



Expediente: 056700243849
Radicado: RE-03404-2025
Sede: SANTUARIO
Dependencia: Grupo Recurso Hídrico
Tipo Documental: RESOLUCIONES
Fecha: 28/08/2025 Hora: 18:48:11 Folios: 8



RESOLUCIÓN No.

POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGA UNA CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y SE ADOPTAN 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 Auto con radicado N° AU-02026-2024 del 21 de junio de 2024, se dio inicio al trámite ambiental de **CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES**, solicitado por el **CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA S.A.S.**, con Nit 901.600.938-6, representado legalmente por el señor **EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA**, identificado con cédula de ciudadanía número 3.552.109, para usos doméstico, piscícola, pecuario, recreación y deporte, a derivar de las fuentes “quebrada El Humedal”, “Las Guaduas” y “La Honda” en beneficio del predio denominado “**CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA**”, ubicado en el predio con FMI 026-24364, en la vereda La Floresta del municipio de San Roque, Antioquia.

Que se fijó el aviso de que trata el artículo 2.2.3.2.9.4 del Decreto 1076 de 2015, en la alcaldía municipal del municipio de San Roque - Antioquia, entre los días 30 de julio al 15 de agosto de 2024.

Que mediante Radicado CS-10524-2025 del 26 de agosto de 2024, una vez realizada visita el día 15 de agosto de 2024, y efectuado el análisis técnico, se requirió al señor **EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA**, en calidad de representante legal, presentar una información complementaria.

Mediante escritos radicados Nos CE-16169-2024 del 25 de septiembre del 2024 y CE-17119-2024 del 9 de octubre del 2024, el señor **EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA**, en calidad de representante legal, allega respuesta a los ajustes requeridos por la Corporación.

Mediante el escrito radicado N° CS-14819-2024 del 6 de noviembre de 2024, la Corporación solicita aclaración sobre el Concepto de Norma Urbanística, en el cual deben precisarse las actividades a desarrollar. Además, se requiere organizar la cartografía con relación a la distribución de dichas actividades.

Mediante el escrito radicado N° CE-21482-2024 del 18 de diciembre de 2024, el interesado remite la aclaración requerida por la Corporación.

Que no se presentó oposición en el momento de practicarse la visita ocular o durante la diligencia.

Que la Corporación a través de su grupo técnico evaluaron la información presentada, realizaron visita al sitio de interés los días 15 de agosto de 2024 y 24 de abril del 2025, con el fin de conceptuar sobre la solicitud de concesión de aguas superficiales, generándose el Informe Técnico N° **IT-05692-2025** del 21 de agosto 2025, dentro del cual se observó y concluyó lo siguiente:

“(…)

3. OBSERVACIONES

3.1 Se fijó el aviso correspondiente a la concesión por 10 días hábiles en la cartelera de la Alcaldía del municipio de San Roque, para efectos de alguna reclamación y la visita se realizó como estaba anunciada, el día 1 de agosto de 2024 a las 10:00 a.m. A la misma



asistieron el señor Eduin Alexander Villa Marulanda, en representación del interesado, y Laura Marulanda Bernal por parte de Cornare.

Durante el período de fijación de los avisos de ley y durante la visita ocular, no se presentaron oposiciones al trámite

3.2 El predio en el cual se localiza el Club Campestre Villa Laura, se encuentra en la vía del Municipio San Roque - Santo Domingo, aproximadamente a unos 4 kilómetros en la margen izquierda se encuentra el predio.

3.3 Descripción del proyecto: según los documentos anexos al trámite El proyecto "Club Campestre Villa Laura" se conforma por las siguientes actividades:

- Restaurante: cocina, no especifica la capacidad de cuantos platos.
- Viviendas: se cuenta con 9 cabañas para alojamiento de visitantes. Estas cuentan con baño, ducha y zonas de lavado
- Estanque: se tiene un lago de deportiva para el uso exclusivo de visitantes, se realiza eviscerado y retiro de escamas. Las vísceras son entregadas como residuo agua masa en actividades de porcicultura.

Los insumos utilizados en el establecimiento están asociados a actividades de limpieza.

