



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655

25.III.2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.*

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTA, D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 056 de 2023, y

#### CONSIDERANDO

1. Que mediante el radicado No. 11001-1-24-0144 del 6 de febrero de 2024, la sociedad **VIAREA S.A.S.**, identificado con NIT **901509451-3** representada legalmente por el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **2881704** y la **CORPORACION ORGANIZACIÓN EL MUNITO DE DIOS -OMD**, identificado con NIT **860010371-0**, representada legamente por el señor **POLO CASTELLANOS MARIO ALFREDO**, cedula de ciudadanía No **19492583**, y el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **2881704**, propietarios del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-263904 y Chip AAA0141BXDM solicitaron ante este Despacho la solicitud de Licencia de Subdivisión para el predio ubicado en el **LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL** zona rural de Bogotá D.C. de la Localidad de Suba, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 1077 de 2015, Ley 160 de 1994, Resolución 0957 de 2019 y Decreto Distrital 555 de 2021.
2. Que según la Resolución 0957 del 02 de abril de 2019 y el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 por medio de la cual se aprueba el ajuste y actualización del plan de ordenación y manejo de la cuenca Hidrográfica - POMCA del Rio Bogotá, el predio se encuentra en suelos de categoría de Uso Múltiple, Áreas para la producción agrícola, ganadera y la explotación de Recursos Naturales.

ARQ. JUANA  
CURADORA URBANA





REFERENCIA: 11001-3-24-0144

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-1655

DE

25 JUL 2024

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

3. Que según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C". el predio objeto de la presente solicitud se localiza dentro de la pieza Norte, el predio se categoriza como Suelo de Protección, Área para la Producción Agrícola y Ganadera y Explotación de los Recurso Naturales.
4. Que el numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 9° del Decreto 1783 de 2021, define la modalidad de subdivisión rural, así:

*"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.*

*(...) 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***





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655 25 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

**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.** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

5. Que la Subdirección de Planeamiento Rural Sostenible de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio N° 2-2022-184467 del 15 de diciembre de 2022 establece que si bien para la pieza norte no hay Unidad Agrícola Familiar UAF, el Decreto 555 de 2021 define para la subdivisión predial el área mínima de 4 hectáreas, siendo aplicables las excepciones definidas en Ley 160 de 1994.
6. Que 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" en sus artículos 44 y 45 establecen:

**ARTICULO 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.** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

*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.*

**ARTICULO 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**

A SANZ  
CURADORA  
URBANA 3





REFERENCIA: 11001-3-24-0144

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-1655

DE

25 JUL 2024

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

**pequeñas explotaciones anexas;** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

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". (Subrayado y negrilla fuera del texto).

7. Que según el numeral 2 del Artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, establece:

2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos,

SANZ  
MONTAÑO  
J  
2024  
JUL  
25





REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655 25 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

*forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.2.2 del presente decreto, 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. (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

8. Que la sociedad **VIAREA S.A.S.**, identificado con NIT **901509451-3** representada legalmente por el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **2881704** y la **CORPORACION ORGANIZACIÓN EL MUNITO DE DIOS -OMD**, identificado con NIT **860010371-0**, representada legamente por el señor **POLO CASTELLANOS MARIO ALFREDO**, cedula de ciudadanía No **19492583**, y el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **2881704**, propietarios del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-263904 y Chip AAA0141BXDM ubicado en el **LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL** zona rural de Bogotá D.C. de la Localidad de Suba, aportó CARTA DE MANIFESTACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE BIEN INMUEBLE del 10 de abril de 2024, donde manifiesta de manera expresa e inequívoca de subdividir el predio, y que la subdivisión solicitada no altera ni transforma el uso actual del predio.
9. Que adicionalmente se allega copia de la escritura pública No 5020 del 08 de octubre de 2020 de la Notaría CINCUENTA Y UNO del círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-263904, en la que el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, transfiere mediante donación a la **CORPORACION ORGANIZACIÓN EL MUNITO DE DIOS -OMD**, el 49.037% del lote de terreno segregado del mayor extensión.
10. Que el predio de la subdivisión rural según el plano topográfico levantado por el Tecnólogo en Topografía **EDUIN ARBEY CARVAJAL ULLOA** con matricula profesional N° 091289-0563619 CND, cuenta con un área de 76801.07 m2 con los siguientes linderos:





REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655 DE 25 JUL 2024  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

ÁREA DEL LOTE: 76801.07 m<sup>2</sup>

**NORTE:** En distancia de 202.03 Metros, con lote Aeropuerto Guaymaral.

**SUR:** En distancia de 202.03 Metros, con vía de acceso.

**ORIENTE:** En distancia de 321.20 Metros, con predio vecino.

**OCCIDENTE:** En distancia de 379.10 Metros, con parcelación el otoño.

11. Que la presente solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 9° del Decreto 1783 de 2021 y la Ley 160 de 1994.

