



Expediente: **056070217597 056070417734**

Radicado: **RE-01295-2025**

Sede: **SANTUARIO**

Dependencia: **Grupo Recurso Hídrico**

Tipo Documental: **RESOLUCIONES**

Fecha: **08/04/2025** Hora: **09:20:37** Folios: **13**



## RESOLUCION No.

### POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN UNAS DETERMINACIONES

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

### CONSIDERANDO

#### ANTECEDENTES

Que mediante Auto con radicado AU-00503-2024 del 19 de febrero de 2024, se dio inicio al trámite de **CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES** a la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, con Nit. 890.929.055-2, a través de su Representante Legal el señor **JUAN ESTEBAN GIRALDO SALDARRIAGA** identificado con cedula de ciudadanía número 98.667.533, en beneficio de las Parcelaciones Reservas de Fizebad I, II y III, localizadas en los predios con FMI 017-2653, 017-69862, 017-69863, 017-75833 y 017-75834, ubicado en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro, Antioquia. (expediente 056070217597)

Que mediante Auto con radicado AU-01367-2024 del 08 de mayo de 2024, se dio inicio al trámite de **MODIFICACIÓN Y RENOVACION DEL PERMISO DE VERTIMIENTOS**, otorgado mediante Resolución N° 112-1349 del 09 de abril de 2014, modificada por medio de Resolución con Radicado N° 112-3340 del 19 de octubre de 2020, solicitado por la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, con Nit. 890.929.055-2, a través de su Representante Legal el señor **PABLO CAICEDO GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.788.179, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas, en beneficio del proyecto **PARCELACIÓN RESERVA DE FIZEBAD I, II y III**, ubicada en los predios identificados con FMI numeros 017-65545, 017-65546, 017-65547, 017-65548, 017-65549, 017-65550, 017-65551, 017-65552, 017-65553, 017-69862, 017-69863, 017-69864, 017-75833, 017-75834, (antes 017-26537), localizados en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro, Antioquia. (expediente 056070417734)

Que funcionarios de la Corporación, una vez evaluada la información, requirieron a la sociedad, mediante Oficio con radicado CS-06783-2024 del 13 de junio de 2024, aclarar y/o presentar una información complementaria.

Por medio de Escrito con Radicado N° CE-11366-2024 del 12 de julio de 2024, la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, a través de su Representante Legal, envía información en respuesta al Radicado CS-06783-2024.

Que mediante Radicado CS-08962-2024 del 25 de julio de 2024, una vez Cornare evaluó la información allegada mediante Oficio CE-11366-2024 del 12 de julio de 2024, informó al usuario que, si bien, se entregaron los planos en formato digital de los predios en los cuales se pretende desarrollar el proyecto en formato KML – KMZ (Google Earth), al examinar dichos formatos, no fue posible revisar la documentación; toda vez que el formato allegado, no permite superponer las capas con el Geoportal Corporativo, por lo que se requirió, enviar los planos en formato shape (.shp), que permita mediante herramientas geoinformáticas realizar las validaciones respectivas y donde se pueda visualizar claramente las unidades habitacionales para cada una de las etapas.

Por medio de Escrito con Radicado N° CE-12615-2024 del 01 de agosto de 2024, la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, a través de su Representante Legal, envía información complementaria con respecto a la planimetría solicitada en formato shape, respecto a la respuesta emitida y radicada en los expedientes 056070217597 y 056070417734.



Que funcionarios de la Corporación, una vez evaluada la información, y realizada visita técnica el día 29 de agosto de 2024, concluyeron que no es posible emitir concepto de fondo, por lo que se requirió mediante Radicado N° CS-11587-2024 del 12 de septiembre de 2024, ajustar la información presentada.

Mediante Radicado No. CS-11756-2024 del 14 de septiembre de 2024, Cornare solicitó al municipio de El Retiro, a través de la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial, allegar a la Corporación la ficha catastral y el polígono de subdivisión de los predios con las respectivas densidades.

Por medio de Radicado No. CE-16098-2024 del 25 de septiembre de 2024, la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro remite información en respuesta al Radicado No. CS-11756-2024.

Mediante Radicado No. CE-17395-2024 del 15 de octubre de 2024, la sociedad interesada, presenta información en respuesta al Radicado No. CS-11587-2024 del 12 de septiembre de 2024.

Mediante Radicado No. CS-16557-2024 del 10 de diciembre de 2024, se programó reunión presencial con la sociedad REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.S., como la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro, con el propósito de analizarse en forma la configuración urbanística del proyecto.

Mediante Radicado No. CE-21387-2024 del 16 de diciembre de 2024, la parte interesada hace entrega de manera digital de la información cartográfica del proyecto de Parcelación Reserva Fizebad I, II y III en formato shape, con planos con las unidades habitacionales de cada etapa, con su respectiva ubicación, área, y georreferenciación, así mismo la configuración del proyecto en relación con las licencias urbanísticas que la soportan.

Que en ejercicio de las funciones de evaluación, control y seguimiento al uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables conferidas por la Ley 99 de 1993, funcionarios de la Corporación evaluaron la información complementaria presentada, generándose el Informe Técnico **IT-02086-2025** del 03 de abril de 2025, del cual es pertinente transcribir los siguientes apartes:

“(…)

### **3. ANALISIS DEL PERMISO - OBSERVACIONES**

*Descripción del proyecto:* El proyecto Parcelación Reserva de Fizebad, está ubicado en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro. Se generan ARD provenientes de aparatos sanitarios, zona de lavado de cocina y ropas.

Se aprobó en su momento la implementación de Sistemas de Tratamiento de aguas residuales domésticas individuales para cada vivienda, con base en el radicado 131-0879 del 24 de febrero de 2014, en el que el usuario indicaba lo siguiente:

**Topografía:** la topografía irregular, que puede apreciarse en el plano de loteo, hace posible implementar una red de alcantarillado sanitario, pues existen lotes cuya posición de nivel, no le permiten drenar por gravedad a un sistema único de red de alcantarillado. Esto impide claramente los sistemas colectivos o mixtos.

**Afectación de zonas de bosque nativo:** si se pretende implementar una red única de alcantarillado, será necesario cruzar vaguadas y quebradas (posiblemente en viaductos), los cuales afectarían una magnífica cobertura boscosa nativa que abarca más del 50% del predio, además por la reglamentación de Reserva Nare, se exige que cada uno de los lotes tengan una cobertura boscosa del 80%.

**Servidumbres:** la posición de los lotes frente a la topografía, impide que la mayoría de éstos puedan drenar hacia las vías de servicio. Esto generaría la necesidad de dobles redes (una por la vía y otra en el sector inferior), produciendo unas servidumbres inconvenientes y dificultades para el mantenimiento de las redes de alcantarillado. Esto no ocurre con la implementación de los sistemas individuales.

**Tamaño de los lotes:** uno de los factores que se opone a la implementación de sistema individual es el tamaño de los lotes. Para la Parcelación Reserva de Fizebad, resulta un factor positivo el hecho de que los lotes cuentan con áreas muy grandes (van desde 10.011,60 a 18.692,20 m<sup>2</sup>) que garantizan la ubicación de los campos de infiltración y un buen distanciamiento entre sí, de los sistemas individuales.

**Tipología del suelo:** si se observan los ensayos de percolación, las ratas altas garantizan buena permeabilidad y no se prevé reboses y desbordamientos de los sistemas individuales, situación muy incómoda, usual en suelos muy impermeables.

Todas estas situaciones, han llevado a la escogencia de un sistema individual, cuyo diseño se ha puesto a consideración de la Corporación.

