RESOLUCION Nº

POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGAN UNOS PERMISOS AMBIENTALES Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES

EL SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO-NARE "CORNARE", en uso de sus atribuciones legales y delegatarias y

CONSIDERANDO

Que mediante el Auto N° AU-00300 del 02 de febrero de 2024, se inició trámite ambiental de **CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES**, presentado por la sociedad **KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S**., con Nit 901.408.090-4, representada legalmente por la señora suplente **MARIA CLEMENCIA GOMEZ PELAEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.745.705; para el tratamiento de las aguas residuales domésticas (ARD), en beneficio del proyecto "Ocupación Habitacional COLIVING", a desarrollarse en el predio identificado con FMI 017-56129, ubicado en la vereda Carrizales, del municipio de El Retiro.-Antioquia.

Que técnicos de la Corporación procedieron a evaluar la información presentada, por la sociedad RVRS S.A.S, mediante escrito con radicado CE-00872 del 17 de enero de 2024, generándose el informe técnico N° **IT-01108** del 01 de marzo de 2024, dentro del cual se formularon algunas observaciones que hacen parte integral del presente acto administrativo, y se estableció lo siguiente:

"(…)

3. ANALISIS DEL PERMISO - OBSERVACIONES

***Descripción del proyecto**: El Proyecto de OCUPACIÓN HABITACIONAL COLIVING se compone de edificaciones habitacionales en los lotes nombrados como lote A, B y C, ubicados en la vereda Carrizales del municipio de El Retiro.*

El proyecto cuenta con un área de 80.888 m2, destinados para el arrendamiento de habitaciones con estancias cortas a medias. Además de un fenómeno residencial, el sistema de Coliving también es un concepto de vida. Por lo general, la rotación de personas en estas viviendas es bastante alta ya que, mayoritariamente, los utilizan nómadas digitales.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

El proyecto se proyecta para 3 viviendas en cada lote para un total de 200 habitaciones, asumiendo una densidad de 5 personas/habitaciones para un total de 1000 personas.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN

Item	*Descripción*
Nombre del proyecto	*Proyecto de ocupación habitacional COLIVING*
Localización	*Municipio de El Retiro- Departamento de Antioquia*
Cantidad de lotes	*3*
Cantidad de habitaciones /residencias	*200*
Dotación neta máxima	*150 L/asistente-día*.*
Cantidad de personas	*5 personas/habitación*

Fuente de abastecimiento*: se presenta documento respuesta de EMP, sin embargo, el mismo no corresponde a una factibilidad del servicio de acueducto.*

Concordancia con el POT o EOT, acuerdos corporativos y restricciones ambientales:

Concepto usos del suelo: Se allega Concepto de Norma Urbanística, emitido por la Secretaria de Hábitat y Desarrollo Territorial, Dirección de Desarrollo Territorial y Urbanismo del Municipio de El Retiro, con radicado 5823 del 30 de septiembre del 2023 para el predio identificados con FMI 017-56129, en los que se informa lo siguiente:

(…)

PROPIETARIO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A
SOLICITADO POR: MARIA CLEMENCIA GOMÉZ PELAEZ

AREA: 80.888 m² (Según Sistemas de Información Territorial)

El municipio de El Retiro Antioquia, a través de la Secretaria de Hábitat y Desarrollo Territorial, acorde a la normativa vigente, Decreto 027 de marzo de 1999, Decreto 1077 de 2015, circular 02 de 2009, acuerdo 173 de 2006, 250 de 2011 y 265 de 2011 de Cornare, Acuerdo 014 de 2013, Decreto 077 de 2015 y en atención a su solicitud le informamos:

Según la normatividad anteriormente mencionada, se pudo identificar que en el predio propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, identificada con Nit número 830.054.539, predio identificado con matrícula inmobiliaria número 017-56129 y codificado catastralmente 0017-00787, vereda Los Carrizales, zona rural del Municipio de El Retiro, inmueble para el que se pretende conocer normatividad, procedemos a realizar la evaluación técnica.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Situación encontrada:

- *Área del Lote: 80. 888 m² (Según la Dirección de Sistemas de Información Territorial)*
- *Sector: Zona rural, vereda Carrizales*
- *El predio cuenta con construcciones que suman un área aproximada de 1.0055 m².*
- *De acuerdo a la base de datos digital de la secretaría, se evidencia una fuente hídrica que pasa por el centro del predio.*

  Para la identificación de los retiros se recomienda aplicar el acuerdo 251 de agosto 10 de 2011 "por medio del cual se fijan determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el oriente del departamento de Antioquia, jurisdicción CORNARE."

