



Expediente: **056150644955**
Radicado: **RE-02865-2025**
Sede: **REGIONAL VALLES**
Dependencia: **DIRECCIÓN REGIONAL VALLES**
Tipo Documental: **RESOLUCIONES**
Fecha: **28/07/2025** Hora: **07:34:11** Folios: **8**



RESOLUCIÓN No.

POR MEDIO DEL CUAL NO SE AUTORIZA UN PERMISO DE APROVECHAMIENTO DE ÁRBOLES AISLADOS POR FUERA DE LA COBERTURA DE BOSQUE NATURAL Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES

LA DIRECTORA DE LA REGIONAL VALLES DE SAN NICOLÁS DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE, CORNARE. En uso de sus atribuciones legales y delegatarias y en especial las previstas en la Ley 99 de 1993, los Decretos 2811 de 1974 y 1076 de 2015 y

CONSIDERANDO

Antecedentes

1. Que mediante radicado **CE-03229-2025** del 20 de febrero de 2025, la sociedad **INVERSIONES TELLUS S.A.S**, con Nit **901004630-7**, a través de su representante legal el señor **JUAN PABLO RAMÍREZ MADRID**, identificado con cédula de ciudadanía número **15.438.289**, presentaron ante Cornare solicitud de **APROVECHAMIENTO FORESTAL DE ÁRBOLES AISLADOS**, en beneficio de los predios con folio de matrícula inmobiliaria **020-16764**, **020-16765** **020-16769**, **020-16772**, ubicados en el municipio de Rionegro, Antioquia

2. Mediante Auto **AU-00694-2025** del 21 de febrero de 2025, se da inicio al trámite ambiental.

3. Que de acuerdo a la solicitud y a lo ordenado en el auto de inicio, funcionarios de la Corporación el día 27 de febrero del presente año, procedieron a realizar visita de evaluación técnica al sitio de interés durante la que se toman coordenadas geográficas de la ubicación de los árboles, se evalúan las coberturas el interior de los predios y la distribución del proyecto a desarrollar (Eco-condominio El Silencio), generando el oficio de requerimiento **CS-03317-2025** del 06 de marzo de 2025, en el cual se solicita información complementaria en aras de darle continuidad al trámite ambiental, la cual debía ser entregada en el término de 30 días calendarios, y fue la siguiente:

1. Licencia de parcelación del proyecto.
2. Diseños urbanísticos del proyecto (formato PDF o Shape).
3. Georreferenciación de todos los árboles solicitados (WGS84).
4. Protocolo de ahuyentamiento de fauna

4. Que mediante comunicación externa radicado **CE-04459-2025** del 11 de marzo de 2025, el representante legal de la sociedad, allegan correo, sin embargo, no se da respuesta a lo que se requiere en el oficio citado anteriormente

5. Que mediante oficio de salida **CS-03888-2025** del 18 de marzo de 2025, la Corporación requiere por segunda vez, al representante legal de la sociedad, para que entregue la información complementaria en aras de darle continuidad al trámite ambiental, concediendo un plazo de 30 días calendario, dicha información fue.

- *Se deberán aclarar entonces dichas inconsistencias y entregar como se requirió anteriormente la licencia de parcelación, diseños urbanísticos (ya que los tienen montados en la página web, en formato shape), georreferenciación de todos los árboles solicitados y protocolo de ahuyentamiento de fauna*

6. Que mediante radicado **CE-05602-2025** del 28 de marzo de 2025, el representante legal de la sociedad, allega información con el fin de ser evaluada por funcionarios de la Corporación

7. Que en atención al oficio interno con radicado **CI-00640-2025** del 29 de abril de 2025, Se emitió el Auto con radicado **AU-01642-2025** del 30 de abril de 2025, en el cual dispone suspender el trámite ambiental, iniciado mediante Auto AU-00694-2025 del 21 de febrero de 2025, a la sociedad **INVERSIONES TELLUS S.A.S**, con Nit **901004630-7**, a través de su representante legal el señor **JUAN**

