SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-09448 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-05934
No. Proceso: 2316791 **Fecha**: 2024-03-05 13:22
Tercero: CURADURIA URBANA No 4
Dep. Radicadora: XSubsecretaría Jurídica
Clase Doc: Interno **Tipo Doc**: Memorandos **Consec**:

MEMORANDO

Fecha: xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Radicado: 3-2024-05180 (Inicial 1-2024-05934).
Asunto: Consulta aplicación de norma en áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

Apreciada:

Esta Dirección recibió el memorando relaciondo en el radicado, mediante la cual informa que el arquitecto Mauro Baquero Castro, curador urbano n.° 4 de Bogotá, solicitó concepto respecto de los artículo 447, 471A , 472, 473 y 477.

Además, dentro de su concepto técnico indica que: *"(…) desde la Subdirección de Planeamiento Rural Sostenible consideramos que la intención o interpretación de lo subrayado en los citados artículos cuando indican que "En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual" con respecto a las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, se refiere a que en dichas áreas no se puede cambiar o transformar la destinación o el uso del suelo a usos que sean diferentes a los agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales señalados en el Artículo 473. Régimen de usos para las áreas de producción agrícola y ganadera del Decreto Distrital 555 de 2021, es decir, todos aquellos usos que no estén contemplados dentro de los usos principales, complementarios y restringidos y que por tanto, resultan prohibidos.*". (Subrayado fuera del texto original).

Igualmente, solicita: "*(…) apoyo de su dependencia en el marco de sus competencias, para que nos aclare la correcta interpretación que se le ha de dar al inciso segundo del Artículo 447 del Decreto Distrital 555 de 2021, su relación con la demás normatividad vigente del orden nacional y el POT vigente respecto a las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, con el fin de dar respuesta a lo solicitado por parte de la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá.*".

Al respecto, se debe indicar que de acuerdo lo establecido el artículo 41 del Decreto Distrital 432 de 2022, la competencia en materia de conceptos de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos se circunscribe a "*(…) b. Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos misionales y de apoyo de competencia de la Secretaría. (…)*".

Sobre las disposiciones en estudio, cabe señalar que el artículo 447 hace parte del Subcapítulo 1 "*Categoría de Protección en Suelo Rural*" del Capítulo 4 "*Categorías del Suelo Rural*" del Libro IV

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

"*COMPONENTE RURAL"* del POT; mientras que los artículos 471 A y 472 integran el Subcapítulo 6 "*Edificabilidad y volumetría de la vivienda rural dispersa*" y los artículos 473 a 477 el Subcapítulo 7 "*Régimen de usos de las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales*", del mismo Libro.

Ahora bien, los dispuesto en el artículo 447 de Decreto Distrital 555 de 2021[1] guarda relación con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto Único Reglamentario que sobre las categorías de protección en suelo rural señala:

> *"**ARTÍCULO 2.2.2.2.1.3. Categorías de protección en suelo rural**. Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley:*
>
> 1. ***Áreas de conservación y protección ambiental.** (…)*
> 2. ***Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. **De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del presente decreto, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual**. (…)*". (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Por su parte, el artículo 2.2.6.2.2 ibidem dispone:

> "***ARTÍCULO 2.2.6.2.2. Prohibición de parcelaciones en suelo rural**. A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.*
> *En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.*
> ***Parágrafo**. Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la*

---

[1] "***Artículo 447.Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Son áreas rurales en las cuales se han consolidado, principalmente, usos agropecuarios tradicionales y actividades relacionadas con la minería, en las cuales se hace necesaria la reconversión productiva con buenas prácticas agrícolas, ganaderas y acuícolas con incorporación de procesos tecnológicos que mitiguen los efectos de la fragmentación ecosistémica sobre las áreas de la Estructura Ecológica Principal, y se identifican en el Mapa CR-1.1 "Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales" que hace parte integrante del presente plan.*

Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual."

clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles ***que impliquen la alteración o transformación de su uso actual****.". (Subrayado y negrilla fuera del texto original)*

Conforme lo anterior, se tiene que (i) las licencias urbanísticas en suelo rural están condicionadas a su reglamentación en el Plan de Ordenamiento Territorial y (ii) en las áreas que deban ser mantenias y preservadas por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales se podrían autorizar las actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles siempre y cuando no se altere o transforme su uso.