  Para esta solicitud se establece: Fuente hídrica se debe manejar un retiro mínimo de 15 metros contados a partir del borde del cauce.
- *Para la determinar las condiciones de las fuentes hídricas mas precisas se recomienda solicita concepto a la Dirección de media ambiente.*
- *El predio se encuentra en la Reserva Nare.*
- *El predio se encuentra dentro del polígono apto para parcelación (PAP).*
- *Índice de ocupación: 20% del área total del predio para el desarrollo de las edificaciones y el 80% restante deberá permanecer con cobertura vegetal según el acuerdo 250 de CORNARE.*
- *Altura máxima: Tres pisos para uso de vivienda y no deberá superar una altura máxima de 10.50 metros desde el nivel más bajo del terreno, remitirse al artículo 192 del decreto 077 de 2015.*
- *El área mínima para subdivisión para uso sostenible es 10.000m2.*

(…)

De acuerdo a los certificados de uso de suelo en el predio se permite la parcelación, sin embargo, el proyecto Coliving no se encuentra establecido en los usos permitidos.

<u>Acuerdos Corporativos y restricciones ambientales que aplican al proyecto:</u>

- *Acuerdo 251 de 2011, reglamentación a rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción CORNARE; en consideración de las fuentes hídricas que discurren por el predio.*

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

- *POMCA: Una vez consultado en el Sistema de Información Ambiental Regional SIAR de Cornare, el proyecto se encuentra ubicado en el POMCA del Río Negro, el cual fue aprobado mediante la Resolución No.112-7296 del 21 de diciembre de 2017.*

De acuerdo con la zonificación ambiental establecida en el Plan de Ordenación y Manejo de dicha cuenca, el predio se encuentra en su totalidad dentro de la categoría de "Conservación y Protección Ambiental - Áreas SINAP" la cual corresponde a la Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare, que se redelimitó mediante Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), presentando la siguiente zonificación ambiental:

Predio	Zonificación Ambiental	Área (ha)	Porcentaje (%)
017-56129	Restauración	0.59	7.30
	Uso Sostenible	7.5	92.7