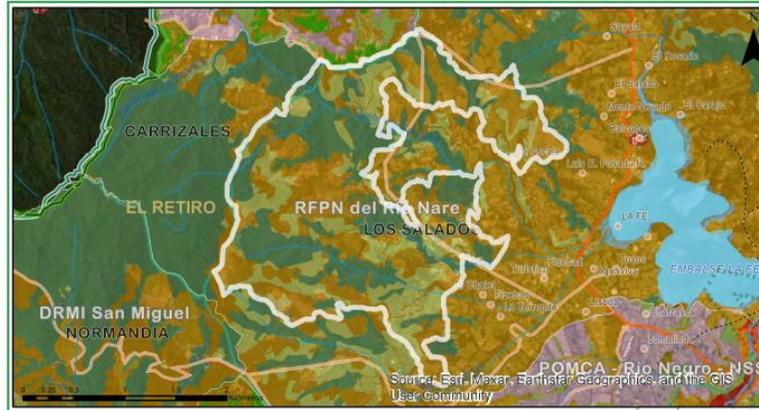
Los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas, estarán compuestos por una trampa de grasas, un tanque séptico con filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA) y descarga a un campo de infiltración.

Respecto a los permisos que se pretende renovar se debe tener en cuenta que tanto el permiso de concesión de aguas como de vertimientos se otorgaron en beneficio del predio de mayor extensión del FMI 017-26537, en virtud del cual, la Corporación realizó el análisis de determinantes ambientales y usos del suelo aplicables al predio, advirtiendo en su momento lo siguiente:

(...)

Según el SIG de la Corporación el predio se encuentra dentro del Polígono Apto para Parcelaciones (PAP) del municipio de El Retiro y presenta afectaciones por el Acuerdo Corporativo 251 de 2011 por **retiros a fuentes de agua**, por el Acuerdo Corporativo 243 de 2010, por tener el **100%** de su área dentro de la **Reserva Forestal Protectora del Río Nare**, donde se tienen **34,05%** dentro de la zona de Preservación, **24,19%** dentro de la zona de Restauración y **41,71%** dentro de la zona de Uso Sostenible (Ver mapa anexo), lo que concuerda aproximadamente con el área registrada para la zona de Uso sostenible (**40,41%**) en el **Concepto de norma urbanística No. 1244 de abril 29 de 2013**.

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL POMCAS O ÁREAS PROTEGIDAS



Clasificación	Área (ha)	Porcentaje (%)
■ Áreas de Amenazas Naturales - POMCA	0.02	0.0
■ Áreas de importancia Ambiental - POMCA	0.56	0.11
■ Áreas de restauración ecológica - POMCA	0.3	0.06
■ Áreas Agrosilvopastoriles - POMCA	0.6	0.11
■ Áreas de recuperación para el uso múltiple - POMCA	0.06	0.01
■ Zona de Preservación - RFPN Nare	182.88	34.12
■ Zona de Restauración - RFPN Nare	130.3	24.31
■ Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	221.24	41.28

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Estimadas	% zonificación
Zona de Preservación - RFPN Nare	182,88	0	0	34,22
Zona de Restauración - RFPN Nare	130,3	0	0	24,38
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	<b>221,24</b>	<b>1</b>	<b>221</b>	<b>41,40</b>
<b>Área Total</b>	<b>534,42</b>		<b>221</b>	<b>100</b>

Ahora bien, el Concepto de norma urbanística (Radicado No. 1244 de abril 29 de 2013) emitido por el Secretario de Planeación y Obras Públicas y la Directora de Aplicación y Control del municipio de El Retiro, entregado dentro de los trámites ambientales, estipuló entre otros los siguiente:

(...)

El predio con código catastral 015-1-96 tiene un área catastral de 5.670.430 m<sup>2</sup> perteneciente a la zona rural de la vereda Los Salados y se encuentra dentro del Polígono Apto para Parcelaciones (PAP) y dentro de la Reserva NARE.

(...)

Dado que el predio se encuentra parcialmente dentro del PAP, puede ser destinado al proyecto de parcelación, por lo que para el Proyecto Fizebad 1 que tiene un área de uso sostenible de 747.818,17 m<sup>2</sup> (74 ha), se permiten la construcción de 75 viviendas con una densidad de ocupación de 1 vivienda por hectárea; y para el Proyecto Fizebad II que tiene un área de uso sostenible de 581.372,63m<sup>2</sup>, se permiten la construcción de 58 viviendas con una densidad de ocupación de 1 vivienda por hectárea.

En concordancia con lo anterior, y considerando el área que cada etapa del proyecto urbanístico tenía en zona de uso sostenible de la Reserva Nacional Protectora Nare, fue que la Corporación otorgó los permisos ambientales de concesión de aguas y vertimientos para el desarrollo de las etapas I y II del proyecto RESERVAS DE FIZEBAD para beneficiar 75 viviendas en la etapa I y 58 viviendas en la etapa II.

Análisis que fue replicado cuando el interesado solicitó la modificación de ambos permisos ambientales, para incluir la etapa III del proyecto conformado por 15 lotes más, el cual al valorar que los mismos se encontraban en el uso sostenible del **predio de mayor extensión 017-26537**, se consideró viable modificar el permiso de vertimientos y la concesión de aguas para beneficiar la tercera etapa del proyecto urbanístico.

De acuerdo a información presentada por el interesado a través del Radicado CE-18360-2023, mediante el cual se solicitó la actualización de los folios de matrícula inmobiliarias resultantes de la subdivisión del predio de mayor extensión 017-26537, como consecuencia de los actos de subdivisión de dicho predio con ocasión al desarrollo del proyecto, que generó las siguientes mutaciones catastrales:

(...)

(a) Inicialmente se realizó una subdivisión material, en los términos que constan en la escritura pública número 2526 del 20 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría 23° del Círculo de Medellín, debidamente registrada, del cual resultaron nueve (9) inmuebles identificados con los folios de matrícula números 017-65545 (LOTE 67), 017-65546 (LOTE 68), 017-65547 (LOTE 69), 017-65548 (LOTE 70), 017-65549 (LOTE 71), 017-65550 (LOTE 72), 017-65551 (LOTE 73), 017-65552 (LOTE 74), 017-65553 (LOTE FUTURA CESIÓN (sic)); y el remanente permaneció identificándose con el folio de matrícula inmobiliaria número 017-26537 (mayor extensión).

(b) Luego, en los términos que constan en la escritura pública número 1206 del 28 de mayo de 2021, otorgada en la Notaría 23° del Círculo de Medellín, se realizó un loteo del remanente identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 017-26537 (mayor extensión), de donde resultaron cuatro (4) grandes bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 017-69861 (LOTE C), 017-69862 (LOTE D), 017-69863 (LOTE E) y 017-69864 (LOTE F), y fue así cuando se agotó el área del folio de matrícula inmobiliaria número 017-26537, razón por la cual, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja (Antioquia) procedió a cerrar el referido folio de matrícula.

(c) Posteriormente, en los términos que constan en la escritura pública número 2051 del 23 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría 23° del Círculo de Medellín, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 017-69861 (LOTE C) fue objeto de Reloteo, surgiendo dos bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 017-75833 (LOTE C1) y 017-75834 (LOTE C2), razón por la cual, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja (Antioquia) procedió a cerrar el folio de matrícula No. 017-69861.

