



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Bogotá, D.C

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION
No. Radicación 2-2017-11040 Fecha 14-03-2017
No. Radicado 1-2016-20181 Fecha 02-02-2016
Tercero: HERNANDO RICO MARTINEZ
Entidad Remitente: Dir. Análisis y Conceptos Jurídicos

Señor
HERNANDO RICO MARTÍNEZ

Radicado: 1-2017-05425.
Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Procedencia licencia de subdivisión.

Cordial Saludo:

Solicita usted que esta Secretaría se pronuncie respecto a si es "(...) normativamente posible obtener licencia de subdivisión para un predio ubicado en suelo de expansión urbana de Bogotá, con el propósito de segregar de un predio con área superior a cinco (5) hectáreas, un predio de una (1) hectárea, (...) a efecto de donar el predio de una (1) hectárea a un campesino, para su habitación y explotaciones anexas, en los términos del numeral 1° del artículo 45 de la Ley 160 de 1994."

Respecto de su petición, es pertinente señalar que no se aportó la localización y la nomenclatura del predio, en este orden de ideas el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, es decir bajo planteamientos generales, sin que se pueda aplicar de manera particular y concreta a ninguna situación específica, ni ser el derecho de petición la instancia idónea para reemplazar los procedimientos que se deban adelantar ante la entidad, o ante los curadores urbanos u otras autoridades distritales o nacionales.

Ahora bien, sustenta su petición en lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo concerniente a las licencias de subdivisión y sus modalidades respecto a predios localizados en suelo rural y de expansión urbana

Sea lo primero indicar que el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en el cual sustenta su petición, fue modificado por el artículo 4° del Decreto Nacional 2218 de 2015, en este orden de ideas con base en dicha norma se procederá a dar respuesta.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259232



CO-SC-CER259232



GP-CER259231

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2 2017 11040

El artículo 4° del Decreto Nacional 2218 de 2015 dispone lo siguiente:

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.*

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. (...).

El artículo 8° del Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 8. SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando se pretenda dividir el suelo urbano y/o de expansión urbana del suelo rural.
- b. Cuando la segregación del terreno obedezca a la adquisición de una porción del predio por parte del Distrito Capital, con miras a la ejecución de una obra pública o para protección ambiental. Lo anterior, siempre y cuando la obra no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- c. Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para aumentar la edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el capítulo 8 del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- d. Cuando en el Plan de Regularización y Manejo o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de parte del predio para destinarlo a otro uso, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento.
- e. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de un plan de implantación, de regularización y manejo o de un Reconocimiento, según sea el caso.
- f. Cuando la subdivisión haya sido ordenada por una Sentencia Judicial."

En los términos del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se consideran áreas o predios urbanizables no urbanizados aquellos "(...) que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. (...)"

Así las cosas, al ser el Decreto Distrital 327 de 2004 una norma reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial, es aplicable la regla general contenida en el inciso primero del artículo 4° del Decreto Nacional 2218 de 2015, el cual dispone que la división material de predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana se debe adelantar en el marco de lo dispuesto en el POT o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este orden de ideas, para la subdivisión de predios urbanizables no urbanizados se debe dar aplicación a lo dispuesto en el citado artículo 8° del Decreto Distrital 327 de 2004, en el sentido que no podrán ser subdivididos previo al proceso de urbanización, salvo que se presente alguna de las excepciones contempladas en la norma.

Ahora bien, en el Distrito Capital la autoridad competente para la expedición de licencias urbanísticas, dentro de las cuales está la licencia de subdivisión, son los Curadores Urbanos, los cuales en los términos del artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional son autónomos en el ejercicio de sus funciones, por lo tanto, le



corresponde a estos la revisión jurídica y urbanística de las solicitudes de licencias de subdivisión.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición de consulta.

Cordialmente,

MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ángela Consuelo Peñuela Marín- Profesional Especializado. DACJ

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**