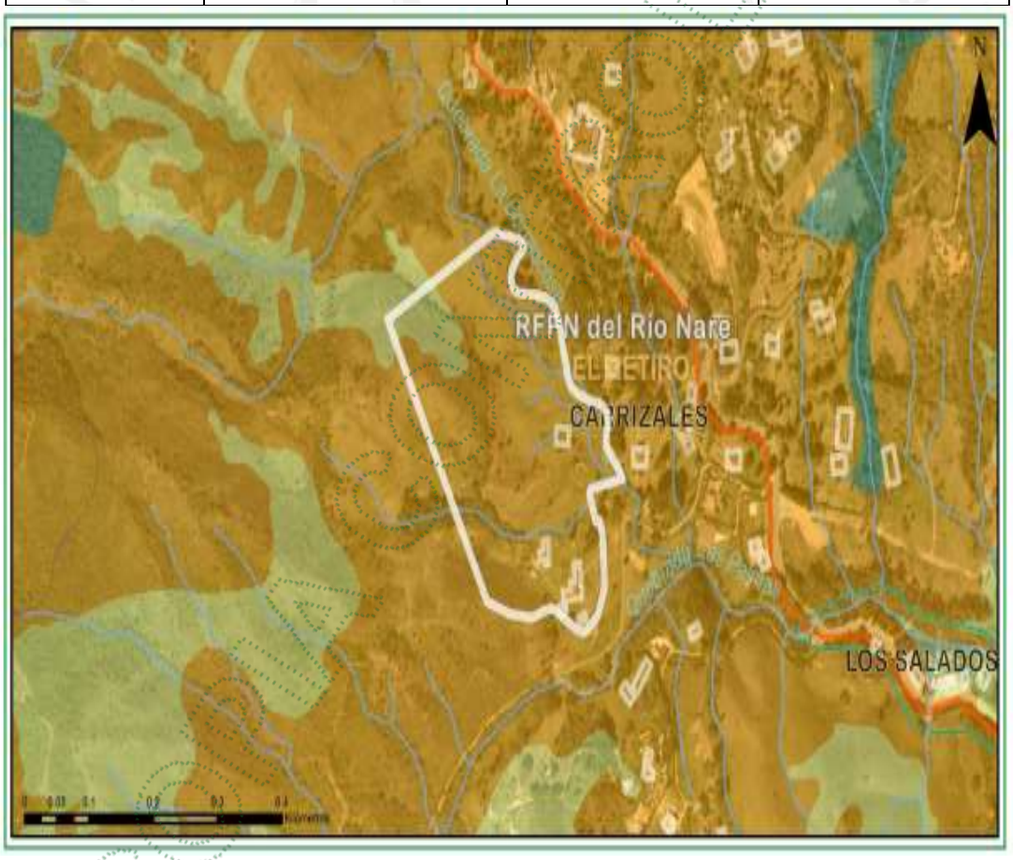

Ilustración 1. Zonificación del predio 017-56129

La Resolución N°1510 de 2010 del MADS, en su artículo cuarto, en cuanto al régimen de usos del área de la Reserva Forestal Protectora Nare que comprende los predios, establece lo siguiente:

Zona de Preservación

<u>Uso principal:</u> Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Usos condicionados: *Corresponde a actividades orientadas al reconocimiento de los valores naturales del área. Entre ellas se encuentran las actividades de recreación pasiva, actividades ecoturísticas, educación e interpretación que sean compatibles con el objetivo de preservación de los recursos naturales existentes en el área.*

En las Zonas de Restauración

El uso principal comprende actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies silvestres nativas de enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función. Además, contempla las actividades de investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes frente a temas ambientales. De igual manera, incluye la educación e interpretación ambiental orientadas a la generación de sensibilidad, conciencia y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales del área, así como las actividades de manejo silvicultural orientadas a la conservación del área.

Usos condicionados:

a) La obtención de productos forestales no maderables y el uso de flora y fauna silvestres con fines de investigación, las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

b) El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.

Zona de uso sostenible

Uso principal: *Actividades que incluyen esquemas de reconversión y producción más limpia que contribuyan a la conectividad e integración de ecosistemas propios de la región, tales como: implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, actividades silviculturales, silvopastoriles y agroforestales, actividades ecoturísticas y de servicios e institucional o recreacional.*

Usos condicionados:

1. *Actividades existentes que dentro de su desarrollo implementen esquemas de producción más limpia y buenas prácticas ambientales:*

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

a) *Actividades agropecuarias siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.*
b) *Actividades piscícolas y acuícolas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.*
c) *Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio cuando haya lugar.*
d) *El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.*
e) *Actividades industriales y artesanales de micro y pequeñas empresas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.*
f) *Actividades de transporte y almacenamiento.*
g) *La vivienda de habitación del propietario del predio siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.*
h) *Publicidad exterior visual.*

Vivienda: *La construcción de la vivienda de* ***habitación del propietario*** *del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.*

El desarrollo de actividades públicas y privadas en la zona de uso sostenible se efectuará conforme a las regulaciones que el Ministerio establezca en la reglamentación que prevé el parágrafo 1o del artículo 12 del Decreto 2372 de 2010.

PARÁGRAFO 1o. *Los usos que no se encuentren especificados en el presente artículo como principales o condicionados, están prohibidos.*

PARÁGRAFO 2o. *En relación con las actividades industriales y comerciales, solo podrán permanecer aquellas de bajo impacto ambiental, determinado por CORNARE y Corantioquia.*

PARÁGRAFO 3o. *Las actividades y construcciones que existan en el Área de Reserva Forestal Protectora, que cuenten con permisos, licencias o autorizaciones legalmente expedidas previamente a la publicación del presente acto administrativo, podrán mantenerse, así como, las que para la época de su construcción no requerían de la obtención de ningún tipo de permisos, licencias o autorizaciones.*

Teniendo en cuenta que en el régimen de uso establecido para la zona de uso sostenible en el Plan de Manejo Ambiental de la RNP del Río Nare, no se contemplan las actividades que engloba el concepto de COLIVING, entendiéndose este último como una

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

modificación del concepto de vivienda, donde se contempla la vivienda comunitaria y en el particular del proyecto corresponde a una actividad comercial de alojamiento no permanente, que difiere con el uso establecido para la vivienda en el Plan de manejo ambiental.