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03



PABLO RAMÍREZ MADRID, identificado con cédula de ciudadanía número **15.438.289**, o quien haga sus veces al momento, por el término de un (01) mes, contado a partir de la notificación del presente acto administrativo, hasta tanto la información presentada sea evaluada en conjunto por las oficinas de Cornare de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo, y la Regional Valles de San Nicolás, y se dé una respuesta a lo solicitado que permita realizar una evaluación completa del trámite ambiental en cuestión

8. Que, en atención a lo anterior, funcionarios de la Corporación, realizaron visita el día 16 de julio de 2025 y efectuaron la evaluación técnica del trámite, generándose el Informe Técnico **IT-04885-2025 del 23 de julio de 2025**, en el cual se obtienen las siguientes observaciones y conclusiones:

“... 3. OBSERVACIONES

3.1 Para llegar al predio se toma la vía Belén – Galicia, en la Y se toma al margen derecho y a 2.5 km al costado derecho se ubican los predios de interés.

3.2 En cuanto a los predios donde se ubican los árboles de interés: Se encuentran ubicados entre las veredas Los Pinos y Galicia del municipio de Rionegro, presentan un paisaje de altiplanicie con un relieve de terrazas y abanicos. El objetivo del aprovechamiento es despejar el espacio para el desarrollo del proyecto tipo eco-condominio y a su vez, realizar el reemplazo de las especies exóticas, por nativas, para los objetivos “ecológicos” de la propiedad horizontal.



Imagen 1. Ubicación predios de interés

A continuación, se especifican las revisiones generales de los predios de interés bajo la normativa actual:

Descripción del proyecto: Consiste en un Eco-condominio con 72 lotes (unidades habitacionales), 144 parqueaderos privados, 31 parqueaderos de visitantes y zonas comunes.

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03



Imagen 2. Diseño urbanístico del proyecto
Fuente: usuario

En cuanto al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio: De acuerdo con la información del POT del municipio de Rionegro, los predios de interés se ubican en zona de protección ambiental y protección para la producción agropecuaria.

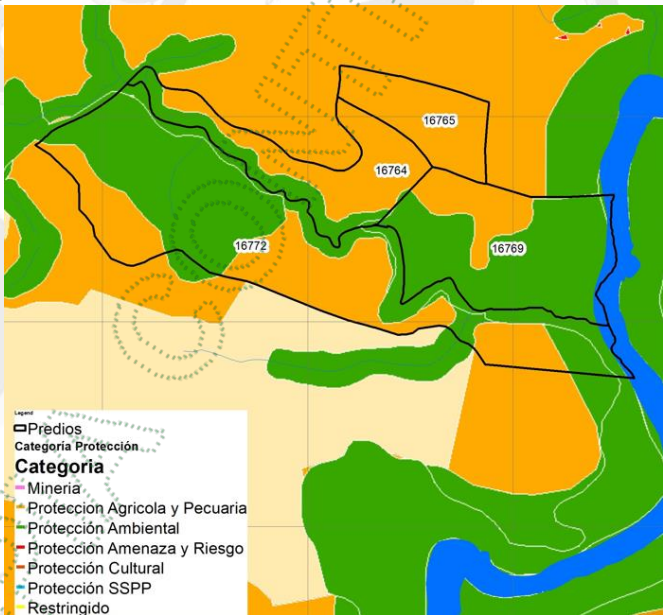


Imagen 3. Zonas POT Rionegro

En su Acuerdo 002 del 25 de enero de 2018, compilado en el Decreto 124 de 2018, se describe y determina sobre estas zonas y tipo de proyecto lo siguiente:

Eco condominio: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo; para ello se dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una vía pública, debiéndose concentrar las viviendas en un área no superior al 20% del área total del predio o predios objeto de licencia de parcelación, el área restante será destinada a cumplir con las obligaciones urbanísticas y a la producción de servicios ecosistémicos o protección forestal. Podrán desarrollarse en las zonas agroforestales y en las zonas de producción

sostenible, podrán constituirse como condominios y en todo caso estarán sometidas a reglamento de propiedad horizontal.

Condominio Agro - Residencial y Condominio Eco - Residencial: Son casos particulares de la parcelación productiva en los cuales el uso residencial se combina con los usos de producción agrícola o forestal o la protección ambiental; las viviendas se concentran en una porción del predio, liberando áreas comunes para la producción agrícola o forestal respectivamente; se rigen por la propiedad horizontal.