La infraestructura del club está conformada así:

Restaurante: área aproximada de 852 m²

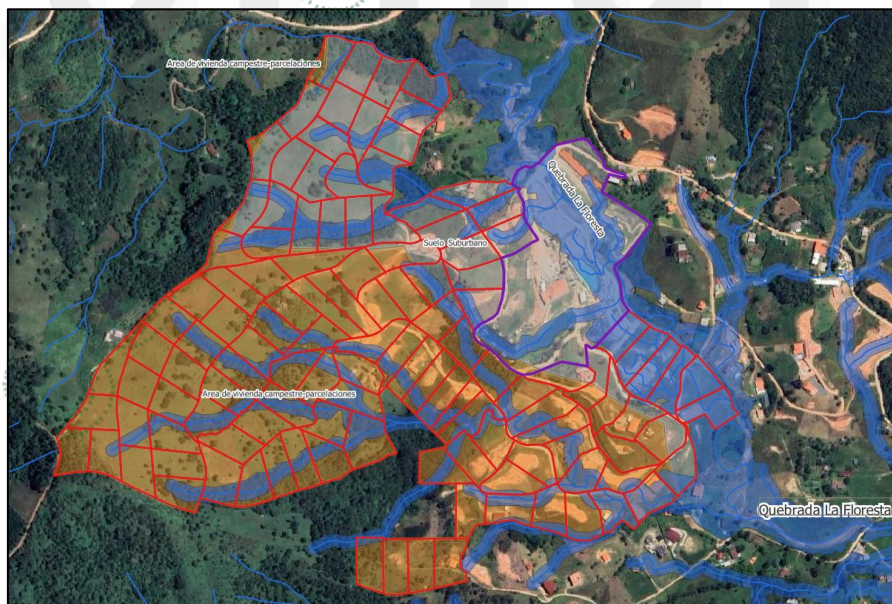
Zonas de baños: cuenta con 14 servicios sanitarios y 6 duchas

Piscina: área total de 999 m²

Cabañas: 9 cabañas en total

Casetas para la venta de alimentos empacados

Mediante el radicado N°CE-21482-2024 del 18 de diciembre del 2024, el interesado envía archivo con información cartográfica la cual contiene configuración del proyecto (ver mapa N°1). En este se plantea una parcelación de 125 lotes con un área total de 41.97 ha y el club campestre con un área de 5.74 ha. Sin embargo, las áreas no coinciden con las del predio identificado con folio de matrícula N° 026-24364 suministrado en el trámite, este predio tiene un área de 1.8318 hectáreas, según Certificado de Tradición y Libertad, lo cual no corresponde con el área total del predio.



Mapa 1. Configuración general de proyecto club campestre villa Laura y parcelación

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

- El concepto de Norma Urbanística emitido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de San Roque mediante el radicado N°CE-11331-2024 del 12 de julio de 2024, informa de manera general que el predio se encuentra en área rural, con uso residencial, sin delimitar esta información a las actividades desarrolladas en el proyecto. En este mismo concepto se informa que parte del predio se encuentra en suelo de polígono apto para parcelación y otra parte en suelo suburbano, sin embargo, no contiene información sobre el área total del predio analizado. Para lo cual fue necesario solicitar al interesado del proyecto realice aclaración y ampliación de lo anterior específicamente si las actividades desarrolladas en del club campestre están permitidas.
- Mediante el radicado N°CE-12816-2024 del 06 de agosto del 2024, fue enviada aclaración del Concepto de Norma Urbanística, esta informa que las actividades recreativas de piscina, restaurante, cabañas de hospedaje, estanque para peces, zonas recreativas (motocross, actividad equina y cancha de deporte) son compatibles con el uso de suelo dado que estas se establecen como complementarias a la actividad principal del predio.
- La información de estos dos conceptos es compilada en el siguiente cuadro:

1. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO		
SOLICITANTE	Eduin Alexander Villa Marulanda	
MATRICULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA CATASTRAL
026-923	6702001000001900019	1.83 ha
LOCALIZACIÓN	San Roque Vereda La Floresta	
CATEGORÍA DEL SUELO RURAL	Desarrollo restringido y zonas de protección Suelo suburbano: suelo suburbano asociado a la cabecera urbana	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Polígono para parcelación de vivienda campestres Zonas de protección por retiros a fuentes hídricas.	
USO PRINCIPAL DEL SUELO	Polígono apto para parcelación: Viviendas campestre parcelaciones y condominios. Suelo suburbano asociado a la cabecera urbana: actividades de recreación. Como complementarias actividades de ecoturismo.	
CONDICIONANTES	Retiros a fuentes hídricas	

Según los Conceptos de Norma Urbanística expedidos por la Secretaría de Planeación del Municipio de San Roque y anexados por el interesado, las actividades del proyecto Club Campestre Villa Laura, son complementarias a los usos principales.