12. Que el área y los linderos del predio fueron tomados del plano topográfico correspondiente al predio ubicado en el LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL zona rural de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria N° 50N-263904 CHIP AAA0141BXDM de la Alcaldía Local de Suba en Bogotá.

13. Que según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en las solicitudes de subdivisión no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En mérito de lo anterior y como consecuencia, la Curadora Urbana N°. 3 de Bogotá D. C., la **Arq. Juana Sanz Montaña**,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1º** Conceder Licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural a la sociedad **VIAREA S.A.S.**, identificado con NIT







CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655

25 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.*

901509451-3 representada legalmente por el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No.2881704 y la **CORPORACION ORGANIZACIÓN EL MUNITO DE DIOS -OMD**, identificado con NIT 860010371-0, representada legamente por el señor **POLO CASTELLANOS MARIO ALFREDO**, cedula de ciudadanía No 19492583, y el señor **CACERES FLOREZ HECTOR**, identificado con cédula de ciudadanía No.2881704, propietarios del predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-263904 y Chip AAA0141BXDM ubicado en el **LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL** zona Rural de Bogotá D.C. de la localidad de Suba.

**ARTICULO 2°** El área y dimensiones de los lotes producto de esta subdivisión quedarán de la siguiente manera:

| CUADRO DE AREAS         |           |
|-------------------------|-----------|
| ITEM                    | AREA (M2) |
| AREA TOTAL              | 76801.07  |
| PARTE 1                 | 39139.97  |
| PARTE 2 (Área donación) | 37661.10  |

**PARTE 1:**

**NORTE:** En distancia de 102.175 Metros, con lote Aeropuerto Guaymaral.

**SUR:** En distancia de 100.362 Metros, con vía de acceso.

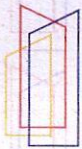
**ORIENTE:** En distancia de 239.874 Metros, 15.488 Metros, 50.898 Metros, 15.487 Metros, 88.884 Metros con lote parte 2 (Área donación).

**OCCIDENTE:** En distancia de 379.10 Metros, con parcelación el otoño.

**ÁREA: 39139.97 M2**







CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655

25 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

**PARTE 2 (ÁREA DONACIÓN):**

**NORTE:** En distancia de 99.855 Metros, lote Aeropuerto Guaymaral.

**SUR:** En distancia de 101.668 Metros, con vía de acceso.

**ORIENTE:** En distancia de 381.20 Metros, con predio vecino.

**OCCIDENTE:** En distancia de 88.884 Metros, 15.487 Metros, 50.898, 15.488 Metros, 239.874 Metros, con lote parte 1.

**ÁREA: 37661.10 M2**

**ARTICULO 3° VIGENCIA DE LA LICENCIA**

El término de vigencia de la presente Licencia será de doce (12) meses improrrogables contados a partir de la fecha en la que quede en firme el presente acto administrativo, para adelantar por parte del titular las actuaciones de protocolización y registro a que se refiere el artículo 7° de la Ley 810 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de esta subdivisión en la cartografía oficial del Distrito Capital. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021).

**ARTICULO 4°** Las dimensiones y el área del Lote 1 y Lote 2 objeto de la Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo se otorgan de acuerdo con los planos "LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GENERAL DE ÁREAS Y LINDEROS LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL plano 1 DE 1 plano actual del lote con cuadro de áreas y mojones y PLANO DIVISIÓN MATERIAL PREDIO LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL Plano 1 de 1 plano con la propuesta de división de los lotes "LOTES 1 Y LOTE con cuadro de áreas







CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0144

11001-3-24-1655

25 JUL 2024  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión Rural para, el predio denominado "GUAYMARAL" ubicado en LOTE 7 VILLA CLAUDIA GUAYMARAL (ACTUAL), de Localidad de Suba, en Bogotá D.C.**

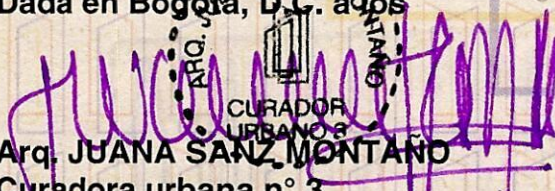
mojones y los documentos anexos al expediente con referencia 11001-1-24-0144 del 6 de febrero de 2024.

**ARTICULO 5º** La licencia de subdivisión Rural que se aprueba, no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados, y en estos terrenos no podrá alterarse o transformarse de su uso actual correspondiente al definido para la pieza norte, suelo de protección, áreas para la producción agrícola y ganadera y la explotación de recursos naturales.

**ARTICULO 6º** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.9, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación (artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C. a los 25 JUL 2024

  
CURADOR URBANO 3  
Arq. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora urbana n° 3

Arq. Geraldine Martínez G...  
Abg. Yeimi Trujillo F...

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 09 AGO 2024





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

**ESPACIO EN BLANCO**

**ESPACIO EN BLANCO**