



Bogotá D.C.

Arquitecta

**SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ**

Curadora Urbana 2 de Ibagué

Correo electrónico: curadoraurbana2ibague@gmail.com

ASUNTO: 2022ER0064796. Implementación y control – licencias urbanísticas – subdivisión. Licencias en suelo rural- procedimiento – documentos.

Respetada Curadora Pardo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual eleva una consulta relacionada con las excepciones de subdivisión por debajo de la UAF, la cual se transcribe y responde en los términos a continuación:

***“El documento y/o acto administrativo mencionado en el artículo 444 del POT de Ibagué, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué contentivo de la autorización de predios por debajo de la UAF previo el trámite de licenciamiento urbanístico, ¿debe ser exigido por los Curadores Urbanos del Municipio de Ibagué como un documento adicional dentro de los establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021, para las solicitudes que se alleguen ante su despacho para tramitar licencias de subdivisión en suelo rural.*”**

***De ser afirmativa su respuesta, me permito solicitar de la forma más atenta, se sirva indicar el sustento normativo para realizar la respectiva exigencia dentro de los trámites de licenciamiento urbanístico que se soliciten ante este Despacho?”***

En primera lugar, es importante precisar que, según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole, en consecuencia, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto, ni respecto de la legalidad de las decisiones adoptadas por las autoridades locales.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.



Una vez aclarado lo anterior, frente a su inquietud, el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a subdivisión de predios rurales, dispone lo siguiente:

*(...) 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, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.** Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo 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.” (Énfasis por fuera del texto original)*

Es así que, respecto a la extensión mínima de los lotes producto de una subdivisión rural, la Ley 160 de 1994 establece en sus artículos 44 y 45 lo citado a continuación:

***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.”*

En concordancia con lo anterior, fue adoptada la Resolución 041 de 1996 “*por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales*”.

De lo anterior, es dable concluir que dado que los predios rurales no pueden fraccionarse en una extensión inferior a la Unidad Agrícola Familiar – UAF -, se tiene que, para el otorgamiento de licencias de subdivisión en el suelo rural, la autoridad municipal a cargo del trámite o el curador urbano en los municipios donde exista esta figura, deberá verificar que se esté dando cumplimiento a la extensión de la UAF establecida en la precitada resolución o la norma que la adicione, modifique o sustituya, para la respectiva zona relativamente homogénea.

En ese orden, para autorizar subdivisiones en el suelo rural primero debe revisarse la restricción del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45 de la misma Ley. Al respecto se debe destacar que los municipios y distritos y los curadores urbanos no son autoridades agrarias, por lo cual, no les es dable hacer análisis pormenorizados ni de fondo del asunto sino verificar que, en el evento en que el solicitante justifique alguna de las excepciones, esta corresponda a algunas de las señaladas en el artículo 45 de la mencionada Ley.

Así mismo, la destinación que se manifieste que tendrá el predio en la justificación de las excepciones deberá cumplir con los usos del plan de ordenamiento territorial, así como las áreas y condiciones mínimas dispuestas en este.

Igualmente, cabe señalar que mediante esta clase de licencia no se autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, y no se da lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población

En cuanto a los documentos para la radicación de licencias urbanísticas, el inciso primero del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, dispone lo siguiente:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias.** *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto”.*



Con fundamento en esta disposición, el artículo 4 de la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificada por la Resolución 1025 de 2021, estableció los siguientes como documentos que deben aportarse en la radicación de licencias de subdivisión:

**“Artículo 4. Documentos adicionales para la licencia de subdivisión.** Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo de la presente resolución, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

**Parágrafo.** En caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar -UAF para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la licencia deberá justificar dicha situación mediante el documento correspondiente. (Subrayado en texto).

Se puede observar que esta resolución tiene un párrafo específico en relación con los documentos que en relación con la unidad agrícola familiar deben aportarse para las solicitudes de licencias de subdivisión.

En este punto, se debe mencionar que el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, establece que “El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados”.

En el mismo sentido, el artículo 191 del Decreto Ley 019 de 2012 reiteró que “Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos”.

De esta manera, los curadores urbanos solo podrán exigir los documentos que establece el Gobierno Nacional para la radicación de las solicitudes de expedición de licencias



subdivisión, entre las cuales se encuentran, el previsto en el párrafo del artículo 4 de la Resolución 462 de 2017, modificado por la Resolución 1025 de 2021.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,

**EDGAR O. PICÓN PRADO**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Rodríguez

Revisó: E. Arredondo / J. Cabrera / A. Martínez.