Esta información fue verificada por la Corporación en el Acuerdo N°16 del 05 de enero del 2022 por medio del cual se modifican excepcionalmente unas Normas Urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Roque, Antioquia, Acuerdo 010 de 2014 y se adoptan otras disposiciones, encontrando lo siguiente:

El Artículo N°68 define la asignación de usos para las categorías desarrollo restringido en suelo rural así:

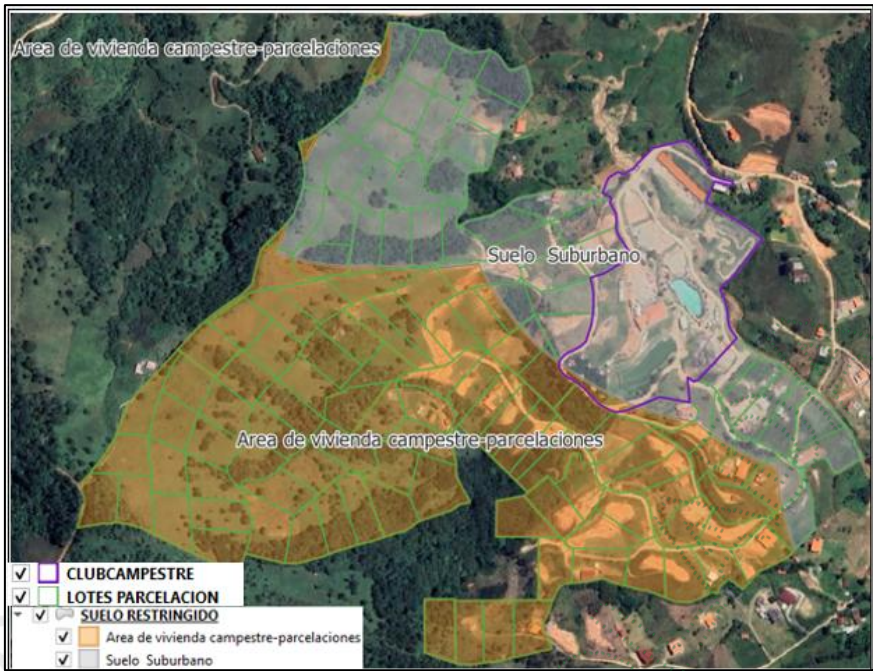
(...)

ARTÍCULO 68. ASIGNACION DE USO DE LAS CATEGORIAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL. Adóptese la asignación de los usos del suelo en las Áreas de la categoría de desarrollo restringido en suelo rural, la siguiente:

USOS	CÓDIGO	CVS de Comercio, servicios y Turismo	CVS de actividades mineras	Suelo Rural Suburbano para el reasentamiento colectivo	Suelo Suburbano (asociados a la cabecera)	Parcelación no tradicional o Condominio no tradicional (Residencial Campestre)	Ecoparcelación	Área de Vivienda Campestre Tradicional	Centro Poblado Rural Efe Gómez
AGROPECUARIO		R	PH	P	C	C	P	C	C
MINERÍA		PH	P	PH	C	C	C	C	R
USO RESIDENCIAL	V1	R	PH	P	PH	C	P	PH	P
	V2	R	R	PH	R	P	P	PH	P
	V3	R	R	PH	PH	P	R	P	C
	V4	R	R	PH	PH	P	R	P	C
	V5	R	R	R	R	P	R	C	C
	V6	R	R	PH	R	C	C	R	C
	V7	C	R	PH	C	C	C	R	P
COMERCIAL	C1	P	C	C	C	C	R	C	P
	C2	P	C	C	R	R	PH	PH	P
	C3	C	C	C	R	R	PH	PH	R
	C4	C	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	C5	C	R	PH	PH	PH	P	PH	PH
	C6	C	R	PH	PH	PH	R	PH	PH
	C7	R	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH
SERVICIO	C8	C	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	C9	R	R	PH	PH	C	PH	PH	PH
	C10	R	R	PH	R	R	PH	PH	PH
	C11	R	R	PH	R	PH	PH	PH	PH
	C12	R	R	PH	R	PH	PH	PH	PH
	C13	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	C14	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	C15	R	R	R	R	R	R	PH	C
	S1	P	C	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S2	C	C	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S3	R	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S4	P	C	PH	PH	PH	PH	PH	C
	S5	C	R	PH	PH	PH	PH	PH	R
	S6	C	R	PH	PH	PH	PH	PH	R
	S7	C	R	PH	PH	R	R	PH	C
	S8	C	C	PH	PH	PH	PH	PH	C
	S9	C	R	PH	R	R	R	R	R
	S10	C	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S11	C	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S12	R	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
	S13	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
TURISMO	T1	C	R	P	C	C	C	C	C
	T2	P	R	C	C	C	C	C	C
	T3	C	R	C	C	C	C	C	C

(...)