Así entonces, del bien inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 017-26537 (Actualmente agotada), han resultado los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria que a continuación se indican:

Acto de Mutación 1	Año	Denominación	Folio de Matrícula Resultante	Área en metros cuadrados
Loteo de donde resultaron nueve (9) bienes inmuebles conocidos como Reserva Fizebad Parcelación Monteloro. Quedó remanente de área en el FMI 017-26537	2019	LOTE 67	017-65545	24,943.15
		LOTE 68	017-65546	12,826.06
		LOTE 69	017-65547	15,770.42
		LOTE 70	017-65548	13,265.72
		LOTE 71	017-65549	13,234.40
		LOTE 72	017-65550	10,719.41
		LOTE 73	017-65551	11,582.54
		LOTE 74	017-65552	19,851.31
		FUTURA CESION (sic)	017-65553	135,577.60
		RESTANTE	017-26537	5,409,077.99

Acto de Mutación 2	Año	Denominación	Folio de Matrícula Resultante	Área en metros cuadrados
Loteo del remanente del FMI 017-26537 de donde	2021	LOTE C	017-69861	1,537,085.48
		LOTE D	017-69862	1,326,957.41

resultaron cuatro (4) bienes inmuebles, agotándose el área del mismo.	LOTE E	017-69863	1,366,300.39
	LOTE F	017-69864	1,178,734.71

Acto de Mutación 3	Año	Denominación	Folio de Matrícula Resultante	Área en metros cuadrados
Reloteo del FMI 017-69861, denominado LOTE C en acto anterior, de donde resultaron dos (2) bienes inmuebles, agotándose el área del mismo.	2022	LOTE C1	017-75833	433,587.55
		LOTE C2	017-75834	1,103,497.33

(...)

Posteriormente, con el Radicado CE-11366-2024 del 12 de julio, se indica por parte del solicitante lo siguiente:

(...)

Se remite plano en versión física y electrónica - Anexo No. 3. -. En él se detallan las 75 unidades de vivienda concesionadas para la Etapa I – Reserva Fizebad I, que involucran el predio matriz con matrícula inmobiliaria No. 017-26537. A su vez, junto al plano se presenta el siguiente cuadro descriptivo con la numeración de dichas 75 unidades para que su despacho pueda verificar cuáles son los predios actuales y cómo es la distribución de sus viviendas.

Matrícula I.	Estado	# Lotes	Lotes
017-26537	Folio cerrado.	0	No aplica
017-65545 017-65546 017-65547 017-65548 017-65549 017-65550 017-65551 017-65552 017-65553	Monteloro Vendido y escriturado	8	67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74
017-75833	Lote C1 Vendido y escriturado	23	1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 12A – 13 – 14 – 29 – 34 – 35 – 36 – 36A – 38 – 39 – 40.
017-75834	Lote C2	44	41 al 84

Se informa a CORNARE que el estado actual del predio con matrícula inmobiliaria 017-26537, es: Folio cerrado conforme consta en Escritura Pública No. 1206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja (Antioquia). De dicho predio se dio apertura a las matrículas:

Lote C: 017-69861

Lote D: 017-69862

Lote E: 017-69863

Lote F: 017-69864

Lo anterior, tal y como consta en el Certificado de Tradición y Libertad Adjunto a este escrito de respuesta - Anexo No. 4. -.

Según lo solicitado, se indica a CORNARE que las Etapas II y III del Proyecto Fizebad se llevarán a cabo en los siguientes predios, identificados con los folios de matrícula descritos a continuación y con las siguientes áreas. Los Certificados de Libertad y Tradición de dichos predios se adjuntan al presente escrito de respuesta como anexos:

Etapa	Folio Matricula I.	Área	Identificación Anexo
Fizebad II	017-69862	1326957,41 mt <sup>2</sup>	- Anexo No. 5. -
Fizebad III	017-69863	1366300,39 mt <sup>2</sup>	- Anexo No. 6. -

A su vez, se adjunta plano segmentado para las Etapas II y III con la distribución y ubicación de las viviendas que harán parte de cada etapa - Anexo No. 7. -.

Se aclara a CORNARE que, efectivamente, con la apertura de las nuevas matrículas, el folio de matrícula inmobiliaria número 017-69861 se encuentra cerrado. Se adjunta Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a dicho folio como - Anexo No. 9 -.

En lo relacionado con la revisión realizada por CORNARE sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 017-75833, se aclara que, efectivamente estos cuentan con registro de Propiedad Horizontal y se encuentran dentro del proyecto concesionado Parcelación Reserva Fizebad I, no corresponde a un proyecto nuevo. En el siguiente cuadro descriptivo se incluye (i) Nombre de la PH (ii) número de lote, (iii) área de cada predio, y (iv) número de matrícula inmobiliaria asignada.

Lote	Área (en mts <sup>2</sup> )	Matricula I.
1	10.480,5	017-75835
2	11.032,9	017-75836
3	10.694,3	017-75837
4	10.223,2	017-75838
5	10.513,8	017-75839
6	17.930,2	017-75840
7	10.407,8	017-75841
8	10.860,7	017-75842
9	10.145,9	017-75843
10	13.819,6	017-75844
11	11.740,8	017-75845
12	10.101,8	017-75846
12A	10.025,6	017-75847
13	11.647,6	017-75848
14	12.673,4	017-75849
29	11.309,4	017-75850
34	12.754,7	017-75851
35	10.742,5	017-75852
36	19.117,3	017-75853
36A	10.021,8	017-75854
38	12.248,5	017-75855
39	14.944,0	017-75856
40	12.025,0	017-75857

(...)

Posteriormente, con el Radicado No. CE-17395-2024 del 15 de octubre de 2024, el interesado presenta a Cornare información en respuesta al Radicado No. CS-11587-2024 del 12 de septiembre de 2024, en el que se indica respecto a la configuración de las viviendas:

(...)

1. Avance constructivo del proyecto:

Como ustedes mismos lo indican en comunicado enviado con Radicado CS-11587-2024 el proyecto consta de tres (3) etapas así:

**Etapas I:**

Se encuentra en ejecución actualmente y consta de cuatro (4) proyectos denominados:

**MONTELORO** cuenta con ocho (8) lotes. Corresponde a la primera fase de la etapa I, solo uno de los lotes se encuentra con vivienda construida.

**MONTEALISO** cuenta con veintitrés (23) lotes. Corresponde a la segunda fase de la etapa I y actualmente cuenta con cinco viviendas construidas y cuatro en construcción.

**MONTECEREZO** proyecto de 28 lotes en total, Corresponde a la tercera fase de la etapa I, a la fecha no se ha construido ninguna casa.

**MONTEURAPAN** que constará de dieciséis (16) lotes. Corresponde a la cuarta fase de la etapa I, a la fecha no se han vendido lotes ni se han construido viviendas.

En total la etapa I contará con setenta y cinco (75) lotes.

**Etapas II y III:**

Están proyectadas a mediano y largo plazo, y constarán de cincuenta y ocho (58) y quince (15) lotes respectivamente.

2- Mantenimientos realizados:

Con respecto a los sistemas de tratamiento construidos se presenta adjunta evidencia de los cinco (5) sistemas que se encuentran instalados y en funcionamiento a la fecha. Los mantenimientos de los sistemas se vienen realizando de acuerdo con los tiempos de instalación como se evidencia en el Anexo No. 3. Evidencias sistemas sépticos Reserva de Fizebad.

(...)

Fuente de abastecimiento: la concesión de aguas superficiales fue otorgada mediante la Resolución 131-0060-2014 del 30 de enero de 2014, modificada por medio de la Resolución 112-3295 del 12 de septiembre de 2019.

Mediante el Auto AU-00503-2024 del 19 de febrero de 2024 se dispone INICIAR TRAMITE AMBIENTAL DE CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES a la sociedad REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A., en beneficio de las Parcelaciones Reservas de Fizebad I, II y III, localizadas en los predios con FMI 017-2653, 017-69862, 017-69863, 017-75833 y 017-75834, ubicados en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro, Antioquia.

