

	ALCALDIA DEL LIBANO NIT.800.100.061-0	FO-GDC-A03-13
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Versión: 01
		Página 1 de 5

Líbano-Tolima,

Señor
EDERTH GIOVANNY CASTELLANOS LOZANO
Ingeniero agrónomo

Asunto: Respuesta radicado 003816 de 10 de julio de 2025

Respetada señor,

En atención a su comunicación presentada ante esta Secretaría, mediante la cual remite información técnica sobre el predio denominado *La Mirada*, ubicado en la vereda El Agrado del municipio del Líbano, Tolima, con el fin de que sea considerado como Unidad Agrícola Familiar (UAF), me permito informar lo siguiente:

Que, actualmente el municipio del Líbano no tiene PBOT vigente y que el día 24 de abril de 2019 el Juzgado Séptimo Administrativo de la Oralidad del Circuito de Ibagué – Distrito Judicial del Tolima, declaró la nulidad del acto administrativo contenido en el Acuerdo Municipal No. 041 de 2001 "Por medio del cual se adopta el plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) para el municipio del Líbano Tolima". Y, por tanto, todas las decisiones en cuanto a ordenamiento territorial, incluyendo el perímetro urbano o las posibles expansiones del mismo también son declaradas nulos.

Que, a hoy el municipio se rige bajo la circular con carácter de doctrina N° 001 del 12 de abril de 2021, en concordancia con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del decreto 1755 de 2015 que lo desarrolla, con los cuales se retoma el ordenamiento territorial del acuerdo municipal 016 del 27 de agosto de 1991 "Por medio del cual se establece la zonificación de áreas urbana, suburbanas y rurales para el municipio del Líbano".

Que, según el inciso 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, es de competencia de los concejos municipales "Reglamentar los usos del suelo...".

Por tanto, teniendo en cuenta el hecho de que el predio presentado en la solicitud con radicado 003816, es imperativo dar varias claridades:

1. Sobre la naturaleza de la UAF:

Es importante aclarar que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) no corresponde a un programa institucional, sino a una **unidad de medida socioeconómica** definida por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y reglamentada por la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Para el caso del municipio del Líbano, su valor fue establecido en la **Resolución 041 de 1996** expedida por el extinto INCODER, hoy ANT. Por tanto, la administración municipal **no tiene competencia para certificar predios como UAF**. La UAF se utiliza como parámetro de referencia para determinar el área mínima que requiere una familia campesina para desarrollar una explotación agropecuaria viable, digna y sostenible, además de como criterio técnico para evitar el fraccionamiento antieconómico de la tierra rural.

	ALCALDIA DEL LIBANO NIT.800.100.061-0	FO-GDC-A03-13
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Versión: 01
		Página 2 de 5

Con base en la normatividad aplicable a las subdivisiones rurales,

Lo primero es establecer qué es una subdivisión rural, según el artículo 9 del decreto nacional 1783 de 2021, el cual modifica el artículo 2.2.6.1.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda. Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. (...)

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.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. 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 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.

Siendo así, es menester establecer lo dicho por la Ley 160 de 1994.

De conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA (Hoy ANT) como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona, salvo las excepciones que se señalan en el artículo 45 de la misma ley.

De conformidad con lo señalado en la Resolución N° 041 de 1996, la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio del Líbano según la potencialidad de explotación es:

	ALCALDIA DEL LIBANO NIT.800.100.061-0	FO-GDC-A03-13
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Versión: 01
		Página 3 de 5

Zona relativamente homogénea N° 1. Zona de clima frío. Comprende áreas geográficas con altitud superior a 2000 msnm. En esta zona se tienen en cuenta dos rangos para la UAF:

- Para explotaciones mixtas con mayor tendencia agrícola en el rango comprendido de 14 a 20 hectáreas
- Para explotaciones mixtas con mayor tendencia ganadera de 44 a 54 hectáreas.

Zona relativamente homogénea N° 2. Cafetera óptima. Comprende áreas geográficas con altitud entre 1300 y 1700 msnm. La UAF será:

- Comprendida en el rango de 6 a 10 hectáreas.