*De otro lado el número de habitantes proyectado para cada unidad de alojamiento supera el número asociado a **vivienda de residencia permanente**, suponiendo impactos ambientales no valorados y que superan la competencia de la Corporación al ser un área protegida de orden nacional tal como lo establece el artículo 12 del Decreto 2372 del 2010.*

(…)

Artículo 12. Las reservas forestales protectoras
Espacio geográfico en el que los ecosistemas de bosque mantienen su función, aunque su estructura y composición haya sido modificada y los valores naturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su preservación, uso sostenible, restauración, conocimiento y disfrute. Esta zona de propiedad pública o privada se reserva para destinarla al establecimiento o mantenimiento y utilización sostenible de los bosques y demás coberturas vegetales naturales.

La reserva, delimitación, alinderación, declaración y sustracción de las Reservas Forestales que alberguen ecosistemas estratégicos en la escala nacional, corresponde al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en cuyo caso se denominarán Reservas Forestales Protectoras Nacionales. La administración corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Ministerio.

La reserva, delimitación, alinderación, declaración, administración y sustracción de las Reservas Forestales que alberguen ecosistemas estratégicos en la escala regional, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales, en cuyo caso se denominarán Reservas Forestales Protectoras Regionales.

Parágrafo 1°.
El uso sostenible en esta categoría, hace referencia a la obtención de los frutos secundarios del bosque en lo relacionado con las actividades de aprovechamiento forestal. No obstante, el régimen de usos deberá estar en consonancia con la finalidad del área protegida, donde deben prevalecer los valores naturales asociados al área y en tal sentido, el desarrollo de actividades públicas y privadas deberá realizarse conforme a dicha finalidad y según la regulación que para el efecto expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Parágrafo 2°.

Entiéndase por frutos secundarios del bosque los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas boscosos, entre ellos, las flores, los frutos, las fibras, las cortezas, las hojas, las semillas, las gomas, las resinas y los exudados.

(…)

No se anexa una configuración a detalle de la infraestructura que contempla el proyecto, se describe en la visita que el espacio será distribuido en zona de habitaciones, spa y comedor comunitario.

Dado que la activad no se encuentra contemplada en los usos establecidos en el Plan de manejo de la Reserva Nare, no es factible autorizar dicho permiso, por tanto, no se evalúa la información concerniente a Evaluación ambiental del vertimiento, plan de gestión del riesgo para manejo de vertimiento, y demás documentación técnica anexa a la solicitud.

4. CONCLUSIONES

4.1 La solicitud de permiso de vertimiento realizada por la Sociedad KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S para el proyecto OCUPACIÓN HABITACIONAL COLIVING FINCA LA CASCADA, que se ubicaría en el predio identificado con folio de matrícula FMI 017-56129, en la vereda Carrizales del Municipio de El Retiro, se realizaría para la construcción de 3 unidades habitacionales con 200 habitaciones en total, zonas comunes, con una ocupación máxima de 1000 personas de forma permanente y transitoria.

4.2 El predio identificado con Folio de matrícula inmobiliaria FMI 017-56129, se encuentra ubicado dentro de la Reserva Nacional Protectora del Río Nare, con 0.59 hectáreas en zona de restauración y 7.5 hectáreas en zona de uso sostenible; una vez verificada la configuración del proyecto y validadas las determinantes ambientales, se encontró que el proyecto planteado bajo la configuración de COLIVING no se encuentra contemplado en los usos permitidos en las zonas de uso sostenible establecido en el Plan de Manejo Ambiental de la RNFP del Río Nare determinado en la Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), y el Acuerdo Corporativo 243 de 2010, lo anterior debido a que el proyecto se enmarca en un proyecto comercial de arrendamiento de habitaciones y no corresponde a la vivienda permanente del propietario.

4.3 Adicionalmente las actividades de servicios y comercio se encuentran condicionadas a la valoración del impacto de la misma sobre los objetivos de conservación del área

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

protegida, que al ser de orden nacional es de competencia del Ministerio de Medio Ambiente, según lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2372 del 2010.

Con la información allegada por la parte interesada NO es factible dar concepto favorable para el permiso del permiso de vertimientos, debido a que no se cumple con los determinantes ambientales dispuestos en la Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), por encontrarse dentro de la Reserva Nacional Protectora del Río Nare.

(…)''

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Que el artículo 8 de la Constitución Política establece que *"Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación".*

Que el artículo 79 de la Carta Política indica que: *"Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La Ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo.*

Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines."