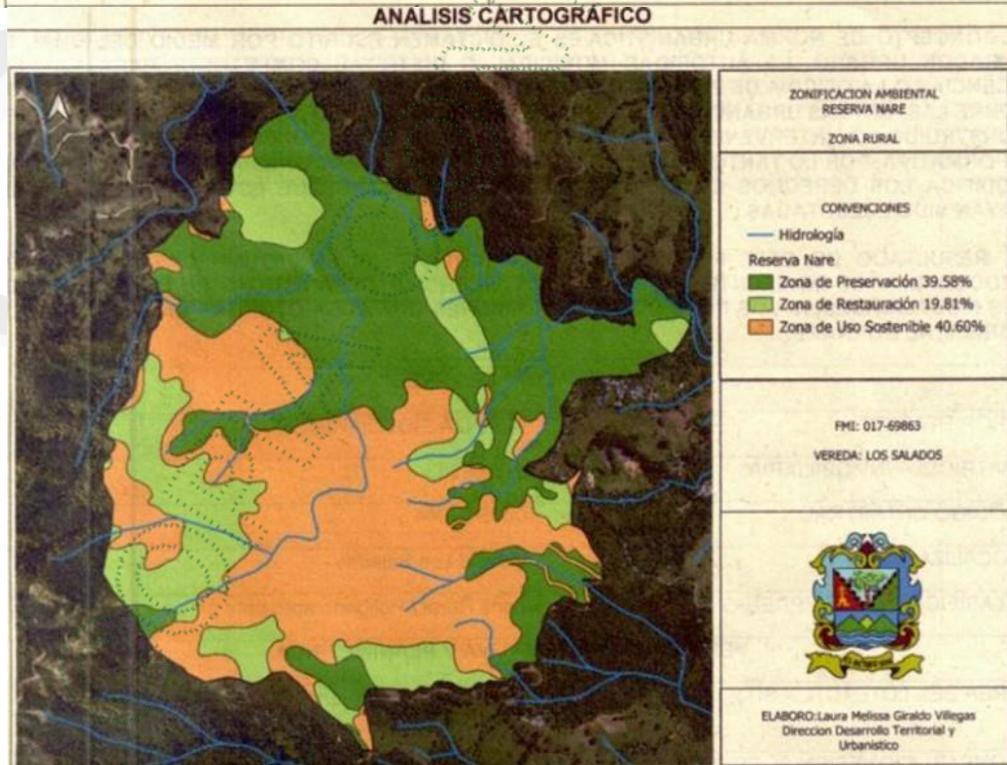
Concordancia con el POT o EOT, acuerdos corporativos y restricciones ambientales:

- Concepto usos del suelo: por medio del radicado CE-06712-2024 del 23 de abril de 2024, se remitió Concepto de Norma Urbanística No. 056 del 16 de abril de 2024 para la etapa Fizebad I, expedido por la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro, en el que se indica entre otros los siguientes aspectos:

(...)

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
PROPIETARIOS	ALIANZA FIDUCIARIA S.A
MATRÍCULA INMOBILIARIA	017-69863
CÓDIGO CATASTRAL	0016-01344
LOCALIZACIÓN	Vereda Los Salados
CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	Zona Rural / Polígono apto para parcelación (PAP)
VERIFICACIÓN NORMATIVA Y PLANIMÉTRICA	
ÁREA DEL LOTE (CTL – SIT)	136,63 Ha (según Dirección Sistema de Información Territorial)
CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO	Según las verificaciones realizadas NO se identifican construcciones en el interior del predio.
FUENTES HIDRICAS: Se identifican una serie de fuentes hídricas en el interior del predio	<b>Retiro a Fuentes Hídricas: 30 metros</b> <b>Retiro a Nacimientos: 100 metros (Según PBOT)</b>  <i>Para determinar la ronda hídrica según el acuerdo 251 de agosto de 2011, se recomienda solicitar el concepto a la Dirección de Medio Ambiente</i>

DETERMINANTES AMBIENTALES	El predio se encuentra dentro del <b>POMCA RIO NEGRO</b>
<b>CLASIFICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN RESOLUCIÓN 1510-2010 DE MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL:</b> Los porcentajes de las zonificaciones ambientales <b>RESERVA NARE</b> , fueron suministradas por la entidad <b>CORNARE</b> .	
ZONIFICACIÓN RESERVA NARE	PORCENTAJE
Zona de Preservación	39,58%
Zona de Restauración	19,81%
Zona de Uso Sostenible	40,60%



**DETERMINANTES AMBIENTALES**

**RESERVA NARE  
ZONA RURAL - POLIGONO APTO DE PARCELACIONES**

LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA RESERVA NARE, FUE SUMINISTRADA POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, SEGÚN RESOLUCIÓN 1510 DE 2010: "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". (Vigente al momento de la expedición de la presente ficha).

RÉGIMEN DE USOS – ARTÍCULO 4º RESOLUCIÓN 1510 DE 2010		
ZONIFICACIÓN	USOS PRINCIPALES	USOS CONDICIONADOS
Zona de Preservación	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.	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.
Zona de Restauración	Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies silvestres nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función	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.
	Actividades de investigación y monitoreo ambiental que aumenten la información, el conocimiento, el intercambio de saberes frente a temas ambientales, así como las actividades de manejo silvicultural orientadas a la conservación del área.	El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.
Zona de uso sostenible	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.	Actividades agropecuarias siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.
		Actividades piscícolas y acuícolas siempre y cuando se garantice una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio.
		Actividades comerciales y de servicios públicos, garantizando una cobertura boscosa de mínimo 25% de la extensión del predio cuando haya lugar.
VIVIENDA		El aprovechamiento forestal persistente de plantaciones forestales comerciales registradas.
		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.
		Actividades de transporte y almacenamiento.
VIVIENDA		Publicidad exterior visual.
		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.

**NOTA: SOLO PODRÁN PERMANECER LOS USOS ESTABLECIDOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, EXISTENTES EN LEGAL Y DEBIDA FORMA ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 1510 DE 2010 DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL.**

### NORMAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
Parcelaciones	60.000 m <sup>2</sup>
Condominios	NO PERMITIDOS
Subdivisión	10.000 m <sup>2</sup>

VIVIENDA	
Densidad	1 vivienda / Hectárea
Índice de ocupación	20 %
Altura máxima	3 pisos – 10.50 metros
Vivienda de Mayordomo	Cuenta dentro de la densidad
Retiros	Mencionados en la norma urbanística

#### NORMAS PARA ACTUACIONES DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

ZONA RURAL / CORREDOR SUBURBANO / POLIGONO APTO DE PARCELACIONES

ACUERDO 014 DE 2013 / DECRETO 077 DE 2015

APROVECHAMIENTOS		RETIROS		
INDICE DE OCUPACIÓN	Parcelación y lotes: 20% del A.B, el 80% restante debe destinarse a cobertura boscosa	PARCELACIÓN	Perimetral: 10.00 m	* Su utilización para campos de infiltración o pozos de absorción será posible siempre y cuando la topografía del terreno no permita el drenaje del sistema de saneamiento sobre predios vecinos.
	Centro poblado: 40% del A.N		Parcela a parcela: 5.00 m	
ALTURA (en parcelación, centros poblados y lotes individuales)	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 PISOS</li> <li>10.50 metros desde el nivel más bajo de la edificación hasta el caballete</li> </ul>	CONDOMINIO	Perimetral: 5.00 m	
		LOTES INDEPENDIENTES	Parcela a parcela: 3.00 m	
			5.00 m	