Según este artículo los usos V1 (Vivienda campesina), V3 (parcelación tradicional de viviendas campestre) y V4 (Condominio residencial), se encuentran prohibidos en el suelo de rural suburbano asociado a la cabecera, mientras que los usos de V2 (Vivienda rural Campestre), V5 (Condominio Campesino), V6 (Vivienda campestre individual) se encuentran restringidos, por tanto, las viviendas que se proyectan este suelo no se podrán desarrollar como parcelación de Vivienda Campestre, (ver Mapa 2).



Mapa 2. Clasificación de suelo rural de desarrollo restringido proyecto Villa Laura - parcelación

El uso turístico se encuentra permitido en sus diferentes modalidades, turismo cultural, ecoturismo y agroturismo.

En el Artículo 66 define las anteriores tipologías residenciales y de turismo.

(...)

ARTÍCULO 66. TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO RURAL: Las tipologías de uso que se adoptan para el suelo rural del Municipio de San Roque, de acuerdo con las características de cada categoría y zona de uso, son:

Código	Modalidades De Uso Residencial	Descripción
V1	Vivienda Campesina	Es la edificación destinada al uso residencial permanente localizada en la zona rural, en las áreas donde predominan los usos propios del área rural y que se consideran como apoyo a la actividad primaria (agrícola, pecuaria o forestal) y en consecuencia los predios no podrán subdividirse por debajo de la UAF o, según corresponda, en suelos con la categoría de rural-suburbano
V2	Vivienda Rural Campestre	Es la edificación destinada al uso residencial permanente o no permanente ya sea de la población foránea o de la población rural que labora en otras áreas. Los inmuebles destinados a este uso no se clasifican como edificaciones de apoyo a la actividad primaria, pueden estar aisladas, concentradas o en las Áreas de vivienda campestre
V3	Parcelación Tradicional de Vivienda Campestre	Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional dispuesto para el área de vivienda campestre que se adopta.
V4	Condominio Residencial	Conjunto de viviendas de baja densidad adosadas o apareadas, concentradas en una porción del territorio, cuyo uso es la residencia permanente de los propietarios. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico que establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad o el condominio.
V5	Condominio Campesino	Es el área destinada a la edificación de vivienda campesina en la zona rural, donde se concentra las viviendas en un solo predio, con densidades mayores a las permitidas en los suelos rurales. Su propósito era permitir a la comunidad campesina, a sus hijos y descendientes, la permanencia en el suelo rural. Corresponden a una realidad histórica del territorio y se consideraran como hechos cumplidos ya que no se debe permitir el desarrollo de nuevos núcleos de población en el suelo rural. El municipio y Cornare, como entidad que determina la densidad en el suelo rural, deberán desarrollar en conjunto un proyecto de legalización que permita formalizar la construcción de estas viviendas ya asentadas en el territorio. A partir de la fecha no se podrán permitir la construcción de nuevos condominios campesinos, la solución de vivienda a los pobladores rurales y campesinos deberá centrarse en el suelo urbano y en los centros poblados adoptados en la presente Revisión y Ajuste

V6	Vivienda Campestre Individual:	Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el EOT, destinada al uso residencial y recreacional. Dado su carácter de vivienda no permanente, podrá contar con edificaciones complementarias para las actividades de vigilancia y mantenimiento.
V7	Vivienda de interés cultural (Ley 2079 de enero 14 de 2021).	La vivienda de interés cultural VIC, se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales. Las