Zona de protección - ZPro: Adiciona a las zonas de preservación, restauración y de uso sostenible en las áreas de conservación y protección ambiental establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se incluyen las zonas de protección, las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS de la cuenca Abreo-Malpasó y Subcuenca El Tablazo, las zonas de amenaza alta por movimiento en masa y por inundación, los suelos de protección de las coberturas del POMCA del Río Negro, las rondas hídricas realizadas según el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE, las áreas o predios con pendientes mayores al 75% y la mayoría de las áreas de las microcuencas abastecedoras de acueductos.

Tiene como uso prohibido la vivienda campestre individual, y parcelación de vivienda campestre. Sin área mínima de subdivisión y sin densidad de vivienda permitida.

Zona para la producción agropecuaria - ZPA: Son los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agropecuarios. Gran parte de estos suelos están ubicados en los corregimientos Centro y Norte, y están en territorios de las veredas San Luis, Río Abajo, Los Pinos, Santa Bárbara, Mampuesto, Cuchillas de San José, Abreo, y parte de las veredas La Mosca, Galicia, La Laja, El Carmin, Abreito, Chachafruto, Barro Blanco, Cimarronas y San Antonio.

Tiene **como uso compatible** vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva, agro hoteles, parcelación productiva (agro parcelaciones y eco parcelaciones). **Y como uso prohibido** parcelaciones de vivienda campestre y condominios. Con una unidad mínima de subdivisión predial de 10.000 m² y una (1) vivienda por hectárea sobre el área bruta.

Establece que en las zonas de producción sostenible (ZPS) o en las zonas de producción agropecuaria (ZPA) dado que como uso condicionado se tiene la parcelación productiva (agro parcelación o eco parcelación) las densidades máximas serán las establecidas por la autoridad ambiental CORNARE en el artículo segundo del Acuerdo 173 de 2006 y en el artículo décimo del Acuerdo 250 de 2011 o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan, para las zonas agropecuarias y agroforestales, respectivamente. En todo caso se deberá acreditar la capacidad de carga o soporte del territorio en función al proyecto productivo o ambiental y la densidad se calculará sobre el área bruta del predio o predios y las áreas construidas en pisos duros no podrá ser superior al 20% de dicha área bruta.

En cuanto al Acuerdo 173 de 2006: Este acuerdo establece normas generales y densidades máximas de ocupación de vivienda para parcelaciones en el suelo rural del Suroriente del Departamento de Antioquia. Establece que en las Zonas Agropecuarias se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.

No obstante, **este acuerdo es derogado por medio del Acuerdo 392 de 2019** "Por medio del cual se establecen las densidades máximas permitidas para viviendas ubicadas en áreas suburbanas, cerros, montañas, parcelaciones para vivienda campestre y centros poblados rurales en suelo rural en la jurisdicción Cornare y se adoptan otras determinaciones", en su artículo octavo así: "ARTICULO OCTAVO. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente acuerdo rige a 1 partir de su publicación y deroga el Acuerdo 173 de 2006 y contra el mismo no procede recurso alguno de conformidad con lo señalado en el artículo.75 de la Ley 1437 de 2011".

En cuanto a la licencia de parcelación del proyecto: Cuenta con resolución No. 0288 del 2 de agosto de 2024 "Por medio de la cual se otorga una licencia de parcelación y autorización para el movimiento de tierras", y contempla el siguiente cuadro de áreas:

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

Densidad de vivienda nor norma

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
CÁLCULO PARA ÍNDICE DE OCUPACIÓN		
OCUPACIÓN ÁREAS DE PROTECCIÓN		
Áreas protección quebrada y pendientes mayores a 75%		75487
ÁREA BRUTA DEL LOTE	m²	200142
ÁREA NETA DEL LOTE (Sumatoria áreas matriculas menos áreas de protección y pendientes mayores a 75%)	m²	124655
Ocupación máxima (20% del área neta)	m²	24931
OCUPACIÓN		
DENSIDAD POR NORMA: 4 viviendas por hectárea (4X20.0142)	Und.	80
PROYECTO	Und.	72
Vivienda (área estimada)	m²	140.90
Piso duro acceso (gramoquin)	m²	0
OCUPACIÓN POR VIVIENDA	m²	140.90
Número de viviendas	Und.	71
Casa antigua existente	m²	250
TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS	Und.	72

