



Bogotá, D.C,

Señor  
**ALFREDO ENRIQUE POLANCO BUENO**

Asunto: Radicación 2017ER00113787. Solicitud información aprobación licencia de parcelación por etapas.

Respetado Señor Polanco:

Se ha recibido la petición del asunto, mediante la cual consulta:

*"... dentro del concepto de "Proyecto por Etapas" está incluido el tema de las parcelaciones, ¿es posible aprobar una parcelación por etapas?"*

Al respecto se otorga respuesta a su inquietud, en los siguientes términos:

La Licencia de parcelación se encuentra definida en el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015, así:

**"Artículo 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.**

**También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.**



*Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.*

*En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes. (...)*  
(énfasis fuera de texto)

La edificación en suelo rural, deberá sujetarse a las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad a lo siguiente:

**"Artículo 2.2.6.2.1 Edificación en suelo rural.** *La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Título anterior, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:*

*1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

*2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.*

*3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

*4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

*5. La autorización de actuaciones urbanísticas en centros poblados rurales se subordinará a las normas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.*

**Parágrafo.** *En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural".* (Énfasis fuera de texto).

**"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 cubre 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 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". (Énfasis fuera de texto).

De las normas anteriormente transcritas se observa lo siguiente:

El Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", específicamente reglamenta las "urbanizaciones por etapas" para suelo urbano y de expansión urbana conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup>, más no reglamenta "las parcelaciones por etapas" para suelos rurales o suburbanos, en consideración a que las facultades de parcelación y edificación de la propiedad rural están sometidas a las restricciones

<sup>1</sup> "Artículo 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. (...)".



ambientales y agrarias que contempla la legislación vigente, que constituyen determinantes de superior jerarquía, y en ese sentido, los desarrollos legales en esta materia derivan directamente de las disposiciones constitucionales que buscan que estos procesos se adelanten respetando, como mínimo, cuatro aspectos: la protección de la diversidad e integridad del ambiente (Art. 79 CP); el aprovechamiento y preservación de los recursos naturales renovables (Art. 80 CP); la seguridad alimentaria (Art. 65 CP), y el acceso de la población campesina a la propiedad rural (Art. 64 CP).

En consecuencia, los suelos rurales son aquellos no aptos para el uso urbano que se destinan a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales y donde el propietario, en principio, sólo tendría derecho a construir en su propiedad las edificaciones necesarias para su habitación o para la explotación de los usos mencionados, pero nunca para el desarrollo de urbanizaciones con intensidades y densidades propias del suelo urbano.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup> y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: A. Mosquera /K. Jaimes *gde*  
Revisó: D. Cuadros *gde*

<sup>2</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