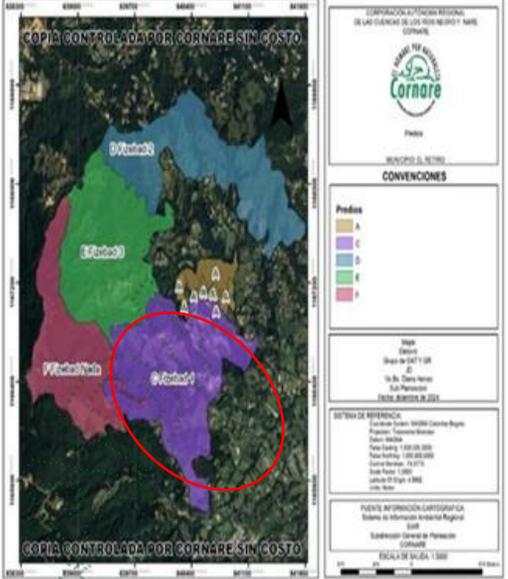
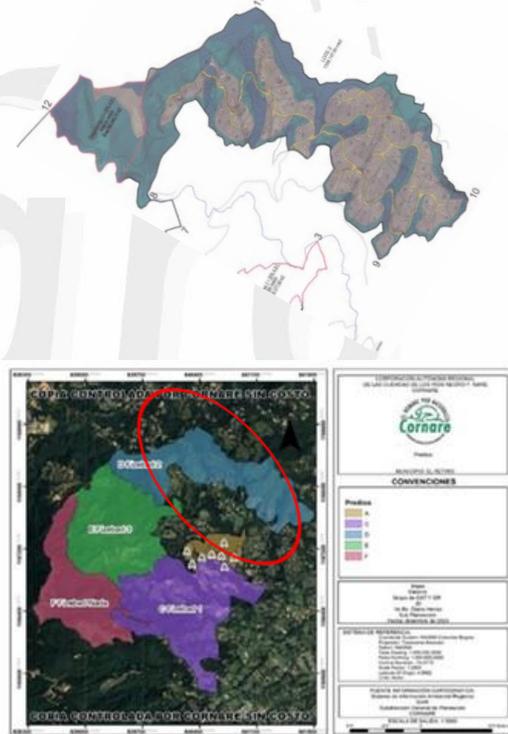
(...)

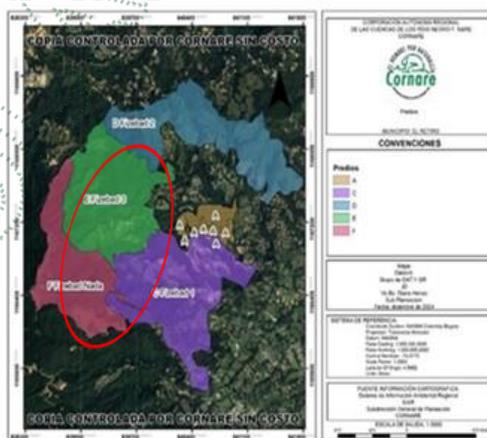
- **Acuerdos Corporativos y restricciones ambientales que aplican al proyecto:**

En reunión llevada a cabo el día 16 de diciembre del año 2024, se dieron las siguientes claridades por parte de la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro:

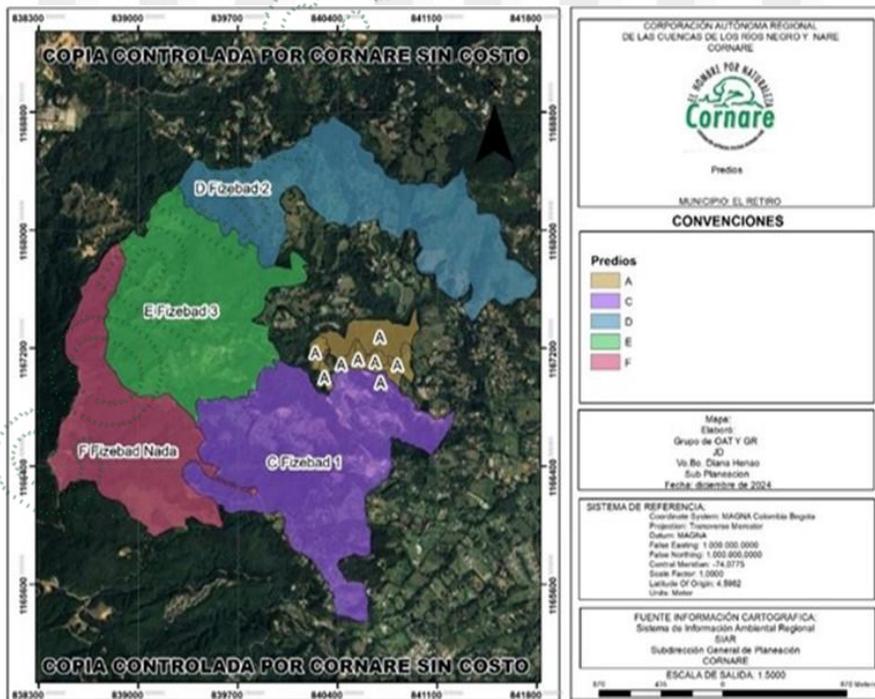
1. El FMI 017-26537, acorde a la información suministrada por el Municipio de El Retiro y el usuario, se subdividió inicialmente en cuatro (04) predios, de lo cual solo se tuvo conocimiento por parte de Cornare al momento de la solicitud de renovación de los permisos ambientales, tanto de vertimiento como de concesión de aguas, tal como se describe a continuación:

#	Predio		FMI	Nombre	Mapa
1	A	Se derivó del lote C	017-69861	Lote de Cesión Parcial	
2	C	Fizebad I (Lote C)		017-65545 017-65546 017-65547 017-65548 017-65549 017-65550 017-65551 017-65552 017-65553	

					Monteurapan	
			<b>C1</b>	017-75833	Montealiso	
			<b>C2</b>	017-75834	Montecerezo	
<b>3</b>	D	Fizebad II (Lote 2 - Reserva de Fizebad)		017-69862	Reserva de Fizebad	
<b>4</b>	E	Fizebad III		017-69863	Futuro Desarrollo	

5	F	Fizebad III	017-69864	Futuro Desarrollo	 
---	---	-------------	-----------	-------------------	--

Considerando las subdivisiones del predio de mayor extensión, y las mutaciones prediales mencionadas anteriormente, la Corporación pudo determinar los polígonos de cada una de las etapas que conforman el proyecto RESERVAS DE FIZEBAD, tal y como se ilustra a continuación:



Una vez identificado cada polígono, se realizó el cálculo de las densidades de cada uno considerando además la zonificación de la RFPN - NARE aplicable, de acuerdo a lo siguiente:

### ETAPA I



Clasificación	Área (ha)	Porcentaje (%)
Zona de Preservación - RFPN Nare	46.41	30.07
Zona de Restauración - RFPN Nare	48.57	31.47
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	59.36	38.46

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	46,41	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	48,57	0	0
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	59,36	1	59
<b>Total</b>	<b>154,34</b>		<b>59</b>

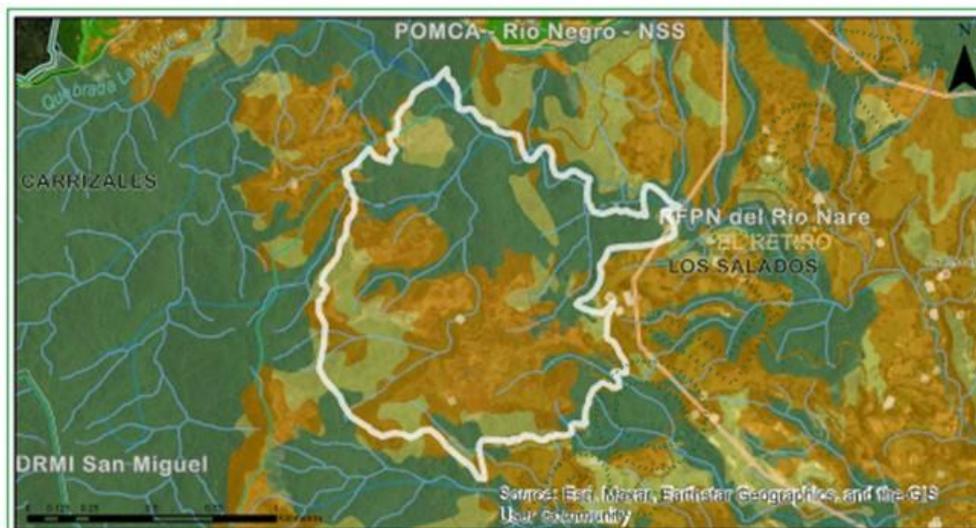
### ETAPA II



Clasificación	Área (ha)	Porcentaje (%)
Áreas de Amenazas Naturales - POMCA	0.02	0.02
Áreas de importancia Ambiental - POMCA	0.56	0.44
Áreas de restauración ecológica - POMCA	0.3	0.23
Áreas Agrosilvopastoriles - POMCA	0.6	0.47
Áreas de recuperación para el uso múltiple - POMCA	0.06	0.05
Zona de Preservación - RFPN Nare	33.96	26.65
Zona de Restauración - RFPN Nare	31.16	24.45
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	60.77	47.69

