiones formuladas se hace necesario precisar la competencia que le asiste a esta Secretaría en la cuestión como sigue:

El Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” establece la autoridad competente para expedir las licencias de subdivisión en suelo rural:

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

“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 parágrafo 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, 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.

(...)

Artículo 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente. (...).”

Por su parte, el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015, el cual modificó el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispuso:

“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. (...)

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 resultante.*

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 las 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."

De los apartes normativos transcritos queda claro que la competencia para otorgar licencias de subdivisión en predios rurales corresponde a los curadores urbanos, por consiguiente, dichas facultades escapan a las competencias legalmente asignadas a esta Secretaría mediante el Decreto Distrital 016 de 2013. Es pertinente anotar que las únicas actuaciones de que conoce esta Secretaría en esta materia son las señaladas en los literales j) y k) del artículo 36 del referido Decreto que corresponden a resolver las revocatorias directas o los recursos de apelación y queja interpuestos contra las licencias urbanísticas expedidas por los curadores urbanos.

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. (...)"*

Ahora bien, 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 Nacional 1077 de 2015.

En cuanto a las condiciones mínimas de los lotes resultantes de subdivisión (área y dimensiones) la Secretaría Distrital de Planeación no ostentan competencias para definirlas, 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".

Finalmente, por todo lo analizado esta Secretaría no tiene atribuciones para "indicar a la Curaduría Urbana las características básicas en materia de área y dimensiones que deben tener los inmuebles generados en razón a la subdivisión" predial rural.

El presente concepto se emite con fundamento en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 la cual sustituyó el Título II, artículos 13 a 33 de la parte primera de la Ley 1437 de 2011 –Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordial saludo,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: 3-2017-21319 en tres (3) folios

Con copia: Sandra Marcela Murcia Mora – Directora de Espacio Urbano y Territorial - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio Calle 18 No. 7 - 59

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