Modalidades del Uso de Turismo

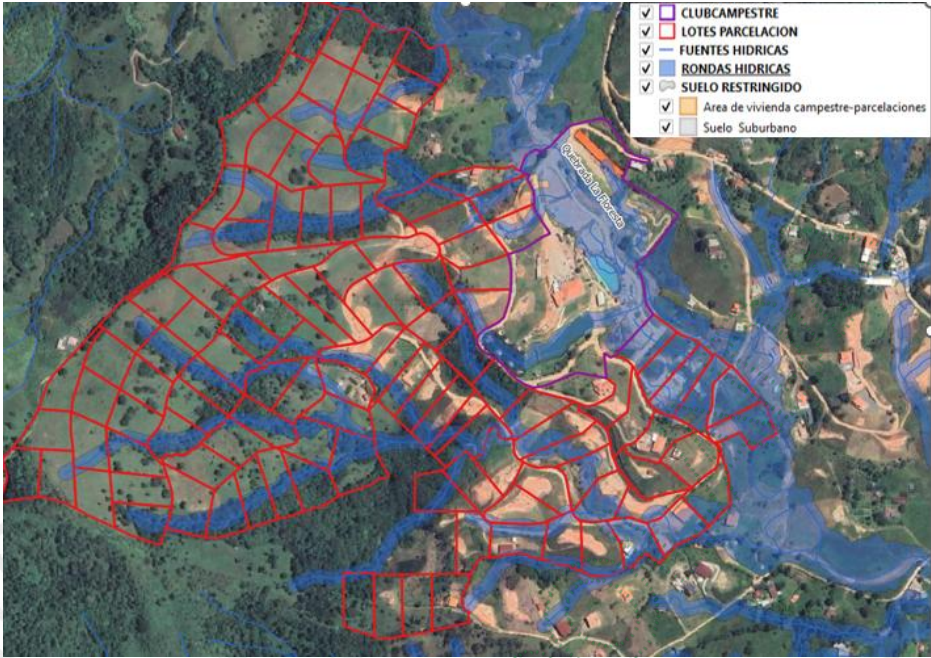
Código	Modalidades De Uso Comercial	Descripción
T1	Turismo Cultural	El desarrollo del turismo cultural en Colombia tiene por objeto la sostenibilidad social y económica, la apropiación social del patrimonio cultural, y la participación activa de las poblaciones locales en la construcción de lineamientos de planes, programas y proyectos de este tipo de turismo; además del conocimiento, comprensión y disfrute responsable, preservación y mantenimiento de las expresiones culturales y naturales, propende por la puesta en valor del patrimonio nacional (Política Nacional de Turismo Cultural).
T2	Ecoturismo	Es aquella forma de turismo especializado y dirigido que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible. El ecoturismo busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos. Por lo tanto, el ecoturismo es una actividad controlada y dirigida que produce un mínimo de impacto sobre los ecosistemas naturales, respeta el patrimonio cultural, educa y sensibiliza a los actores involucrados acerca de la importancia de conservar la naturaleza. El desarrollo de las actividades ecoturísticas debe generar ingresos destinados al apoyo y fomento de la conservación de las áreas naturales en las que se realiza y a las comunidades aledañas". Numeral 1, Art. 25 – Ley 300/96.
T3	Agroturismo	Tipo de turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino en las labores agrícolas. Por sus características, este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, la ganadería u otra actividad, buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural.

(...)

Acuerdos Corporativos y restricciones ambientales que aplican al proyecto:

- POMCA:** el predio en el cual se localiza el Club Campestre Villa Laura, no se encuentra dentro de un Plan Ordenamiento de Manejo de Cuenca Hidrográfica POMCA de la jurisdicción de Cornare.
- Áreas de protección por rondas hídricas:** Con base en el Sistema de Información Geográfico de Cornare, el predio de interés presenta limitaciones ambientales derivadas del Acuerdo Corporativo 251 de 2011, el cual fija las Determinantes Ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a corrientes hídricas y nacimientos de agua, considerando los drenajes sencillos y la Quebrada La Floresta que discurren al interior del predio donde se encuentra la configuración del proyecto.
- Mediante visita realizada el día 24 de abril del 2025, por técnicos de la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio de la Corporación, fue recopilada información de campo y analizada mediante la aplicación de la metodología matricial para el establecimiento de las rondas hídricas, Anexo 1 del Acuerdo N° 251 del 2011, de esta manera fueron acotadas rondas hídricas para los drenajes sencillos que se encuentran al interior del proyecto.

- En los mapas 3, 4 y 5 se muestra la delimitación de cada una de éstas sobre el proyecto Villa Laura.



Mapa 3. Delimitación de rondas predios proyecto Villa Laura

Como se puede observar en el Mapa 3, el proyecto de parcelación se encuentra rodeado de gran cantidad de fuentes hídricas incluidas Q. La Honda, Q. La Guadua y Q. Humedal, por lo cual se debe respetar las rondas hídricas delimitadas por la oficina de Ordenamiento.



Mapa 4. Delimitación de rondas zona del Club campestre Villa Laura

Respecto a las actividades ya establecidas en el predio del proyecto Villa Laura, según se observa en el Mapa 4 tanto la piscina, como el estanque para peces, parte de la pista de

cuatrimotos, 3 de las 9 cabañas, una zona de parqueaderos y la vía interna se localizan al interior de la ronda hídrica delimitada para la Quebrada la Floresta y sus afluentes.



Mapa 5. Delimitación de rondas hídricas y parcelación.