Sobre la citada disposición, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante concepto 2021EE0020163 del 4 de marzo de 2021 señaló que: "*(…) es del caso tener en cuenta que el artículo 20 de la Ley 388 de 1998, establece que ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo. Por tanto, las licencias de parcelación se adelantarán bajo las condiciones normativas establecidas en el POT.". (Subrayado fuera del texto original)*

Por otro lado, el artículo 477 del Decreto Distrital 555 de 2021 dispone:

*"**Artículo 477.Subdivisión predial en las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos natura**les. Los predios ubicados en Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales podrán subdividirse de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para el Distrito Capital según lo dispuesto en la Ley 160 de 1994. Hasta tanto se adopte la UAF para el Distrito Capital, por parte de la entidad competente, la unidad mínima para subdivisión predial aplicará únicamente para las siguientes piezas:*
1. En la Pieza Sumapaz, 16 hectáreas
2. En la Pieza Cuenca del Tunjuelo, 5 hectáreas
3. En la Pieza Norte, 4 hectáreas.
Parágrafo 1*. La autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes de que trata el presente artículo 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 asentamientos humanos rurales.*
Parágrafo 2*. La Pieza Cerros Orientales se rige por lo establecido en los Planes de Manejo Ambiental o instrumentos de gestión y planeación de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, el Área de Ocupación Pública Prioritaria y el Parque Ecológico Distrital de Montaña Torca."* (Subrayado fuera del texto original)

Respecto de este punto, en el numeral 8.6.5.2 "*En el ámbito Local*" del Documento Técnico de soporte[2] se indica que:

"En el suelo rural se promueve el desarrollo rural sostenible. Este desarrollo se potencializa por medio de la reconversión productiva y de conformidad con los criterios ecológicos, económicos y sociales que orientan el Ordenamiento Ambiental de Fincas (OAF) en las áreas rurales dispersas. Por medio del OAF

[2] Contenido en el numeral 8.6.5 Áreas con potencial de desarrollo del Capítulo 8 Modelo de Ocupación Territorial (MOT).

se busca fomentar la conservación y la oferta de servicios ecosistémicos, mediante la armonía entre determinantes ambientales y la forma de vida de las comunidades campesinas y rurales del D.C; e incentivar la diversificación de oportunidades mediante la producción sostenible y la competitividad económica de estas.
En articulación con el impulso a la productividad sostenible, se promueve el mejoramiento y construcción de vivienda rural en sus tipologías concentrada y dispersa, según se localice en las categorías de desarrollo restringido del suelo rural o en la zona rural dispersa respectivamente.
Si bien el Distrito Capital no cuenta con una Unidad Agrícola Familiar (UAF) adoptada, los estudios técnicos realizados para el efecto, mediante el convenio interadministrativo N° 211 de 2013 entre la Secretaría Distrital de Planeación y el INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras), arrojaron lo siguiente:

- *Sobre el Análisis de Competitividad Territorial de las Zonas Económicas Homogéneas se concluye que las metodologías utilizadas para la caracterización de los grupos y la zonificación son acertadas logrando una buena metodología y resultados.*
- *Respecto a los análisis económicos para determinar los sistemas productivos en áreas adjudicables, en anteriores estudios se habían hecho observaciones sobre la información incorporada, por lo que se concluye que fue incluida y soportada.*
- *Finalmente, sobre el cálculo del tamaño de la UAF, se recibieron los cálculos hechos de las unidades mínimas comerciales y las unidades integrales y fueron aprobadas[34] .*

A pesar de lo anterior, no se llegó a la adopción oficial del UAF para Bogotá. No obstante, para los predios ubicados en Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales se acogen las siguientes unidades mínimas de subdivisión, acordes con los resultados arrojados por el convenio en mención y hasta tanto se adopte la UAF para el Distrito Capital, de la siguiente manera: 1. En la Pieza Sumapaz, 16 hectáreas. 2. En la Pieza Cuenca del Tunjuelo, 5 hectáreas. 3. En la Pieza Norte, 4 hectáreas."