Por lo tanto, es importante considerar que el municipio de Rionegro tiene reglamentado en su Plan de Ordenamiento Territorial la figura de condominio en diferentes zonas del suelo rural, entre ellos, el suelo de protección para la producción agropecuaria, no obstante, la norma urbanística definida para dichos desarrollos residenciales presenta diferentes orientaciones en cuanto a la densidad de vivienda, indicando en algunos apartados una densidad de vivienda de 1 viv/ha, y en otros apartados, reglamentando una densidad de vivienda en acogimiento del Acuerdo 173 de 2006 de Cornare.

Los entes territoriales son competentes en definir sus densidades de vivienda en las áreas de protección para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de los recursos naturales, es decir, si el POT en su reglamentación genera una densidad determinada, esta se constituirá en la norma que allí aplique. Sin embargo, no podrán utilizar densidades de vivienda amparadas en el Acuerdo 173 de 2006, para cualquier tipo de suelo, aún si así está reglamentado en el instrumento de planificación, considerando que éste se encuentra **derogado** por el Acuerdo 392 de 2019, lo que implica que los aspectos jurídico – regulatorios del mismo no tienen aplicabilidad al día de hoy y, cualquier municipio debe aplicar el contenido estrictamente regulado en el Acuerdo 392 de 2019 y no hacer una extensión temporal de los efectos del Acuerdo 173 de 2006, porque estarían utilizando una norma derogada y otorgando autorizaciones administrativas bajo un sustento no vigente. Es por ello que, si bien los entes territoriales son autónomos en reglamentar su norma de densidades en dichos suelos, no podrán amparar las mismas en el acuerdo en mención.

El análisis realizado para la reglamentación del Acuerdo 392 de 2019 también concluye que, si bien el Acuerdo 173 de 2006 se expidió únicamente para reglamentar la densidad máxima de vivienda para parcelaciones de vivienda campestre, en la práctica los municipios lo han tomado como norma de referencia y determinante para la asignación de densidades en la generalidad de viviendas posibles a localizar en el suelo rural. Por lo anterior, los municipios desde el año 2019 con la expedición del Acuerdo 392 de Cornare, deben reglamentar las normas urbanísticas de los suelos que hacían referencia al Acuerdo 173 de 2006, y no podrán otorgar permisos y licencias en suelos rurales fuera de lo regulado por Cornare en la norma actual.

En consecuencia, no es viable autorizar el permiso de aprovechamiento forestal ya que el proyecto planteado y la norma implementada para su diseño y licenciamiento no soporta las actuales decisiones de planificación a nivel territorial, siendo así, las densidades aplicables que se reglamentan en el artículo 4.3.3.8. de Aprovechamientos urbanísticos del POT, sería de 1 vivienda por hectárea.

3.3 En cuanto a los individuos arbóreos de interés: Se encuentran dispersos al interior de los predios de interés, con coberturas alrededor de pastos arbolados, pastos limpios y vegetación secundaria baja; los árboles de interés representan un porcentaje importante en el área total, están ubicados en zonas de mayor pendiente, retiro a fuentes hídricas y linderos externos e internos de la propiedad. Durante la visita realizada el 27 de febrero del presente año, se recorre el área a intervenir con el fin de identificar los árboles objeto de solicitud, se toman puntos de ubicación geográfica y se realizan mediciones dasométricas para la revisión del inventario forestal entregado. Los árboles requeridos para aprovechamiento corresponden a:

Nombre científico	Nombre común	Cantidad
Cupressus lusitanica	Ciprés	328
Eucalyptus sp.	Eucalipto	49

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

Total	377
-------	-----

Especies exóticas maderables que no presentan alguna categoría de veda.