En el Mapa 5 se observa que el 100 % del área de 6 lotes, se encuentran dentro de la ronda hídrica delimitada para la Quebrada la Floresta y sus afluentes.

VISITA TECNICA:

Observaciones de campo: mediante visita técnica realizada al predio de interés los días 15 de agosto del 2024 y 24 de abril del 2025 en compañía del propietario del establecimiento el señor EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA, el Secretario de Planeación del Municipio de San Roque Carlos Andrés López Holguín y técnicos de Cornare, se evidenció lo siguiente:

La configuración del proyecto de acuerdo en lo presentado en el trámite de concesión de agua, en la visita del mes de octubre del 2024 estaba conformada por las siguientes actividades:

- 1 restaurante
- 9 cabañas de alojamiento
- 1 piscina grande
- Pesebreras para caballos
- Vías internas paralelas a la quebrada La Floresta
- 1 parqueadero
- 1 estanque de peces
- Parcelación

También se observó varios drenajes hídricos intervenidos con el cruce de vías y movimientos de tierras e instalación de estanques.

No obstante, en la segunda visita realizada del mes de abril del 2025, se encontró un incremento de actividades en el proyecto respecto a la anterior visita y a lo reportado en documentos los tramites de concesión de aguas superficiales y permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas, encontrando las siguientes actividades adicionales:

- Zona de BBQ con dos baterías sanitarias adicionales.
- Una piscina pequeña adicional
- Un hotel con una capacidad de 20 habitaciones para dos personas cada una

- Un jacuzzi con capacidad para 50 personas

En esta visita se observó que, continúan las intervenciones sobre los afluentes de la quebrada la Floresta, con movimientos de tierras, explanaciones, aperturas de vías y las actividades adicionales que el proyecto está implementando, las cuales no fueron analizadas en el Concepto de Norma Urbanística allegado dentro del trámite.

Registro fotográfico



Registro fotográfico. Actividades identificadas en visita abril del 2025

4. CONCLUSIONES

- ✓ Las áreas presentadas en la configuración del proyecto no coinciden a las del predio identificado con folio de matrícula N°026-24364 suministrado en el trámite, este predio tiene un área de 1.8318 hectáreas, según Certificado de Tradición y Libertad, lo cual no corresponde con el área total del predio presentado en la cartografía en esta se plantea una parcelación de 125 lotes con un área total de 41.97 ha y el club campestre con un área de 5.74 ha, lo que genera incoherencias en el análisis de los determinantes ambientales y las actividades que se plantean y existen dentro del proyecto.
- ✓ Según la verificación de la Corporación, el Esquema de Ordenamiento Territorial establece que, en el suelo de desarrollo restringido — específicamente en el suburbano asociado a la cabecera

del municipio de San Roque, donde se localiza una porción importante del proyecto Villa Laura (ver Mapa 2) — está prohibida la parcelación para vivienda campestre. En consecuencia, no es posible desarrollar viviendas en los predios de dicha zona.

- ✓ Mediante visita técnica realizada el día 24 de abril del 2025, la Corporación delimito las rondas hídricas para la Quebrada La Floresta y sus afluentes los cuales se encuentran al interior del proyecto Villa Laura (club y parcelación campestres).

Visita técnica

- ✓ Las actividades ya establecidas en el predio del proyecto Villa Laura, según se observa en el mapa 3 tanto la piscina, como el estanque para peces, parte de la pista de cuatrimotos, 3 de las 9 cabañas, una zona de parqueaderos y la vía interna, se localizan al interior de la ronda hídrica delimitada por Cornare para la Quebrada la Floresta y sus afluentes.
- ✓ El 100 % del área correspondiente a seis lotes destinados a vivienda (ver Mapa 5) se encuentra dentro de la ronda hídrica delimitada para la quebrada La Floresta y sus afluentes, por lo que su desarrollo no es viable, conforme al artículo 6 del Acuerdo 251 de 2011, el cual establece:

“Las intervenciones de las rondas hídricas podrán efectuarse únicamente para proyectos de parques lineales, infraestructura de servicios públicos e infraestructura de movilidad, siempre y cuando no generen obstrucciones al libre escurrimiento de la corriente y se fundamenten en estudios y diseños técnicos previamente concertados con Cornare, los cuales deben plantear las acciones preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieran generarse”.

En este sentido, las actividades previstas por el proyecto Club Campestre Villa Laura y su parcelación no se encuentran dentro de las excepciones contempladas por dicho artículo.

