



Bogotá, D.C. 24 de agosto de 2009.

1200-E2-082491

Señora  
**YOLANDA PACHÓN BOLIVAR**  
Calle 82 No. 11-37 Oficina 213  
Edificio Confianza  
Bogotá

Asunto: Radicación 4120-E1-82491

Respetada señora:

Por medio de la presente, me permito informarle que con base en lo dispuesto en el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo, su consulta será remitida al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Dirección Territorial de Cundinamarca, a la Oficina de Planeación de Funza y a la Oficina de Planeación de Mosquera, para que se pronuncien dentro del ámbito de su competencia.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que en su consulta señala que se solicitó licencia de subdivisión ante el municipio de Funza con el fin de segregar el predio ubicado en ese municipio es preciso tener en cuenta que el artículo 6 del Decreto 564 de 2006 define la licencia de subdivisión como 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 desarrollan y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Si la subdivisión recae en suelo rural, se deberá observar lo estipulado en el artículo 4 del Decreto 097 de 2006, en relación con el fraccionamiento de este tipo de suelo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que dispone:

**“Artículo 4º. Subdivisión de predios rurales. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 994 o las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.**

**En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF, 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 nuevos núcleos de población.”** (Negrillas fuera del texto)

Al respecto es preciso tener en cuenta lo señalado en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 que preceptúan:



“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.” (Subrayado fuera de texto)

“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.”

De acuerdo con lo señalado en los artículos anteriormente transcritos, no es viable otorgar licencias de subdivisión por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, salvo las excepciones contenidas en la Ley 160 de 1994, ante lo cual la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos de cara al caso particular y concreto.

Cordialmente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: SLRP  
Revisó: CFC