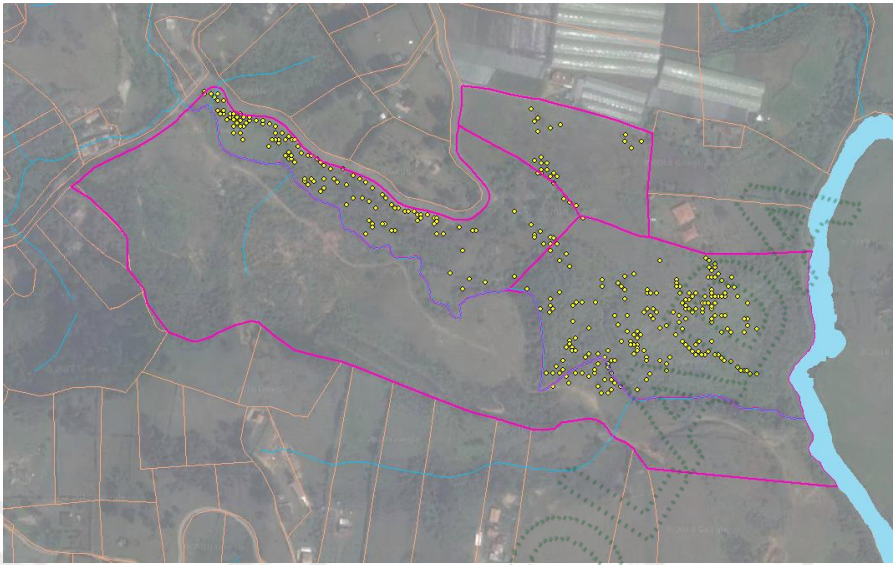


Imagen 4. Distribución de los árboles en los predios

3.4 Localización de los árboles aislados a aprovechar con respecto a Acuerdos Corporativos y al Sistema de Información Ambiental Regional: De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de Cornare, los predios de interés se encuentran al interior de los límites del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA del Río Negro, aprobado en Cornare mediante la Resolución No. 112-7296 del 21 de diciembre de 2017 y mediante la Resolución No. 112-4795 del 8 de noviembre de 2018, estableció el régimen de usos, además, por medio de la resolución RE-04227-2022 del 1 de noviembre de 2022 se modifica el régimen de usos al interior. Obteniendo para la zona de interés: áreas de importancia ambiental, de restauración ecológica, agrosilvopastoriles, agrícolas y de amenazas naturales.

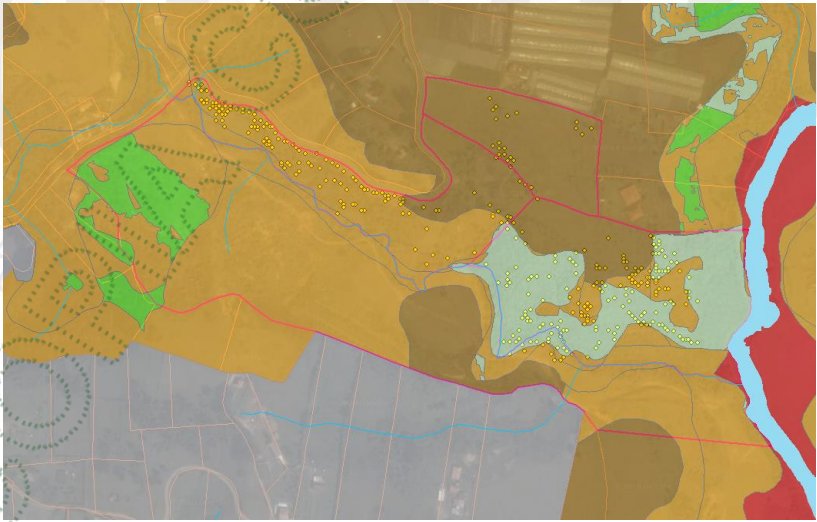


Imagen 4. Determinantes ambientales predios de interés

Áreas de importancia ambiental: Otras subzonas de importancia ambiental identificadas de interés para la protección de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en la cuenca producto del proceso o algebra de mapas establecido para generar la zonificación ambiental del POMCA en la Guía Técnica expedida por el MADS. En estas se deberá garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 70% de la extensión del área.

Áreas de restauración ecológica: Tiene por objeto iniciar o acelerar procesos de restablecimiento de un área degradada, dañada o destruida en relación a su función, estructura composición. En estas se deberá garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 70% de la extensión del área.

