	ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA		Código	GTE-F-30
			Versión	03
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		Fecha	09/01/2024
			Página 1 de 5	
GESTIÓN TERRITORIAL		S.G.C		
ACTOS ADMINISTRATIVOS				

RESOLUCIÓN No.238 DE 2025

18 de septiembre de 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO, DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA”

El Secretario de Planeación Municipal de La Calera - Cundinamarca, en ejercicio de las facultades que le confiere el Decreto Municipal 023 del 06 de abril de 2017 por el cual se reglamenta el Manual Especifico de Funciones y de Competencias Laborales para los empleos de la planta de personal de la Alcaldía de la Calera, el Acuerdo 043 de 1999 y 011 de 2010 - Plan de Ordenamiento Territorial, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus demás decretos reglamentarios y modificatorios, y

CONSIDERANDO


Que la señora **LAURA VALENTINA AREVALO GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No.1071170742, en calidad de apoderada mediante poder otorgado en la Notaria Única de La Calera, concebido por **ROCIO DEL PILAR FORERO DIAZ**, identificada con cedula de ciudadana No.20.678.437 representante legal de **EL ROBLEDAL CUFOES S EN C.S.**, identificada con Nit.900.631.877-4; el señor **JESUS ALFONSO HERNANDEZ OVALLE**, identificado con cedula de ciudadana No.11.231.873, representante legal de **ZORRILLOS JH S EN C.**, identificada con Nit.901.323.889-5; propietarios del predio denominado “**LOTE E**”, ubicado en la vereda El Rodeo, zona rural del Municipio de La Calera, (Cundinamarca), con un área total de terreno de **10.060m²**, identificado con Número de Matrícula Inmobiliaria **50N-20956763**, y número de cedula Catastral **00-00-0022-0359-000**, notificó su situación ante la Secretaría de Planeación Municipal para adelantar Licencia de Subdivisión, según expediente **25-0105** del 19 de junio del 2025, presentando la documentación exigida por ésta.

Que la señora **LAURA VALENTINA AREVALO GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No.1071170742, en calidad de apoderada mediante poder otorgado en la Notaria Única de La Calera, concebido por **ROCIO DEL PILAR FORERO DIAZ**, identificada con cedula de ciudadana No.20.678.437 representante legal de **EL ROBLEDAL CUFOES S EN C.S.**, identificada con Nit.900.631.877-4; el señor **JESUS ALFONSO HERNANDEZ OVALLE**, identificado con cedula de ciudadana No.11.231.873, representante legal de **ZORRILLOS JH S EN C.**, identificada con Nit.901.323.889-5, propietarios del predio denominado “**LOTE E**”, según certificado de tradición No. 50N-20956763, quien presentó el día 20 de diciembre del año 2024, la solicitud de licencia de subdivisión; solicitud a la cual la Secretaría de Planeación Municipal, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 011 de 2010 en sus Artículos 149 y 150 establece las siguientes normas:

“Artículo 149. Reglas para la subdivisión. Modifíquese el Artículo 150. El cual quedara así:

Artículo 150. Reglas para la subdivisión. En concordancia con la ley 160 de 1996, el decreto 097 de 2006, la Unidad Agrícola Familiar -UAF municipal y las normas que las complementen o modifiquen establézcase las siguientes normas para la actuación de división en el suelo municipal.

	ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA	Código	GTE-F-30
		Versión	03
		Fecha	09/01/2024
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		Página 2 de 5
GESTIÓN TERRITORIAL		S.G.C	
ACTOS ADMINISTRATIVOS			

RESOLUCIÓN No. 238 DE 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO, DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA"

ÁREA MÍNIMA DE SUBDIVISIÓN.	
<i>Localización</i>	<i>Área Mínima</i>
Suelo Rural	Una (1) UAF
<i>Suelo Urbano</i>	<i>90 m2</i>
<i>Centros Poblados</i>	<i>Según el rango en el Centro Poblado</i>
<i>Suelo Suburbano</i>	<i>Dos (2) Ha.</i>


Parágrafo 1. Los predios objeto de proyectos de parcelación o urbanización campestre no podrán tener un área bruta de menos de dos (2) hectáreas. En los casos de predios inferiores a dos (2) hectáreas, éstos se podrán agrupar en conjuntos residenciales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal. Dichos predios deben ser englobados.

Parágrafo 2. Excepciones para la Subdivisión. Se exceptúa de la norma anterior los predios que son divididos evocando las excepciones establecidas en la ley 160 de 1994 en especial por el artículo 45 y 46 o la que la modifique o cambie. Sin embargo, los predios resultantes de dichas divisiones deberán cumplir con las áreas mínimas establecidas en este acuerdo para ser objeto de desarrollo.