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	33,96	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	31,16	0	0
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	60,77	1	61
<b>Total</b>	<b>125,89</b>		<b>61</b>

### ETAPA III



Clasificación	Area (ha)	Porcentaje (%)
Zona de Preservación - RFPN Nare	52,05	39,69
Zona de Restauración - RFPN Nare	25,87	19,73
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	53,22	40,59

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	52,05	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	25,87	0	0
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	53,22	1	53
<b>Total</b>	<b>131,14</b>		<b>53</b>

Del análisis previamente realizado se advierte que, para la etapa I del proyecto no hay una correspondencia con el uso sostenible que se tuvo en cuenta en los permisos inicialmente otorgados por la Corporación y que hoy son objeto de renovación, pues tal y como se ilustró al inicio del presente informe técnico, bajo el cálculo de las densidades y zonificación del predio de mayor extensión, la etapa I tenía un área de uso sostenible de 74.78 ha por lo que se permitía la construcción de 75 viviendas con una densidad de ocupación de 1 vivienda por hectárea; sin embargo, luego de las diferentes mutaciones prediales se identificó que la fase I del proyecto cuenta con área de 59.36 ha en uso sostenible, de tal suerte que a la fecha en esta área solo se permitiría el desarrollo de 59 lotes con una densidad mínima de una vivienda por hectárea.

Lo anterior, implica que el presente trámite deba analizarse no solo como una renovación, sino también como una modificación, dado que cambiaron las condiciones bajo las cuales se otorgaron los permisos iniciales.

- De la información presentada por el usuario y el municipio en el presente trámite se advierte entonces que el Lote C corresponde al proyecto Fizebad I, el cual fue objeto de Reloteo, surgiendo dos bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 017-75833 (LOTE C1) y 017-75834 (LOTE C2):

Predio		FMI		Nombre
A				Cesión al municipio
C	Fizebad I 017-69861		017-65545 017-65546 017-65547 017-65548 017-65549 017-65550 017-65551 017-65552 017-65553	Monteloro
				Monteurapan
		C1	017-75833	Montealiso
		C2	017-75834	Montecerezo

Una vez consultado en el Sistema de Información Ambiental Regional SIAR de Cornare, **según el shape aportado por el peticionario**, se tiene que los predios de interés presentan restricciones ambientales al estar ubicados al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional del Río Nare, que se redelimitó mediante Resolución N° 1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), tal como se describe a continuación:

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 - RFPN Nare**

**Uso Principal:** 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.

**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 en el área.

#### **Zona de Restauración - RFPN Nare**

**Uso principal:** Actividades de restablecimiento y rehabilitación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies silvestres nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar la composición de estructura y función.

#### **Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare**

**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:
  - 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.

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.

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. El establecimiento de la Unidad Mínima de Subdivisión Predial al interior de las zonas de la RFPN se encuentra reglamentada por la Corporación, a través del Acuerdo Corporativo 243 de 2010, en cuyo Artículo Tercero se informa que dicha unidad mínima de subdivisión predial para la jurisdicción Cornare corresponderá a 10.000 m<sup>2</sup> (una hectárea).

**Así las cosas, la sumatoria de cada una de las subzonas de la Reserva Forestal Protectora Nare en los predios objeto de evaluación y sus densidades, es la que se muestra a continuación:**

**ETAPA I**

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	46,41	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	48,57	0	0
<b>Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare</b>	<b>59,36</b>	<b>1</b>	<b>59</b>
<b>Área Total</b>	<b>154,34</b>		<b>59</b>

**ETAPA II**

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	33,96	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	31,16	0	0
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	60,77	1	61
<b>Total</b>	<b>125,89</b>		<b>61</b>

**ETAPA II**

Clasificación	Área (ha)	N° de Viviendas Permitidas	N° Total de Viviendas
Zona de Preservación - RFPN Nare	52,05	0	0
Zona de Restauración - RFPN Nare	25,87	0	0
Zona de Uso Sostenible - RFPN Nare	53,22	1	53
<b>Total</b>	<b>131,14</b>		<b>53</b>

**Por lo tanto, del análisis anterior se hace necesario reformular la distribución de los lotes, puesto que solo se podrán desarrollar 59 lotes para la fase I del proyecto, toda vez que la construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible de la RFPN Nare, sin embargo, de la información cartográfica presentada se observa la distribución de las viviendas en Zona de Preservación y Zona de Restauración de la RFPN Nare, en las cuales esta actividad no está permitida.**

Evaluación ambiental del vertimiento: no se presenta el documento, y dado que es necesario reformular el proyecto en cuanto a la distribución de los lotes, es necesario ajustar la información en aquellos numerales que así lo ameriten.

Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos: el documento presentado se debe ajustar en los siguientes numerales:

- Descripción de Actividades y Procesos Asociados al Sistema de Gestión del Vertimiento
- ✓ Localización del Sistema de Gestión del Vertimiento: ajustar con la redistribución de los 59 lotes que se pueden desarrollar, asimismo se debe incluir la información de todos los STAR y las estructuras de descarga de todas las viviendas con coordenadas en el sistema Magna Sirgas.
- ✓ Por lo anterior, teniendo en cuenta el análisis realizado por la Corporación, no procede la evaluación de la demás información técnica, toda vez que la misma se debe ajustar en cumplimiento de 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.

#### 4. CONCLUSIONES

- ✓ El proyecto Parcelación Reserva de Fizebad, está ubicado en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro. Se generan ARD provenientes de aparatos sanitarios, zona de lavado de cocina y ropas. La etapa I inicialmente fue otorgada para setenta y cinco (75) lotes en total.
- ✓ Se aprobó en su momento la implementación de Sistemas de Tratamiento de aguas residuales domésticas individuales para cada vivienda, con base en el radicado 131-0879 del 24 de febrero de 2014.
- ✓ Los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas, estarán compuestos por una trampa de grasas, un tanque séptico con filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA) y descarga a un campo de infiltración.
- ✓ **Los permisos iniciales tanto de vertimientos como de concesión de aguas superficiales, fueron otorgados para el predio de mayor extensión identificado con FMI 017-26537, el cual posteriormente fue objeto de varios actos jurídicos de mutación, de donde resultaron nuevos folios de matrícula inmobiliaria, agotándose así el área que era identificada con este folio, según lo informado por el peticionario con el radicado CE-18360-2023.**
- ✓ Las subdivisiones del predio de mayor extensión, y las mutaciones prediales resultantes, y acorde a la información presentada por el interesado y el municipio, permitieron a la Corporación determinar los polígonos de cada una de las etapas que conforman el proyecto RESERVAS DE FIZEBAD.
- ✓ En el marco de dicho análisis se identificó que para la **Etapa I** del proyecto no hay una correspondencia con el uso sostenible que se tuvo en cuenta en los permisos inicialmente otorgados por la Corporación y que hoy son objeto de renovación, pues tal y como se ilustró al inicio del presente informe técnico, bajo el cálculo de las densidades y zonificación del predio de mayor extensión, la etapa I tenía una área de uso sostenible de 74.78 ha por lo que se permitía la construcción de 75 viviendas con una densidad de ocupación de 1 vivienda por hectárea; sin embargo, luego de las diferentes mutaciones prediales se identificó que la fase I del proyecto cuenta con área de 59.36 ha en uso sostenible, de tal suerte que a la fecha en esta área solo se permitiría el desarrollo de 59 lotes con una densidad mínima de una vivienda por hectárea.
- ✓ Lo anterior, implica que el presente trámite deba analizarse no solo como una renovación, sino también como una modificación, dado que cambiaron las condiciones bajo las cuales se otorgaron los permisos iniciales.
- ✓ Según el Concepto de Norma Urbanística No. 056 del 16 de abril de 2024 para la etapa Fizebad I, expedido por la Secretaría de Hábitat y Desarrollo Territorial del municipio de El Retiro, el predio objeto de la solicitud se encuentra al interior del Polígono Apto para Parcelación (PAP) del municipio de El Retiro, por lo que los usos del suelo son compatibles con el PBOT.
- ✓ Al efectuar la consulta en el Sistema de Información Ambiental Regional SIAR de Cornare, **según el shape aportado por el peticionario**, se tiene que los predios de interés presentan restricciones ambientales al estar ubicados al interior de la Reserva Forestal Protectora Nacional

del Río Nare, que se redelimitó mediante Resolución N°1510 de 2010 del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS).