Áreas agrosilvopastoriles: Corresponden a aquellas áreas, cuyo uso agrícola, pecuario y forestal resulta sostenible, al estar identificadas como en la categoría anterior, bajo el criterio de no sobrepasar la oferta de los recursos, dando orientaciones técnicas para la reglamentación y manejo responsable y sostenible de los recursos suelo, agua y biodiversidad que definen y condicionan el desarrollo de estas actividades. En estas se podrán desarrollar múltiples actividades sociales y económicas, basadas en la capacidad de uso del suelo y el régimen establecido en el respectivo POT del municipio.

Áreas agrícolas: Corresponden a aquellas áreas, cuyo uso agrícola con cultivos intensivos y semi-intensivos, transitorios y permanentes, demandan la incorporación progresiva en el tiempo de criterios de sostenibilidad ambiental, de manera tal que la presión que ejercen sobre los recursos naturales renovables (demanda), no sobrepase su capacidad de uso y disponibilidad (oferta), dando orientaciones técnicas para la reglamentación y manejo responsable y sostenible de los recursos suelos, agua y biodiversidad que definen y condicionan desarrollo de estas actividades productivas. En estas se podrán desarrollar múltiples actividades sociales y económicas, basadas en la capacidad de uso del suelo y el régimen establecido en el respectivo POT del municipio.

Áreas de amenazas naturales: Peligro latente de que un evento físico de origen natural se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también danos y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. Hace parte de la zona de uso y manejo ambiental de áreas de protección en la categoría de ordenación de conservación y protección ambiental.

Adicionalmente, una parte del predio 020-16772 contiene un Ecosistema Estratégico, correspondiente al Humedal Galicia, reconocido mediante el Acuerdo 407 del 30 de octubre de 2020 y para el que se acoge el Plan de Manejo Ambiental mediante el Acuerdo 423 del 15 de diciembre de 2021.

Finalmente, es importante mencionar que en los predios de interés por medio de la resolución RE-05098-2021 del 30 de julio de 2021, se modifican las restricciones ambientales al uso de 1,22 hectáreas definidas como subzonas de áreas de importancia ambiental; sistemas forestales protectores y 1,29 hectáreas definidas como subzonas de restauración ecológica dentro de los predios identificados con FMI 020-16764, 020-16769, 020-16770 y 020-16772 ubicados entre las veredas Galicia y Los Pinos del municipio de Rionegro. Citando que dichas áreas pasarán a la categoría de uso múltiple del POMCA del río Negro.

3.5 Revisión de las especies y los volúmenes y análisis de la información de los árboles: Para la estimación del volumen total y comercial a obtener con el aprovechamiento, se empleó la siguiente fórmula:

$$\frac{\pi}{4} * dap^2 * h * ff$$

Donde,
dap corresponde al diámetro a la altura del pecho
h corresponde a la altura (total o comercial)
ff es el factor de forma = 0,6

Familia	Nombre científico	Nombre común	Altura promedio (m)	Diámetro promedio (m)	Cantidad	Volumen total (m³)	Volumen comercial (m³)	Tipo de aprovechamiento
Cupressaceae	Cupressus lusitanica	Ciprés	12,8	0,3	328	175,9	114,3	Tala
Myrtaceae	Eucalyptus sp.	Eucalipto	14,4	0,3	49	42,7	27,7	Tala
TOTAL					377	218,6	142	