- ✓ Las actividades adicionales identificadas durante la segunda visita, realizada el 24 de abril de 2025, corresponden a:
 - Zona de BBQ con dos baterías sanitarias adicionales.
 - Una piscina pequeña adicional.
 - Un hotel con una capacidad de 20 habitaciones para dos personas cada una.
 - Un jacuzzi con capacidad para 50 persona.

Estas actividades no están contempladas dentro del trámite inicial de concesión de agua.

- ✓ Durante esta misma visita también se evidencio que continúan las intervenciones sobre los afluentes de la quebrada La Floresta, con movimientos de tierras, explanaciones, aperturas de vías y las actividades adicionales que el proyecto está implementando, las cuales no fueron incluidas en el Concepto de Norma Urbanística allegado dentro del trámite.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Que, la Constitución Política de Colombia en sus artículos 79 y 80, establece que es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación ambiental para garantizar el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para asegurar su desarrollo sostenible, conservación, restauración o sustitución, debiendo prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados....”

Que el artículo 1 de la Ley 99 de 1993 establece como principios generales de la política ambiental el de **precaución y prevención**, los cuales obligan a evitar el deterioro de los recursos naturales cuando exista incertidumbre sobre el impacto ambiental de una actividad.

Que el Ministerio Ambiente y Desarrollo Sostenible expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible (1076 del 2015), en el cual compiló todos los Decretos que regulan temas ambientales, incorporando el Decreto 3930 de 2010 con el fin de racionalizar y simplificar el ordenamiento jurídico como una de las principales herramientas para asegurar la eficiencia económica y social del sistema legal y para afianzar la seguridad jurídica.

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 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 en el Artículo 2.2.3.3.5.3 del Decreto 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.*

Así mismo el artículo 2.2.3.2.8.3 ibidem, indica que *“Cuando por causa de utilidad pública o interés social la Autoridad Ambiental competente estime conveniente negar una concesión, está facultada para hacerlo mediante providencia debidamente fundamentada y sujeta a los recursos de ley, de acuerdo con lo previsto por la Ley 1437 de 2011 o la norma que la modifique o sustituya”*

Que a su vez el artículo 2.2.3.2.24.2 del mismo Decreto, preceptúa la prohibición de utilizar las aguas sin la correspondiente concesión cuando sea obligatoria.

Que el artículo 2.2.3.2.9.1. del Decreto 1076 de 2015, en su literal k), consagra como requisitos para la concesión de aguas superficiales: *“Los demás datos que la Autoridad Ambiental competente y el peticionario consideren necesarios”.*

Que el artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015, 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 10. 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 el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.2.2 establece sobre la figura inmobiliaria de parcelación que *“a partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental”*.

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, 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 de acuerdo al Artículo 31 de la Ley 99 de 1993, numeral 12, se establece como funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales, *la evaluación, control y seguimiento ambiental de los usos del agua*, suelo, aire y demás recursos naturales renovables, lo cual comprende la expedición de las respectivas licencias ambientales, permisos, concesiones, autorizaciones y salvoconductos.

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.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Que, en virtud de lo anterior, conforme a las consideraciones de orden jurídico y acogiendo lo establecido en el Informe Técnico N° IT-05692-2025 del 21 de agosto 2025, el Acuerdo 251 de 2011, y el Acuerdo N°016 de 2022 *“Por medio del cual se modifican excepcionalmente unas Normas Urbanísticas del esquema de ordenamiento territorial del Municipio de San Roque, Antioquia, Acuerdo 010 de 2014 y se adoptan otras disposiciones”*, esta Autoridad Ambiental considera procedente negar el permiso de concesión de aguas superficiales, para el abastecimiento del proyecto club campestre y parcelación, ubicado en la vereda La Floresta del Municipio de San Roque., Antioquia, dado que:

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 68 del Acuerdo 016 de 2022, mediante el cual se modificaron excepcionalmente las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Roque, en el suelo de desarrollo restringido suburbano —donde se localiza parte del proyecto denominado Club Campestre Villa Laura— se encuentra prohibida la parcelación para vivienda campestre y restringidas otras tipologías residenciales; razón por la cual las viviendas y la parcelación proyectadas en el predio objeto de trámite no resultan viables jurídicamente.
2. **El Acuerdo 251 de 2011 de Cornare (art. 6):** Establece que en rondas hídricas solo pueden autorizarse intervenciones para:
 - Parques lineales.
 - Infraestructura de servicios públicos.
 - Infraestructura de movilidad.Siempre con diseños técnicos concertados con Cornare.

En el proyecto Club Campestre Villa Laura se encontraron cabañas, piscina, estanque, vías y parqueaderos dentro de la ronda hídrica de la **quebrada La Floresta** y sus afluentes, lo cual **viola directamente esta norma**, pues no se enmarcan en las excepciones.