- ✓ Al efectuar el análisis de los determinantes ambientales, **se hace necesario por parte del peticionario replantee la distribución de los lotes para la etapa I, toda vez que solo se podrán desarrollar 59 lotes, ya que la construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible de la RFPN Nare, sin embargo, de la información cartográfica presentada se observa la distribución de las viviendas en Zona de Preservación y Zona de Restauración de la RFPN Nare, en las cuales esta actividad no está permitida.**
- ✓ Por lo anterior, **no procede la evaluación de la información técnica remitida por el peticionario, toda vez que la misma se debe ajustar en cumplimiento de 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.**
- ✓ La Evaluación ambiental del vertimiento y el Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos se deben reformular, tomando en consideración que es necesario reformular la distribución de los lotes que componen el proyecto Fizebad I, en aquellos numerales que así lo ameriten.
- ✓ **En el mismo sentido, es necesario también reformular y ajustar la información técnica en el marco del trámite de concesión de aguas superficiales, el cual debe ser concordante con la información del permiso de vertimientos, ajustes que también deberán considerar el proyecto para las demás etapas que lo conforman y que deberán ser presentados a la Corporación previo al desarrollo de las mismas.”**

#### CONSIDERACIONES JURIDICAS

Que el artículo 8 de la Constitución Política establece que “Es obligación del Estado y de las Que conforme con lo establecido en el artículo 79 de la Constitución Política, “todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano, y 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”

Que el Decreto Ley 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”, establece:

**Artículo 1º.** “El ambiente es patrimonio común. El Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social. La preservación y manejo de los recursos naturales renovables también son de utilidad pública e interés social. Que el artículo 132 ibidem, establece en lo relativo al uso, conservación y preservación de las aguas que: “Sin permiso, no se podrán alterar los cauces, ni el régimen y la calidad de las aguas, ni intervenir su uso legítimo.”

Que el artículo 2.2.3.2.20.5, del Decreto 1076 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”, dispone:

**“Artículo 2.2.3.2.20.5. Prohibición de verter sin tratamiento previo.** Se prohíbe verter, sin tratamiento, residuos sólidos, líquidos o gaseosos, que puedan contaminar o eutroficar las aguas, causar daño o poner en peligro la salud humana o el normal desarrollo de la flora o fauna, o impedir u obstaculizar su empleo para otros usos.

El grado de tratamiento para cada tipo de vertimiento dependerá de la destinación de los tramos o cuerpo de aguas, de los efectos para la salud y de las implicaciones ecológicas y económicas”

Que el Decreto ibidem, señala, lo siguiente:

**“Artículo 2.2.3.3.5.1. Requerimiento de Permiso de Vertimiento.** 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”.

**Artículo 2.2.3.3.5.2,** señala los requisitos que se necesitan para obtener un permiso de vertimientos ante la autoridad ambiental y el Artículo 2.2.3.3.5.5 indica cual es el procedimiento que se debe seguir para la obtención del permiso de vertimientos.

Que el artículo 2.2.3.3.5.7 del Decreto, indica 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. (...) Subraya fuera de texto.*

(Artículo 47 del Decreto 3930 de 2010)

Que el artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015, se enuncia que “en todo caso cuando no exista compatibilidad entre los usos del suelo y las determinantes ambientales establecidas por la autoridad ambiental competente para el ordenamiento territorial, estas últimas de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, prevalecerá sobre los primeros”

**ARTÍCULO 2.2.3.3.5.9. Modificación del permiso de vertimiento.** Cuando quiera que se presenten modificaciones o cambios en las condiciones bajo las cuales se otorgó el permiso, el usuario deberá dar aviso de inmediato y por escrito a la autoridad ambiental competente y solicitar la modificación del permiso, indicando en qué consiste la modificación o cambio y anexando la información pertinente.

Que el artículo 88 del Decreto - Ley 2811 de 1974, establece que sólo puede hacerse uso de las aguas en virtud de una concesión.

Que el artículo 2.2.3.2.7.1 del Decreto 1076 de 2015, señala que toda persona natural o jurídica, pública o privada, requiere concesión para obtener el derecho al aprovechamiento de las aguas.

Que el artículo 120 del Decreto Ley 2811 de 1974 y 2.2.3.2.24.2 del Decreto 1076 de 2015, disponen que los usuarios a quienes se les haya otorgado una concesión de aguas y el dueño de aguas privadas, estarán obligados a presentar, para su estudio y aprobación, los planos de las obras necesarias para captar, controlar, conducir, almacenar o distribuir el caudal y que las obras no podrán ser utilizadas mientras su uso no se hubiere autorizado.

Que el artículo 2.2.3.2.8.6, del Decreto 1076 de 2015, señala, “...*Toda concesión implica para el beneficiario, como condición esencial para su subsistencia, la inalterabilidad de las condiciones impuestas en la respectiva resolución. Cuando el concesionario tenga necesidad de efectuar cualquier modificación en las condiciones que fija la resolución respectiva, deberá solicitar previamente la autorización correspondiente comprobando la necesidad de la reforma...*”.

Que la Ley 388 de 1997 en su Artículo 10. Dispone que: **Determinantes de los planes de Ordenamiento Territorial y su orden de prevalencia.** En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes: 1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:
  - a) *Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales; (...)*

Que la Corporación antes de proceder al otorgamiento de un permiso debe tener en cuenta las Determinantes Ambientales y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio POT o EOT donde se encuentra ubicado el predio o predios a beneficiar con el permiso solicitado, como instrumento de planificación territorial, con la finalidad de definir la compatibilidad del proyecto o actividad a desarrollar con la clasificación del suelo y las normas de superior jerarquía.

Que según el artículo 31 Numeral 2, de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente.

Que en atención a lo consagrado en el Informe Técnico **IT-02086-2025 del 03 de abril de 2025**, esta Autoridad concluye que no es posible emitir un pronunciamiento de fondo sobre las solicitudes de renovación de los permisos ambientales de concesión de aguas superficiales y de vertimientos para el tratamiento de las aguas residuales en beneficio de LA PARCELACIÓN RESERVAS DE FIZEBAD, pues del análisis realizado a la información presentada por el usuario, en contraste con los sistemas de información Corporativo y la normatividad legal aplicable, se advierte una modificación a las condiciones iniciales que fundamentaron el otorgamiento de los permisos que se pretenden renovar, lo que necesariamente conlleva a que se deban realizar unos requerimientos encaminados a ajustar la información presentada por el interesado, principalmente el replanteamiento de la etapa I del proyecto urbanístico, en tanto, que como se ha dejado claro a lo largo del presente acto administrativo, los permisos iniciales tanto de vertimientos como de concesión de aguas superficiales, fueron otorgados para el predio de mayor extensión identificado con FMI 017-26537, el cual posteriormente fue objeto de varios actos jurídicos de mutación, de donde resultaron nuevos folios de matrícula inmobiliaria, agotándose así el área que era identificada con este folio, y en el marco de dicho análisis se identificó que para la Etapa I del proyecto no hay una correspondencia con el uso sostenible que se tuvo en cuenta en los permisos inicialmente otorgados por la Corporación y que hoy son objeto de renovación, pues tal y como se ilustró al inicio del presente acto, bajo el cálculo de las densidades y zonificación del predio de mayor extensión, la etapa I tenía una área de uso sostenible de 74.78 ha por lo que se permitía la construcción de 75 viviendas con una densidad de ocupación de 1 vivienda por hectárea; sin embargo, luego de las diferentes mutaciones prediales se identificó que la fase I del proyecto cuenta con área de 59.36 ha en uso sostenible, de tal suerte que a la fecha en esta área solo se permitiría el desarrollo de 59 lotes con una densidad mínima de una vivienda por hectárea.

