



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0051079 – Planes de ordenamiento territorial – Suelo rural – normas generales. Implementación y control – licencias urbanísticas – licencias en suelo rural.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual realiza una consulta que se expresa en los siguientes términos:

***“(…)El PBOT municipal delimitó y definió una zona de suelo rural como de uso industrial y agroindustrial. La unidad mínima de actuación se estableció en 2 hectáreas para este uso en dicha zona. Los predios pueden ser subdivididos por debajo de la UAF en esta zona considerando que el nuevo uso es diferente al de la explotación agrícola?”.***

Al respecto, 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.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad 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 los cuales actúan con total observancia del marco jurídico aplicable.

Lo anterior, no impide referir lo que en materia de política pública general disponen las normas atinentes en la materia, así:

La Ley 160 de 1994 dispone en sus artículos 44 y 45 lo siguiente:

***“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."*

Por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.1.1.6, establece:

**"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.***

(...)

*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.**

*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)*

Conforme a las normas transcritas y a partir de su consulta, puede concluirse que los predios pueden ser subdivididos por debajo de la UAF en los casos excepcionales previstos por el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 pero, en todo caso, atendiendo lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicable a esta clase de suelo y advirtiendo que, se garantice el mantenimiento de la naturaleza rural de los terrenos y que no se dé lugar a la implantación de actividades urbanas o la formación de núcleos urbanos de población.

Finalmente, es oportuno destacar que la figura jurídica denominada "unidad mínima de actuación" no corresponde a un criterio de división de la propiedad rural sino a un criterio de extensión mínima superficiaria para el otorgamiento de licencias de parcelación en suelo rural categoría suburbano.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

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

Elaboró: N. Uribe  
Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo/ D. Villa/ A. Martínez

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.