

231



AL CONTESTAR CITE ESTE NÚMERO:CE - 2017570125  
ASUNTO: Respuesta al Radicado 2017099239  
ENVIA: 170 - SECRETARIA DE PLANEACION

SPC – DDR  
Bogotá, julio 28 de 2017

Doctora  
**YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN**  
Secretaria  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Palacio Municipal  
Jerusalen – Cundinamarca

*Asunto: Respuesta al Radicado 2017099239 de fecha 2017-07-25 11:31:02.0*

Respetada Doctora:

De conformidad con el asunto en referencia y en atención al Derecho de Petición radicado ante este despacho con fecha 24 de julio de 2017, referente a que se certifique y acredite de manera clara y acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas la cabida mínima que permita el fraccionamiento de los predios ubicados en el área rural del municipio de Jerusalén, cabe precisar que en el marco del Artículo 287 de la Constitución Nacional, los municipios gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la Ley, aspecto reiterado en la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones" donde señala que los municipios son autónomos en el manejo de su territorio y demás aspectos que regulan el desarrollo municipal.

En concordancia con lo anterior y según la competencia y funciones del Departamento en materia de ordenamiento territorial y usos del suelo, atribuidas por el Decreto Ordenanza 265 de 2016, "Por el cual se establece la estructura de la administración pública departamental, se define la organización interna y las funciones de las dependencias del sector central de la administración pública de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones", la Secretaría Departamental de Planeación tiene como función brindar asistencia, apoyo, orientación y capacitación a los municipios en el proceso de revisión y ajuste de sus planes de ordenamiento territorial.

Dentro del marco legal expuesto, y teniendo en cuenta los hechos referidos en su petición, nos permitimos abordar el tema de dicha consulta en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso.



**CUNDINAMARCA**  
unidos podemos más

Secretaría de Planeación, Sede Administrativa  
Calle 26 51-53 Torre Central Piso 5 Código Postal  
111321 Bogotá, D. C. - Tel. 749 1677 - 749 1675

/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)





La Ley 388 de 1997, establece que los municipios deberán contemplar en sus Planes de Ordenamiento Territorial, unas áreas mínimas a la propiedad rural y una restricción legal para subdividir predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar – UAF como lo dispone la Ley 160 de 1994, “*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*”, lo cual tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar las sucesivas subdivisiones de los predios rurales y a la consiguiente proliferación del minifundio, que al fraccionar las áreas laborables hasta el extremo, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal.

A su vez, la Ley 160 de 1994 recogió el principio de la indivisión material teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola familiar – UAF, entendida como tal, “*la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro ecológicas de la zona y con tecnología adecuada permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.*” Por esta razón el INCORA determinó las Unidades Agrícolas familiares para cada municipio del país, labor que hoy en día adelanta el INCODER, creado mediante el Decreto 1300 de 2003.

Se debe tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, al consagrar la prohibición de enajenar o fraccionar la propiedad rural, utiliza la expresión “**los predios rurales**” no podrán fraccionarse por debajo de la UAF. Sobra anotar que el término “predios rurales” sin más especificaciones hace referencia a toda clase de terrenos, con la única condición de que sean rurales.

En consecuencia, se pueden afirmar dos cosas:

- a) Los artículos 44 y 45 (excepciones a la prohibición de fraccionar por debajo de la UAF) de la Ley 160 de 1994 son aplicables a todos los predios rurales, sin consideración a la fuente de donde provenga o se derive la propiedad, ya que las incidencias antieconómicas pueden generarse con el fraccionamiento de cualquier fundo sin importar su naturaleza legal.
- b) So pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo una actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como UAF para el correspondiente municipio por el INCORA.



**SECPLANEACIÓN**  
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



**CUNDINAMARCA**  
unidos podemos más

Secretaría de Planeación, Sede Administrativa  
Calle 26 51-53 Torre Central Piso 5. Código Postal:  
111321 Bogotá, D. C. - Tel. 749 1677 - 749 1675

[f/CundinamarcaGov](https://www.facebook.com/CundinamarcaGov) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)





Adicional a lo anterior la regulación del suelo rural prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial - POT está sujeta y se debe armonizar con normas de superior jerarquía, las cuales se constituyen en determinantes para la formulación y adopción de los POT, de conformidad con las disposiciones del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y lo dispuesto en los Decretos 3600 de 2007, "Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones" y 4066 de 2008, "Por el cual se reglamentan los artículos 1,9,10,11,14,17,18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el numeral 31 de la Ley 99 de 1993, la regulación del suelo suburbano para usos de vivienda, se sujetará a las normas generales y densidades máximas que establezcan las Corporaciones Autónomas Regionales y, se debe destinar no menos del 70% del área a desarrollar a la conservación nativa existente.