- Existen inconsistencias entre el área real del predio (1,83 ha) y la cartografía presentada (41,97 ha).
- En segunda visita realizada en el mes de abril de 2025, se encontró Incremento de actividades (hotel, jacuzzi, BBQ, piscina adicional) no contempladas en los diseños del sistema de tratamiento presentado en el permiso.

Que la Autoridad ambiental puede negar el permiso de concesion de aguas superficiales tal y como se indica en la presente providencia, además de conformidad con lo consagrado en el artículo 2.2.3.2.8.3. de esta normatividad, que niega por no estimarse conveniente por causas de utilidad pública e interés social, teniendo en cuenta que es una de las funciones de esta Entidad, que consiste en administrar y salvaguardar los recursos naturales que hacen parte de su jurisdicción.

En concordancia con lo anterior, considerando 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, se advierte que con la información entregada por los interesados, no se podría cumplir con dicho cometido y en general los fines esenciales del estado respecto a la protección del medio ambiente y los recursos naturales, por lo que esta entidad negará el permiso de concesion de aguas superficiales, solicitado por la sociedad CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA S.A.S., con Nit 901.600.938-6, representado legalmente por el señor EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA, identificado con cédula de ciudadanía número 3.552.109.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR el permiso de concesion de aguas superficiales, solicitado por la sociedad **CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA S.A.S.**, con Nit 901.600.938-6, representada legalmente por el señor EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA, identificado con cédula de ciudadanía número 3.552.109, en beneficio del predio denominado **“CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA”**, ubicado en el predio con FMI 026-24364, en la vereda La Floresta del municipio de San Roque, Antioquia, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: ADVERTIR a la sociedad **CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA S.A.S.**, representada legalmente por el señor **EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA**, o quien haga sus veces, que no podrá realizar aprovechamiento de los recursos naturales, sin contar con los permisos ambientales establecidos para ello.

PARAGRAFO: El uso y aprovechamiento de los recursos naturales sin contar con los permisos ambientales establecidos para tal fin, podrá dar lugar a las sanciones ambientales, establecidas en la Ley 1333 del 2009, previo agotamiento del procedimiento administrativo sancionatorio de carácter ambiental, previsto para tal fin.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR A LA OFICINA DE GESTIÓN DOCUMENTAL de la Corporación, si los interesados lo solicitan, la devolución de la documentación presentada por medio de escrito con radicado N° CE-09852-2024 del 17 de junio de 2024, y CE -21482-2024 del 18 de diciembre de 2024.

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

ARTICULO CUARTO: ORDENAR a la **OFICINA DE GESTIÓN DOCUMENTAL** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente ambiental 056700243849, una vez la presente actuación quede debidamente ejecutoriada.

ARTÍCULO QUINTO: REMITIR copia del presente acto administrativo a la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN** del municipio de San Roque, para su conocimiento y fines pertinentes

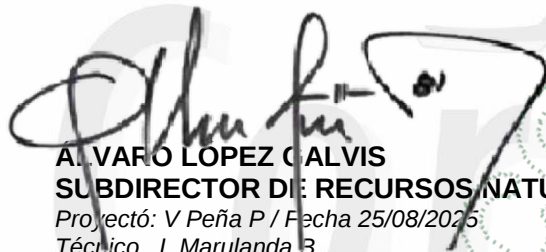
ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR personalmente la presente actuación a la sociedad **CLUB CAMPESTRE VILLA LAURA S.A.S.**, representada legalmente por el señor **EDUIN ALEXANDER VILLA MARULANDA**, o quien haga sus veces.

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 SEPTIMO: 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 en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: Ordenar la **PUBLICACIÓN** del presente acto administrativo en Boletín Oficial de Cornare a través de su Página Web, conforme lo dispone el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ALVARO LOPEZ CALVIS
SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES

Proyectó: V Peña P / Fecha 25/08/2025
Técnico: L Marulanda B
Expediente: 056700243849

Asunto: RESOLUCIÓN No 056700243849 SE NIEGA UNA CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y SE ADOPTAN OTRAS
Motivo: RESOLUCIÓN No 056700243849 SE NIEGA UNA CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y SE ADOPTAN OTRAS
Fecha firma: 27/08/2025
Correo electrónico: alopezg@cornare.gov.co
Nombre de usuario: ALVARO DE JESUS LOPEZ GALVIS
ID transacción: 1deea8da-7ac5-422a-86b7-1d9cec4d0114



COPIA CONTROLADA