Artículo 150. Área Mínima para desarrollo de Construcción. Modifíquese el artículo 154 de acuerdo 043 de 2000, el cual quedara así. Artículo 154. Para poder desarrollar construcciones en suelo rural se debe contar con un área mínima de predio, según en el suelo en que se ubique, así:

ÁREA MÍNIMA PARA DESARROLLO DE CONSTRUCCIÓN.	
<i>Localización</i>	<i>Área Mínima</i>
<i>Suelo Rural de Protección</i>	<i>Una UAF</i>
Suelo Rural de Desarrollo	10.000 m2
<i>Suelo Rural -Vivienda Campestre</i>	<i>5.000 m2</i>
<i>Suelo Rural de Corredor Vial</i>	<i>2.500 m2</i>
<i>Suelo Rural Subdivido por Sucesión</i>	<i>1.000m2</i>
<i>Centros Poblados - según el centro poblado y el rango donde se ubique el predio.</i>	<i>35 m2 a 600 m2</i>
<i>Suelo Suburbano</i>	<i>Dos (2) Ha.</i>
<i>Suelo Urbano</i>	<i>90 m2</i>

1. Que en ningún caso la Secretaría de Planeación, 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. La aplicación de 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, la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificará que lo manifestado por el solicitante corresponde a las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, dando lugar a la

 ALCALDÍA DE LA CALERA	ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA	Código	GTE-F-30
		Versión	03
		Fecha	09/01/2024
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		Página 3 de 5
GESTIÓN TERRITORIAL		S.G.C	
ACTOS ADMINISTRATIVOS			

RESOLUCIÓN No. 238 DE 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO, DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA"

respectiva aplicación de la excepción en la licencia de subdivisión, de acuerdo con las siguientes precisiones:

a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; en el acto que conceda la licencia subdivisión debe: (i) señalar expresamente, el documento protocolizado que acredite la donación y la salvedad sobre la responsabilidad que recae únicamente sobre los notarios y registradores de instrumentos públicos por otorgar instrumentos que no correspondan con las normas vigentes, (ii) indicar que el uso del suelo corresponde al permitido en el POT vigente, y que para cualquier otra actuación requerirá la respectiva licencia dando cumplimiento a las normas urbanísticas.

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; esto solo puede ser permitido si: (i) en el régimen de usos establecido para el predio se autorizan usos diferentes a los agropecuarios, de lo contrario NO puede otorgarse licencia por debajo de la UAF, los usos que no se encuentren expresamente señalados en el POT se encuentran prohibidos y; (ii) si una determinante declarada, prohíbe o no prevé usos diferentes a los agropecuarios NO puede expedirse licencia.

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 la Ley; en esta excepción debe realizarse el control urbano como acción lógica y no la expedición de la licencia llevando incluso a que se ordene como medida de control urbano revertir la parcelación y/o la artificialización del suelo y/o la demolición de las construcciones y/o la prohibición de desarrollar usos diferentes a los agropecuarios.

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.

Que el solicitante manifiesta por escrito acogerse a las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, dando lugar a la respectiva aplicación de la excepción en la licencia de subdivisión, de acuerdo con las siguientes precisiones:


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; esto solo puede ser permitido si: (i) en el régimen de usos establecido para el predio se autorizan usos diferentes a los agropecuarios, de lo contrario NO puede otorgarse licencia por debajo de la UAF, los usos que no se encuentren expresamente señalados en el POT se encuentran prohibidos y; (ii) si una determinante declarada, prohíbe o no prevé usos diferentes a los agropecuarios NO puede expedirse licencia.

Que el solicitante anexa la compraventa de fecha 22 de agosto de 2025, Acto o contratos:

"(...) De conformidad con lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, la presente compraventa esta sujeta a la aprobación por parte de la Secretaria de Planeación de La Calera para la subdivisión del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N20956763 ubicado en la vereda El Rodeo del municipio de La Calera.

La porción a segregar tiene un área inferior a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para la zona. No obstante, dicha subdivisión se encuentra amparada por la excepción prevista en el Artículo 45, literal b) de la Ley 160 de 1994, toda vez que:

El lote resultante será destinado exclusivamente a la construcción de una vivienda rural de uso familiar, sin desarrollar actividades productivas agrícolas que

	ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA	Código	GTE-F-30
		Versión	03
		Fecha	09/01/2024
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		Página 4 de 5
GESTIÓN TERRITORIAL		S.G.C	
ACTOS ADMINISTRATIVOS			

RESOLUCIÓN No. 238 DE 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO, DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA"

comprometan la vocación agropecuaria del predio. El lote resultante denominado "LOTE E1"(...)".

Que la propuesta de división material del predio denominado "LOTE E", con extensión superficial de 10.060m² corresponde a dos (02) lotes resultantes, a saber:

LOTE	ÁREA (M2)
LOTE E1	5.030,00
LOTE E2	5.030,00

Que el predio denominado "LOTE E" identificado con cédula catastral 00-00-0022-0359-000 y matrícula inmobiliaria 50N-20956763, con una extensión superficial de 10.060 m², según los planos que forman parte del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal No. 011 de 2010 "**POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 043 DE 1999**", se encuentra localizado en la vereda El Rodeo, zona rural del Municipio de La Calera, con uso de suelo municipal asignado "VIVIENDA CAMPESTRE".