3.6 Registro Fotográfico:

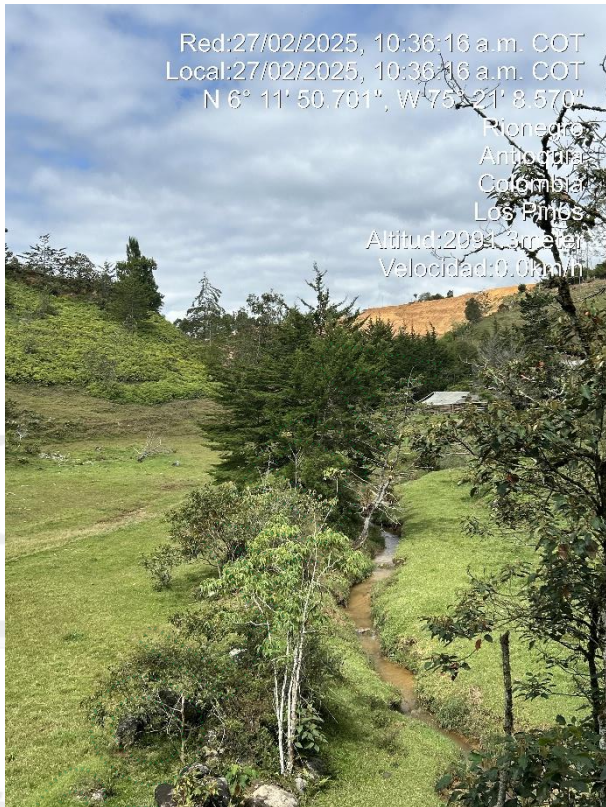
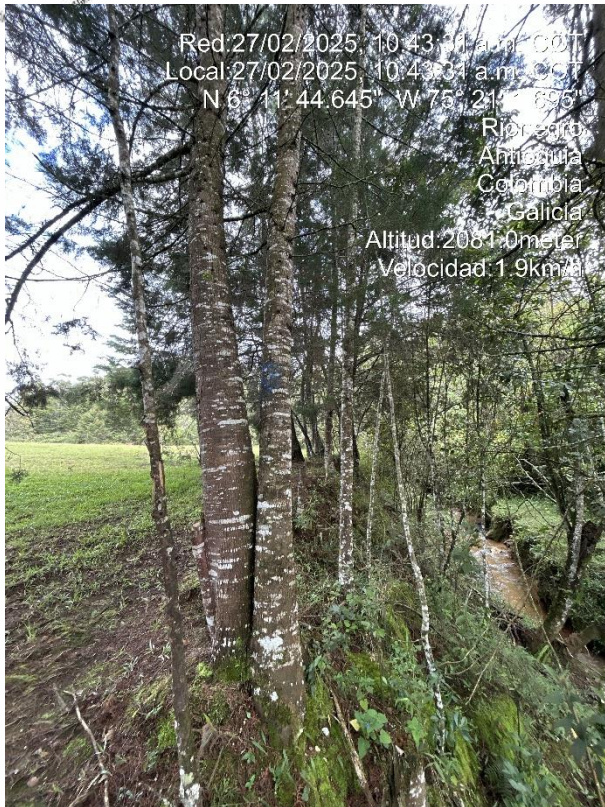


Ingreso del proyecto



Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03



Arboles solicitados

4 CONCLUSIONES:

4.1 Viabilidad: Técnicamente se considera que **NO ES VIABLE** el **APROVECHAMIENTO FORESTAL DE ÁRBOLES AISLADOS POR FUERA DE LA COBERTURA DE BOSQUE NATURAL**, en los predios con FMI 020-16764, 020-16765, 020-16769 y 020-16772 ubicados en las veredas Galicia y Los Pinos del municipio de Rionegro, para las siguientes especies:

Familia	Nombre científico	Nombre común	Cantidad	Volumen total (m³)	Volumen comercial (m³)	Área del aprovechamiento (Ha)	Tipo de aprovechamiento
Cupressaceae	Cupressus lusitanica	Ciprés	328	175,9	114,3	0,002	Tala
Myrtaceae	Eucalyptus sp.	Eucalipto	49	42,7	27,7	0,0004	Tala
TOTAL			377	218,6	142	0,0024	

4.2 El predio de interés se encuentra en el área de influencia del POMCA del Río Negro, aprobado en Cornare mediante la Resolución No. 112-7296 del 21 de diciembre de 2017, presentando áreas en las categorías: agrosilvopastoriles, de importancia ambiental, restauración ecológica, agrícolas y amenazas naturales. De acuerdo con la Resolución No. 112-4795 del 8 de noviembre de 2018, por la cual se establece el régimen de usos al interior del POMCA del Río Negro, en su zonificación ambiental, modificada mediante la resolución la resolución RE-04227-2022 del 1 de noviembre de 2022, para las áreas agrícolas y agrosilvopastoriles se podrán desarrollar múltiples actividades sociales y económicas, basadas en la capacidad de uso del suelo y el régimen establecido en el respectivo POT. Mientras que, para las áreas de importancia ambiental y restauración ecológica, se deberá garantizar una cobertura boscosa de por lo menos el 70% de la extensión del área.