El artículo 80 ibídem, establece que: *"El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su Conservación, restauración o sustitución..."*

La protección al medio ambiente corresponde a uno de los más importantes cometidos estatales, es deber del Estado garantizar a las generaciones futuras la conservación del ambiente y la preservación de los recursos naturales.

PERMISO DE VERTIMIENTOS

El artículo 132 del Decreto 2811 de 1974, establece en lo relativo al uso, conservación y preservación de las aguas: *"Sin permiso, no se podrán alterar los cauces, ni el régimen y la calidad de las aguas, ni intervenir en su uso legítimo. Se negará el permiso cuando la obra implique peligro para la colectividad, o para los recursos naturales, la seguridad interior o exterior o la soberanía nacional".*

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

El Decreto 1076 de 2015, en su artículo 2.2.3.3.5.7 dispone, que "*la autoridad ambiental competente, con fundamento en la clasificación de aguas, en la evaluación de la información aportada por el solicitante, en los hechos y circunstancias deducidos de las visitas técnicas practicadas y en el informe técnico, otorgará o negará el permiso de vertimiento mediante resolución.*"

Que en el Artículo 2.2.3.3.5.1 del Decreto 1076 de 2015 establece: ''...Toda persona natural o jurídica cuya actividad o servicio genere vertimientos a las aguas superficiales, marinas, o al suelo, deberá solicitar y tramitar ante la autoridad ambiental competente, el respectivo permiso de vertimientos."

Que en el Artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015 señala los requisitos que se necesitan para obtener un permiso de vertimientos ante la autoridad ambiental.

Que el Artículo 2.2.3.3.5.5 del nuevo decreto reglamentario, indica cual es el procedimiento que se debe seguir para la obtención del permiso de vertimientos.

Respecto a la Reserva Nacional Protectora del Río Nare:

Que la Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), por medio de la cual se establece el plan de manejo de la Reserva Nacional Protectora del Rio Nare, en su artículo 4, establece

"*(…)*
2. Vivienda: La construcción ***de la vivienda de habitación del propietario*** *del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20 % del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio. (subrayado intencional)*
(…)"

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Que la protección al medio ambiente corresponde a uno de los más importantes cometidos estatales, es deber del Estado garantizar a las generaciones futuras la conservación del ambiente y la preservación de los recursos naturales.

Que en virtud de lo anterior, y hechas las anteriores consideraciones de orden jurídico y acogiendo lo establecido en el Informe Técnico N° **IT-01108** del 01 de

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

marzo de 2024, se entra a definir los trámites administrativos relativos al **PERMISO DE VERTIMIENTOS,** presentado por la sociedad **KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S**., con Nit 901.408.090-4, representada legalmente por la señora suplente **MARIA CLEMENCIA GOMEZ PELAEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.745.705; para el tratamiento de las aguas residuales domésticas (ARD), en beneficio del proyecto "Ocupación Habitacional COLIVING", a desarrollarse en el predio identificado con FMI 017-56129, ubicado en la vereda Carrizales, del municipio de El Retiro – Antioquia, en donde se considera que:

Después de verificada la información, es importante aclarar que el predio para el cual se solicitó el permiso ambiental de vertimientos, se encuentra en la Reserva Nacional Protectora del Río Nare, donde de acuerdo a lo establecido en la Resolución N°1510 de 2010 del MADS, en su artículo cuarto, en cuanto al régimen de usos del área de la reserva forestal protectora Nare que comprende los predios, establece entre otras lo siguiente:

"4.3 Zonas de usos sostenible
(…)

Usos condicionados:

(…)

5. *Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20 % del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio."*

De igual forma en el documento denominado **evaluación del vertimiento** elaborado para la presentación de la solicitud del tramite, para el permiso de vertimientos en su numeral 4.1.3 Generalidades del sistema de vertimientos se puede leer lo siguiente:

"El proyecto cuenta con un área de 80.888 m2, ***destinados para el arrendamiento de habitaciones*** *con estancias cortas a medias. Además de un fenómeno residencial, el sistema de Coliving también es un concepto de vida. Por lo general, la rotación de personas en estas viviendas es bastante alta ya que, mayoritariamente, los utilizan nómadas digitales."*