Que el artículo 149 del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 011 de 2010 establece el área mínima para subdivisión en suelo rural en una UAF (Unidad Agrícola Familiar), que la Resolución 041 de 1996 del Incora determino para La Calera, en suelos ondulados o quebrados un área de 15 hectáreas y para los suelos planos el rango va de 2 a 4 hectáreas y el artículo 150 del Plan de Ordenamiento Territorial exige un área mínima de 5.000 m² para el desarrollo con construcciones en la zona "VIVIENDA CAMPESTRE"; condición que cumplen los predios resultantes.

Que el beneficiario de esta licencia acredita el pago por derechos de Licencia de subdivisión en la Modalidad de subdivisión rural, la suma de: **TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$3.983.900)**, según el recibo de pago No.2025000191 del 17 de septiembre de 2025.

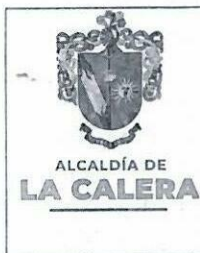
En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar la división material del predio denominado "LOTE E", ubicado en la vereda El Rodeo, zona rural del Municipio de La Calera, (Cundinamarca), con un área total de terreno de 10.060m², identificado con Número de Matrícula Inmobiliaria 50N-20956763, y número de cedula Catastral 00-00-0022-0359-000, ubicado en la vereda El Rodeo, del Municipio de La Calera, a favor de EL ROBLEDAL CUFOES S EN C.S., identificada con Nit.900.631.877-4 y ZORRILLOS JH S EN C, identificada con Nit.901.323.889-5, para ser dividido en dos (02) lotes; así,

LOTE	ÁREA (M2)
LOTE E1	5.030,00
LOTE E2	5.030,00

ARTICULO SEGUNDO: VIGENCIA DE LA LICENCIA. Según lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 que modificó el artículo, 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015:"(...) Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de



ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA

Código	GTE-F-30
Versión	03
Fecha	09/01/2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Página 5 de 5

GESTIÓN TERRITORIAL
ACTOS ADMINISTRATIVOS

S.G.C

RESOLUCIÓN No. 238 DE 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO, DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA"

autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.."

ARTICULO TERCERO: Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la señora LAURA VALENTINA AREVALO, identificada con cedula de ciudadanía No.1071170742, en calidad de apoderada mediante poder otorgado en la Notaria Única de La Calera, concebido por ROCIO DEL PILAR FORERO DIAZ, identificada con cedula de ciudadana No.20.678.437 representante legal de EL ROBLEDAL CUFOES S EN C.S., identificada con Nit.900.631.877-4 y el señor JESUS ALFONSO HERNANDEZ OVALLE, identificado con cedula de ciudadana No.11.231.873, representante legal de ZORRILLOS JH S EN C.S., identificada con Nit.901.323.889-5, propietarios del predio denominado "LOTE E", conforme a lo dispuesto en el artículo por el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011. En caso de no poder realizarse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, se hará la notificación mediante AVISO en los términos del artículo 69 ibídem. (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.7.).

ARTICULO CUARTO: RECURSOS. Contra esta providencia proceden los recursos de reposición ante la Oficina de Planeación Municipal y el de Apelación ante el Alcalde Municipal, los cuales podrán interponerse por escrito en el momento de la notificación, o por escrito dentro de los diez (10) días siguientes en los términos de los Artículos 74, 75, 76, y concordantes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (LEY 1437 DE 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de La Calera, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2025.

ARQ. JAVIER MUÑOZ REYES
Secretario de Planeación

Aprobó: Arq. Javier Hernando Muñoz Reyes
Elaboro: Tec. Op. Duvan Arevalo Venegas
Archivase en: Exp.25-0105

ALCALDIA MUNICIPAL DE LA CALERA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
NOTIFICACION PERSONAL

Fecha:	24 SEP 2025	Hora:	10:11am
Notificado:	JESUS ALFONSO HERNANDEZ OVALLE		
Identificación:	11.231.873		
Acto Administrativo:	RES N° 238 EXP 25-105		
Apoderado			
Propietario			
Notaria:			
Fecha:		Notificado	

CONSTANCIA DE EJECUTORIA RESOLUCION -238 de 2025

En La Calera Cundinamarca, a los treinta (30) días del mes de septiembre de dos mil veinticinco (2025), se deja constancia que la ZOCIEDAD ZORRILLOS JH S EN CS renuncia a términos, según lo manifiesta en el radicado N° 6162 de fecha 25 de septiembre de 2025, contra la resolución N° 238 de 18 de septiembre de 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEA LA DIVISION MATERIAL DE UN PREDIO,DE LA VEREDA EL RODEO, EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CALERA”) Proferida por la Secretaría de Planeación Municipal en firme el acto administrativo.

Por lo anterior, la Resolución 238 de 2025, se encuentra ejecutoriada a partir del 30 de septiembre de 2025) y se procederá a su archivo material, conforme al Capítulo 8, Artículo 87. De la Ley 1437 de 2011.


AURORA MARTINEZ SANTANA
Prestación de Servicios N° 110 DE 2025