Sobre las licencias de subdivisión en suelo rural, se debe tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994[3] establece que salvo las excepciones contenidas en el artículo 45 ibidem, **los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA (hoy ANT) 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 hoy ANT.

Es de anotar que las precitadas excepciones del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 corresponde a: (i) las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; (ii) 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; (iii) 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 y (iv) las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29

[3] "*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*".

de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 9 del Decreto Nacional 1783 de 2021, dispone:

> *"**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades**. (…)*
> *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.(…)*" (Subrayado y negrillla fuera del texto original)

También, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante concepto 2021EE0065128 del 16 de junio de 2021, señaló sobre las licencias de subdivisión en suelo rural que:

> "*(…) la finalidad de la licencia de subdivisión consiste en subdividir materialmente uno o más predios, actuación esta que en ningún caso autoriza la ejecución de obras de parcelación ni de construcción en los predios resultantes.*
> *Teniendo claro lo anterior, para efectuar la división material de predios localizados en suelo rural, es necesario solicitar y obtener la correspondiente licencia de subdivisión, en cuyo estudio se debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015. (…)*
> *Bajo este precepto, se puede concluir que los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar -UAF- definida para el respectivo municipio o zona homogénea[2], salvo que se trate de los excepciones establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.*
> *En todo caso, cuando sea viable la aplicación de alguna de las excepciones de las que trata el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, para la partición de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF, éstas serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el POT y mantendrán las categorías establecidas dentro del marco de la clasificación del territorio hecha bajo este instrumento.*
> *Así mismo, al aplicar alguna de las excepciones dispuestas en la precitada Ley, se deberá conservar la naturaleza del suelo rural con el fin de conservar estas áreas bajo un patrón de sostenibilidad y compatibilidad con su vocación, evitando así que se conviertan en depositarios de procesos de urbanización y suburbanización no controlada.*".

Conforme las normas y conceptos transcritos precedentemente, no se evidencia una posible contracción entre los artículos 447 y 477 del Decreto Distrital 555 de 2021 como quiera que ambas disposiciones están condicionadas a que no se altere o transforme el uso actual de los predios y, en consecuencia, se garantice la naturaleza rural de estos.

Además, cabe precisar que dadas las competencias establecidas en el literal e. del artículo 41[4] del Decreto Distrital 432 de 2022 estará Dirección estará atenta a cualquier trámite que se requiera adelantar de estimarlo necesario.
Por último, es necesario indicar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "*(…) El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*".

A su vez, el artículo 2.2.6.6.1.3. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que "*(…) El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.*".

De acuerdo con lo anterior, es en el trámite de solicitud de las licencias urbanísticas que el curador urbano deberá definir la norma específica aplicable a un predio en particular y en el caso de encontrar viable la licencia, certificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, sismorresistencia y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 *"Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Cordialmente,

[4] "***Artículo 41º.- Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos***. *Son funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, las siguientes:*
(…)
e. Proyectar o revisar las circulares que se emitan en desarrollo de los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.
(…)"

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-09448 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-05934
No. Proceso: 2316791 **Fecha**: 2024-03-05 13:22
Tercero: CURADURIA URBANA No 4
Dep. Radicadora: XSubsecretaría Jurídica
Clase Doc: Interno **Tipo Doc**: Memorandos **Consec**:

Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Guicella Prada Gómez – P.E. – DACJ.

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*