Dicho lo anterior, se hace necesario realizar algunos requerimientos dentro de trámite de permiso de vertimientos y concesión de aguas a la sociedad REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A., con Nit. 890.929.055-2, a través de su Representante Legal el señor PABLO CAICEDO GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 71.788.179, los cuales se detallarán en la parte dispositiva del presente acto administrativo y se concederá un término para ello.

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 para conocer del asunto, y en mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR** a la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, con Nit. 890.929.055-2, a través de su Representante Legal el señor **PABLO CAICEDO GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.788.179, o quien haga sus veces, para el abastecimiento y el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas, en beneficio del proyecto **PARCELACIÓN RESERVA DE FIZEBAD** (Etapa I), localizada en la vereda Los Salados del municipio de El Retiro, en un término máximo de 60 días calendario, contados a partir de la notificación del presente acto administrativo, de cumplimiento a las siguientes obligaciones:

1. **REPLANTEAR** la distribución de los lotes, toda vez que solo se podrán desarrollar 59 lotes en esta etapa bajo la configuración que actualmente se tiene prevista, ya que la construcción de la vivienda de habitación del propietario del predio se permitirá solamente en la zona de uso sostenible de la RFPN Nare, en cumplimiento de 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; sin embargo, de la información cartográfica presentada se observa la distribución de las viviendas en Zona de Preservación y Zona de Restauración de la RFPN Nare, en las cuales esta actividad no está permitida.
2. Presentar un archivo Shape con capas tipo polígono, las cuales deben poseer una clasificación clara en la tabla de atributos de tal manera que se pueda diferenciar e identificar los predios, la ubicación de las viviendas, las vías, las zonas comunes y las zonas que se conservarán, cada uno de estos atributos con el campo de área en unidad de hectáreas.
3. Ajustar los siguientes documentos en el marco del trámite:
  - Evaluación ambiental del vertimiento:

Localización georreferenciada del proyecto: definir el área, configuración del proyecto y su localización en un plano georreferenciado en el sistema WGS84 (Grados, Minutos y segundos) a escala adecuada (1:1000, 1:2000), donde se visualicen, además, todos los componentes de este, en especial todos los sistemas de tratamiento que se pueden desarrollar, y los sitios de descarga de los efluentes.
  - Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos: el documento presentado se debe ajustar en los siguientes numerales:
    - Descripción de Actividades y Procesos Asociados al Sistema de Gestión del Vertimiento:

Localización del Sistema de Gestión del Vertimiento: ajustar con la redistribución de los 59 lotes que se pueden desarrollar, asimismo se debe incluir la información de todos los STAR y las estructuras de descarga de todas las viviendas con coordenadas en el sistema Magna Sirgas.
4. Ajuste el Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua -PUEAA-, el cual debe ser presentado en formato digital Excel en el formulario **F-TA-51 Formulario ahorro uso eficiente agua acueductos V.04**, el cual puede ser descargado del presente **Enlace: <https://www.cornare.gov.co/documentos-de-interes/>**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Lo anterior se debe a que los permisos iniciales de vertimiento y concesión de aguas superficiales se otorgaron para el predio de mayor extensión con FMI 017-26537. Dicho predio fue posteriormente subdividido mediante varios actos jurídicos, dando origen a otros folios de matrícula inmobiliaria y agotando la superficie original identificada con el FMI 017-26537, de lo cual se advirtió que para la etapa I de la parcelación, el área inicialmente considerada dentro del uso sostenible que coincidía con el número de parcelas autorizadas en

los permisos inicialmente otorgados fue modificada, y a la fecha no hay una correspondencia con el número de hectáreas dentro del uso sostenible para esta etapa con el número de parcelas inicialmente autorizado por la Corporación, dado que el uso sostenible establecido para la etapa I es menor, y se evidencian parcelas en áreas de preservación y restauración de la RFPN Nare donde este uso no se encuentra permitido.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El sistema de referencia para la información cartográfica solicitada puede ser presentada en el sistema de coordenadas Magna Sirgas o CTM12 origen nacional.

**PARAGRAFO TERCERO:** De igual forma, se deben presentar: **Coordenadas donde se van a construir todos los 59 STARD, en la ETAPA I, junto con los campos de infiltración, de conformidad con el ejemplo que se ilustra en la siguiente tabla:**

PARCELA No.	Folio de matrícula inmobiliaria	Coordenadas sistema de tratamiento de aguas residuales (Magna sirgas):							Coordenadas sitio de la descarga (Magna sirgas):							Características del sistema de tratamiento de aguas residuales implementado (material de fabricación, volumen, etc.)
		LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	
1	017-75833	-75	31	48.2	6	6	36.6	2252	-75	31	49.0	6	6	37.0	2251	Tanque séptico integrado en PRFV de 2000 L de capacidad

**Coordenadas donde se van a construir todos los 58 STARD, en la ETAPA II, junto con los campos de infiltración, de conformidad con el ejemplo que se ilustra en la siguiente tabla:**

PARCELA No.	Folio de matrícula inmobiliaria	Coordenadas sistema de tratamiento de aguas residuales (Magna sirgas):							Coordenadas sitio de la descarga (Magna sirgas):							Características del sistema de tratamiento de aguas residuales implementado (material de fabricación, volumen, etc.)
		LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	
1	017-75833	-75	31	48.2	6	6	36.6	2252	-75	31	49.0	6	6	37.0	2251	Tanque séptico integrado en PRFV de 2000 L de capacidad

**Coordenadas donde se van a construir todos los 15 STARD, en la ETAPA III, junto con los campos de infiltración, de conformidad con el ejemplo que se ilustra en la siguiente tabla:**

PARCELA No.	Folio de matrícula inmobiliaria	Coordenadas sistema de tratamiento de aguas residuales (Magna sirgas):							Coordenadas sitio de la descarga (Magna sirgas):							Características del sistema de tratamiento de aguas residuales implementado (material de fabricación, volumen, etc.)
		LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z	

1	017-75833	-75	31	48.2	6	6	36.6	2252	-75	31	49.0	6	6	37.0	2251	Tanque séptico integrado en PRFV de 2000 L de capacidad

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** personalmente el presente acto administrativo a la sociedad **REFORESTADORA Y MANUFACTURERA LOS RETIROS S.A.**, a través de su Representante Legal el señor **PABLO CAICEDO GOMEZ.**, o quien haga sus veces.

**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.

**ARTÍCULO TERCERO: 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.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**ÁLVARO LÓPEZ GALVIS**  
**SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES**

Proyectó: Abogado/ V Peña P / Fecha. 04/04/2025 / Grupo Recurso Hídrico  
Revisó y aprobó. Abogada Ana María Arbeláez Z  
Expedientes: 056070417734 / 056070217597

**Asunto:** RESOLUCION 056070417734 - 056070217597  
**Motivo:** RESOLUCION 056070417734 - 056070217597  
**Fecha firma:** 08/04/2025  
**Correo electrónico:** alopezg@cornare.gov.co  
**Nombre de usuario:** ALVARO DE JESUS LOPEZ GALVIS  
**ID transacción:** b5a18d52-d908-438c-8240-e62032a87435



COPIA CONTROLADA