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Es pertinente señalar que, la modalidad de vivienda compartida coliving, es completamente nueva, no solo en Colombia sino a nivel mundial, y a la fecha la misma no se encuentra regulada, es así que, solo se tienen conceptos no oficiales sobre este tipo de proyectos, conceptos que se puede observar en las páginas de internet, donde de acuerdo a muchos de los artículos de estas páginas, que para nada resultan ser vinculantes, se describen estos proyectos coliving, como espacios que cuentan con habitaciones para el alojamiento, además de proporcionar espacios comunes compartidos, incluso se evidencia en la gran mayoría de estos artículos, que las habitaciones que integran estos proyectos se entregan bajo la modalidad de arrendamientos temporales, como se puede apreciar en un articulo ubicado en el link https://colivinn.com/10-preguntas-habituales-sobre-coliving/

"(…)

3. ¿Cuáles son las ventajas del coliving sobre el alquiler tradicional?

El coliving supera a las formas tradicionales de compartir piso, ofreciendo muchas ventajas como la reducción de los costos, la posibilidad de disfrutar de mejores servicios y equipamiento, espacios modernos y residencias ubicadas en las mejores localizaciones.

Lo más importante es que el coliving ofrece la posibilidad de compartir experiencias e intercambios sociales y laborales con otros colivers, creando redes de contactos y apoyo.

Además, la flexibilidad en los contratos y los espacios diseñados para la colaboración y el bienestar contribuyen a una experiencia de vida más plena, alejando el peligro de la soledad para quienes trabajan desde casa o por cuenta propia."

Congruentemente con lo anterior, en caso de que se tomarán como referencia de lo que es un coliving, estos textos descriptivos, se tendría que llegar al a conclusión de que el desarrollo de estos proyectos no corresponde de manera ajustada a lo que, respecto a la vivienda establece la Resolución 1510 de 2010.

Es importante señalar que, la Resolución 1510 de 2010 fue expedida por el Ministerio DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, ahora (MINISTAERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, con el fin de redelimitar la Zona Forestal Protectora declarada y reservada a través del Acuerdo 31 de 1970 de la Junta Directiva del Inderena, aprobado mediante la Resolución Ejecutiva 24 de 1971 del

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Ministerio de Agricultura; en dicho Acto Administrativo en su articulo 4, subtitulo 4.3 numeral 2, define lo siguiente:

2. Vivienda: La construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible, siguiendo los lineamientos del plan de manejo y en ningún caso podrá ocupar más de un 20% del predio, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio.

Además de ello la norma ibidem en su numeral 3 señala:

3. El desarrollo de actividades públicas y privadas en la zona de uso sostenible se efectuará conforme a las regulaciones que el Ministerio establezca en la reglamentación que prevé el parágrafo 1o del artículo 12 del Decreto 2372 de 2010.

"De acuerdo a lo expresado previamente, y conforme a lo que expresamente indica el plan de manejo de la RN, esta Corporación considera pertinente aclarar que, Cornare en ningún momento en la motivación del presente acto administrativo pretende emitir juicios subjetivos y mucho menos dar interpretación a una norma como lo es la Resolución 1510 de 2010, pues es perfectamente claro lo ordenado tácitamente por esta, al indicar que en la Reserva Nacional Forestal del Rio Nare, solo se permite en las zonas de uso sostenible, la construcción de la vivienda del propietario del predio.

Toda lo argumentado anteriormente, es con el fin de que, por ningún motivo se entienda que Cornare no está abierta a la aceptación de nuevos modelos de desarrollo en la región, todo lo contrario, esta Corporación ha sido una gran aliada de proyectos desarrollados de forma sostenible en su jurisdicción, pero lo que si no puede hacer es omitir las restricciones y prohibiciones establecidas en una norma, tratando de hacer una interpretación de la misma forzadamente con el fin de adelantar cualquier tipo de proyecto.

De acuerdo a lo anterior, se le informa a la sociedad KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S, a través de su gerente, la señora suplente MARIA CLEMENCIA GOMEZ PELAEZ, que el proyecto para el cual se presentó la solicitud de permiso de vertimientos mediante escrito con radicado N°CE-00872 del 17 de enero de 2024, de acuerdo a lo establecido en el informe técnico con radicado IT-01108 del 01 de marzo de 2024, no cumple con los usos permitidos en la resolución 1510 de 2010 del Ministerio de

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), y por lo tanto, esta Autoridad Ambiental considera que no es viable emitir un concepto favorable sobre los permisos ambientales solicitados por la sociedad KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S, lo cual se determinará en la parte resolutiva del presente acto administrativo.