Zona relativamente homogénea N° 3. Marginal cafetera baja y alta. Comprende áreas geográficas con altitud entre 1000 a 1300 y 1700 a 2000 msnm. La UAF será:

- Comprendida en el rango de 11 a 17 hectáreas.

Zona relativamente homogénea N° 4. Transición cálida a media. Comprende áreas geográficas con altitud entre 400 a 1000 msnm. La UAF será:

- Comprendida en el rango de 34 a 44 hectáreas.

Así mismo el Decreto 1077 de 2015 en su 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.

Además, retomando la ley 160 de 1994 en el artículo 44, dispuso: **"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"**.

Que la ley 160 de 1994 en el artículo 45, dispuso: "Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- 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;

	ALCALDIA DEL LIBANO NIT.800.100.061-0	FO-GDC-A03-13
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Versión: 01
		Página 4 de 5

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:

En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

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 lo anterior, es dable concluir que dado que los predios rurales no pueden fraccionarse en una extensión inferior a la Unidad Agrícola Familiar – UAF –, se tiene que, para el otorgamiento de licencias de subdivisión en el suelo rural, la autoridad municipal a cargo del trámite o el curador urbano, deberá verificar que se esté dando cumplimiento a la extensión de la UAF establecida en la precitada norma o la que la adicione, modifique o sustituya, para la respectiva zona relativamente homogénea.

En ese orden, para autorizar subdivisiones en el suelo rural primero debe revisarse la restricción del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45 de la misma ley.

2. Sobre el predio La Mirada:

Lo primero, es establecer la zona relativamente homogénea a la cual pertenece el predio, la cual, tal como se citó con anterioridad y según los m.s.n.m. este predio hace parte de la **Zona relativamente homogénea N° 3. Marginal cafetera baja y alta**. La cual Comprende áreas geográficas con altitud entre 1000 a 1300 y 1700 a 2000 msnm. Para estos casos La UAF estará en el rango de **11 a 17 hectáreas**.

Por tanto, es incompatible con lo solicitado, al manifestar que la UAF del predio es de 6 hectáreas.

Segundo, tanto en el formulario único nacional, como en el certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria N° 364-25193, impreso el 14 de junio de 2024, el cual hace parte del archivo entregado a la Secretaría de Planeación. Esta dirección resulta contraria a la manifestada en la solicitud, donde se manifiesta estar en la vereda La Tigrera, en el inciso TERCERO de las consideraciones, y el SEGUNDO de la solicitud.

Tercero, se advierte que, dado que actualmente el municipio no cuenta con un PBOT vigente, no es posible otorgar licencias de parcelación en suelo rural. Aunque la solicitud se presenta bajo la figura de subdivisión rural alegando las excepciones para subdividir por

	ALCALDIA DEL LIBANO NIT.800.100.061-0	FO-GDC-A03-13
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	Versión: 01
		Página 5 de 5

debajo de la UAF, dichas excepciones —previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994— constituyen instrumentos jurídicos para permitir subdivisiones inferiores a la UAF, pero en ningún caso pueden emplearse como mecanismo para generar usos del suelo distintos al rural. Su naturaleza es excepcional, no constitutiva de regla general.

Adicionalmente, la pretensión de subdividir el predio *La Mirada* en 11 lotes, de los cuales 10 quedarían por debajo de la UAF, configura materialmente una parcelación rural. La constitución de una parcelación solo sería procedente en tanto exista un uso del suelo diferente al rural adoptado mediante un PBOT, previa aprobación del Honorable Concejo Municipal. En ausencia de dicho instrumento de planificación, la Secretaría de Planeación no cuenta con competencia para autorizar actuaciones de este tipo.

Atentamente,



SANDRA ROCÍO MORENO PAEZ

Secretaria de Planeación del Municipio del Líbano Tolima

Proyectó: Jorge L. Aros – Apoyo Técnico – Sec. Planeación

Revisó: Sandra Rocio Moreno – Sec Planeación

Anexo: N/A

Archivado en según TRD: (110-01-02-02)