Lo anterior implica que las normas sobre parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre que debe determinar el Plan de Ordenamiento Territorial conforme a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 14 de la Ley 388 de 1997, deben armonizar con este tipo de desarrollo de baja densidad y ocupación del suelo, de conformidad con las normas que para el efecto adopte la respectiva corporación autónoma o autoridad ambiental correspondiente.

Para este caso específico, esas determinantes corresponden a legislaciones en materia agraria y ambiental dispuestas principalmente por el Decreto – Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), la Ley 99 de 1993 (Ley del Medio Ambiente) y la Ley 160 de 1994 (Ley de Reforma Agraria).

Cabe precisar que mediante Convenio Interadministrativo SPC 105 de 2016, suscrito entre el municipio de Jerusalen y la Secretaría de Planeación de Cundinamarca, por valor de \$250.000.000,00 M/CTE, se está adelantando el proceso de revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial -EOT- del municipio de Jerusalen, en el marco del Contrato de Consultoría No. 004-2016 a través de la firma consultora Compañía de Desarrollo Territorial CIDETER S.A.S., siendo esta la oportunidad para que el municipio actualice, precise o reoriente su modelo de ordenamiento de acuerdo a las nuevas dinámicas territoriales en sus distintas dimensiones y a los cambios generados como consecuencia de diferentes disposiciones nacionales que inciden en su contenido. Todas las modificaciones que se propongan deben realizarse con base en procesos de evaluación y diagnóstico que demuestren su necesidad, conveniencia y propósito.

En conclusión, en lo relacionado con la regulación del territorio en el sector rural, el plan de ordenamiento territorial no puede ignorar las previsiones legales de la Ley 160 de 1994 referentes a las parcelaciones o subdivisiones de suelo con destino a las labores agropecuarias, puesto que el artículo 14 numeral 7 de la Ley 388 de 1997 expresamente establece que las normas para la parcelación de predios rurales destinados a **vivienda campestre** deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.



**SECPLANEACIÓN**  
GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA



**CUNDINAMARCA**  
unidos podemos más

Secretaría de Planeación, Sede Administrativa  
Calle 26 51-53 Torre Central Piso 5. Código Postal  
111321 Bogotá, D.C. - Tel. 749 1677 - 749 1675

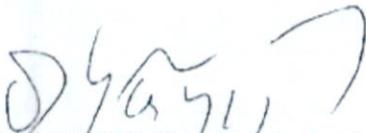
[/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)



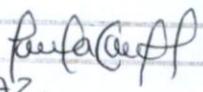


En consecuencia con lo anteriormente expresado, consideramos que en este proceso de subdivisión predial a nivel rural, se deben acatar y respetar las legislaciones ambiental y agraria descritas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010. "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones" y así mismo tener en cuenta las excepciones previstas para subdividir por debajo de la UAF si es del caso, igualmente, se deberá contemplar la normativa, actividades y usos permitidos previstos para el suelo rural en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Jerusalén.

Cordialmente,

  
**CESAR AUGUSTO CARRILLO VEGA**  
Secretario de Planeación.

Proyecto: Alvaro Sánchez Guayacán  
Revisó: Roberto González – Director Desarrollo Regional.  
Vo.Bo: Carolina Montealegre C. – Asesora Jurídica y Administrativa.

República De Colombia  
Rama Judicial Del Poder Público  
Juzgado Promiscuo Municipal  
de Jerusalén Cundinamarca  
CORRESPONDENCIA  
Recibido hoy: 11 AGO 2017  
Hora: 11:28 am  
Quien Recibe:   
Folios: 2 por 432.



Secretaría de Planeación, Sede Administrativa  
Calle 26 51-53 Torre Central Piso 5 Código Postal:  
111321 Bogotá, D. C. - Tel. 749 1677 - 749 1675

 /CundinamarcaGob  @CundinamarcaGob  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)



**Informe Secretarial**

**Jerusalén, 15 de agosto de 2017.** Al despacho del Señor Juez, con pronunciamiento del Secretario de Planeación del Departamento de Cundinamarca. Sírvase proveer.



**YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN**  
Secretaria