Que es función de CORNARE propender por el adecuado uso y aprovechamiento de los recursos naturales de conformidad con los principios medio ambientales de racionalidad, planeación y proporcionalidad, teniendo en cuenta para ello lo establecido por los postulados del desarrollo sostenible y sustentable.

Que es competente el Subdirector de Recursos Naturales conocer del asunto y en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR el **PERMISO DE VERTIMIENTOS** solicitado por la sociedad **KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S**., con Nit 901.408.090-4, representada legalmente por la señora suplente **MARIA CLEMENCIA GOMEZ PELAEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.745.705, debido a que no se cumple con los determinantes ambientales establecidos para la Reserva Nacional Forestal Protectora del Río Nare, en cuanto a los usos permitidos de conformidad con lo establecido en Resolución N° 1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), por las razones expuestas en la parte motiva del presenta acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: INFORMAR al interesado que toda actividad que se pretenda desarrollar dentro de Áreas protegidas deberá respetar los usos establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del área protegida.

ARTICULO TERCERO: INFORMAR al interesado que de reconfigurar el proyecto y establecer actividades diferentes a Vivienda Residencia del Propietario (actividades de hospedaje, comerciales y/o de servicios, entre otras), para mayor certeza podrá elevar la consulta a la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) sobre la necesidad o no de adelantar la respectiva licencia ambiental.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

ARTICULO CUARTO: INFORMAR al interesado que el Plan de manejo de la Reserva Nacional Forestal Protectora del Río Nare, adoptado en la Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS) "***Por la cual se redelimita la Zona Forestal Protectora declarada y reservada a través del Acuerdo 31 de 1970 de la Junta Directiva del INDERENA, aprobado mediante la Resolución Ejecutiva 24 de 1971 del Ministerio de Agricultura y se adoptan otras determinaciones"*** constituye norma de superior jerarquía y determinante ambiental de los Planes de Ordenamiento Territorial de las entidades territoriales que la conforman y tienen jurisdicción dentro de la misma, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.3.1.5.6 del Decreto 1076 de 2015.

ARTICULO QUINTO: ORDENAR A LA OFICINA DE GESTIÓN DOCUMENTAL de la Corporación, si el interesado lo solicita, la devolución de la documentación contenida en el expediente **056070443188**, una vez la presente actuación quede debidamente ejecutoriada.

PARÁGRAFO: Para la devolución de la documentación a que hace alusión el presente artículo, el usuario contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo, sin perjuicio de que, pasado este tiempo, pueda solicitar copia de dicha información, la solicitud de devolución debe realizarse por escrito, suministrando los datos de notificación ya sea de manera física o por medio electrónico.

ARTÍCULO SEXTO: ORDENAR A LA OFICINA DE GESTIÓN DOCUMENTAL de la Corporación el archivo del expediente **056070443188**, una vez quede en firme el presente Acto Administrativo.

PARAGRAFO: No se podrá archivar los expedientes en forma definitiva, hasta que no quede debidamente ejecutoriada la presente actuación administrativa y se agote la vía administrativa.

ARTÍCULO SEPTIMO: NOTIFICAR personalmente la presente decisión a la sociedad denominada **KLINE DEVELOPMENT GROUP S.A.S**, a través de su gerente, la señora **MARIA CLEMENCIA GOMEZ PELAEZ**.

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare

PARÁGRAFO: De no ser posible la notificación personal, se hará en los términos estipulados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO OCTAVO: COMUNICAR el presente acto administrativo a la Secretaria de Planeación del Municipio de El Retiro Antioquia

ARTICULO NOVENO: Indicar que contra la presente actuación procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse personalmente y por escrito ante el mismo funcionario que profirió este acto administrativo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, según lo establecido el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: ORDENAR la **PUBLICACIÓN** del presente acto administrativo en Boletín Oficial de Cornare a través de su página Web www.cornare.gov.co, conforme lo dispone el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁLVARO DE JESÚS LÓPEZ GALVIS
SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES
Proyectó: Leandro Garzón / 05/03/2024 /Grupo Recurso Hídrico
Revisó: Abogada Ana María Arbeláez
Expediente: 056070443188
Proceso: tramite ambiental
Asunto: Permiso de vertimientos

Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible
Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 Nº 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
Cornare • @cornare • cornare • Cornare