



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: Expediente No 11001-3-25-0406

**ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-25-1083 DE 06 MAY 2025**

Por la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-209023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba.

## LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, y el Decreto Distrital 056 de 2023, y

### CONSIDERANDO

1. Que la señora MENDOZA MENDOZA MARTHA LUZ, identificada con cédula de ciudadanía 52068775, presentó ante este Despacho, mediante el número de radicación 11001-3-250406 del 13 de marzo de 2025, solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-509023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba.
2. Que el predio objeto de solicitud se encuentra localizado en suelo rural en la UPR TORCA, en categoría de Desarrollo Restringido, Área de vivienda campestre Guaymaral, de conformidad con la zonificación establecida en el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 y sus anexos.
3. Que teniendo en cuenta la zonificación antes descrita, el predio debe cumplir con la exigencia del Artículo 467 del Decreto 555 de 2021, en lo referente a las licencias de subdivisión, el cual establece lo siguiente:

**Artículo 467. Edificabilidad y volumetría para el área de vivienda campestre Guaymaral. Aplica la siguiente edificabilidad y volumetría:**

Subdivisiones Prediales mínimas	IO máximo	IC máximo	Altura máxima	Frente mínimo (m)	Densidad	Aislamiento Posterior mínimo
1 ha	0,10 vivienda	0,2	2	10	Una construcción por predio	Igual o mayor a 5m
	0,2 otros usos	0,4				
Altura	La altura máxima permitida es de dos (2) pisos. La altura mínima del piso habitable es de 2,30 metros.					
Sótanos	No se permite el desarrollo de sótanos.					

4. Que revisado el proyecto presentado ante este Despacho, se evidencia que el mismo no da cumplimiento a la norma antes descrita, pues el levantamiento topográfico y el





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: Expediente No 11001-3-25-0406

11001-3-25-1083

DE 06 MAY 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO N°**

Por la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-209023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba.

folio de matricula inmobiliaria No 50N-209023, registran un área de 13.520 mts<sup>2</sup>, por lo que las subdivisiones prediales mínimas en áreas de vivienda campestre rural corresponden a 1ha, y los predios resultantes de la subdivisión son inferiores al área mínima.

5. Que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 dispone:

**"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.

*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".*

6. Que mediante oficio radicado ante este Despacho bajo el No 25307868 del 01 de abril de 2025, el señor Julio Florez Serrano, en calidad de apoderado, solicitó que el expediente fuera estudiado en virtud del inciso b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que a la letra dice:

**"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 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;





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: Expediente No 11001-3-25-0406

11001-3-25-1083

DE 06 MAY 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO N°**

Por la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-209023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba.

*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 (...)"*

7. Que las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 podrán ser aplicables a los predios, siempre y cuando no cuenten con norma reglamentaria, tal y como lo define el numeral 3 del inciso literal b de la sección 7.8 capítulo 4 del Decreto 466 de 2024.
8. Que para el predio en cuestión, el área mínima de subdivisión ya se encuentra reglada en el artículo 467 del Decreto 555 de 2021, tal y como fue sustentado anteriormente.
9. Que, habiéndose configurado el argumento antes expuesto como causal suficiente para NEGAR la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de subdivisión rural, este Despacho no entra a analizar los demás aspectos del proyecto sometidos a consideración.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO,

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO.** Negar la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-509023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba, presentada por la señora MENDOZA MENDOZA MARTHA LUZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 52068775, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.** Comunicar el contenido de la presente decisión a los Curadores Urbanos 1, 2, 4 y 5, a la Alcaldía Local de Suba y a la Secretaría Distrital de Planeación.

JUANA SANZ MONTAÑO  
19 3



**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: Expediente No 11001-3-25-0406

11001-3-25-1083

06 MAY 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO N°**

**DE**

Por la cual se resuelve la solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Urbana, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50N-209023 ubicado en la dirección PTE SANTILLANA N 1 VILLA GUAYMARAL (ACTUAL) Localidad de Suba.

**ARTICULO TERCERO.** Notificar el presente Acto Administrativo en los términos de los Artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y 24 del Decreto Nacional 1783 de 2021 y contra el mismo procede el recurso de Reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con los Artículos 76 de la Ley 1437 de 2011 y 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el 25 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

06 MAY 2025

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Abogado: YTF

Revisó: AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

03 JUN 2025