4.3 Una parte del predio 020-16772 contiene un Ecosistema Estratégico, correspondiente al Humedal Galicia, reconocido mediante el Acuerdo 407 del 30 de octubre de 2020 y para el que se acoge el Plan de Manejo Ambiental mediante el Acuerdo 423 del 15 de diciembre de 2021.

4.4 El municipio de Rionegro tiene reglamentado en su Plan de Ordenamiento Territorial la figura de condominio en diferentes zonas del suelo rural, entre ellos, el suelo de protección para la producción agropecuaria, no obstante, la norma urbanística definida para dichos desarrollos residenciales presenta diferentes orientaciones en cuanto a la densidad de vivienda, indicando en algunos apartados una densidad de

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

vivienda de 1 viv/ha, y en otros apartados, reglamentando una densidad de vivienda en acogimiento del Acuerdo 173 de 2006 de Cornare. Este se encuentra derogado por el Acuerdo 392 de 2019 lo que implica que los aspectos jurídico – regulatorios del mismo no tienen aplicabilidad al día de hoy y, cualquier municipio debe aplicar el contenido estrictamente regulado en el Acuerdo 392 de 2019 y no hacer una extensión temporal de los efectos del Acuerdo 173 de 2006 porque estarían utilizando una norma derogada y otorgando autorizaciones administrativas bajo un sustento no vigente.

Por lo anterior, los municipios desde el año 2019 con la expedición del Acuerdo 392 de Cornare, deben reglamentar las normas urbanísticas de los suelos que hacían referencia al Acuerdo 173 de 2006, y no podrán otorgar permisos y licencias en suelos rurales fuera de lo regulado por Cornare en la norma actual. Y en este caso la licencia de parcelación otorgada por la Curaduría Primera se basa en las determinaciones del POT que se basan en dicho acuerdo derogado, por lo tanto, la densidad de vivienda proyectada y autorizada no es viable y, por ende, cualquier intervención a los recursos naturales asociadas a dicho desarrollo...”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

Que el artículo 80 ibidem, establece que: “El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución

La Ley 99 de 1993 en su Artículo 31, establece las Funciones de las Corporaciones Autónomas; literal 9. “Otorgar concesiones, **permisos**, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente. Otorgar **permisos para aprovechamientos forestales**.”

El artículo 2.2.1.1.9.2 del Decreto 1076 de 2015., señala, Titular de la solicitud “si se trata de árboles ubicados en predios de propiedad privada, la solicitud deberá ser presentada por el propietario, quien debe probar su calidad de tal, o por el tenedor con autorización del propietario. Si la solicitud es allegada por persona distinta al propietario alegando daño o peligro causado por los árboles ubicados en predios vecinos, solo procederá a otorgar autorización para talarlos, previa decisión de la autoridad competente para conocer esta clase de litigios.”

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 artículo 1 del mencionado Decreto establecido. Modifíquese el artículo 2.2.1.1.1.1. de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015, en el sentido de incluir las siguientes definiciones:

Árboles aislados fuera de la cobertura de bosque natural. Son los individuos que resulten de regeneración natural, árboles plantados o establecidos y que no son parte de una cobertura de bosque natural o cultivo. forestal con fines comerciales.

De otro lado, nuevamente se trae a colación el Acuerdo 002 del 25 de enero de 2018, compilado en el Decreto 124 de 2018, se describe y determina sobre estas zonas y tipo de proyecto lo siguiente:

Eco condominio: Es el desarrollo orientado a potenciar los servicios ambientales o ecosistémicos en las categorías de protección del suelo rural, destinado a establecer la convivencia del uso residencial con la producción de servicios ecosistémicos y/o protección forestal del suelo; para ello se dota con obras de urbanismo, con acceso posible desde una vía

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

pública, debiéndose concentrar las viviendas en un área no superior al 20% del área total del predio o predios objeto de licencia de parcelación, el área restante será destinada a cumplir con las obligaciones urbanísticas y a la producción de servicios ecosistémicos o protección forestal. Podrán desarrollarse en las zonas agroforestales y en las zonas de producción sostenible, podrán constituirse como condominios y en todo caso estarán sometidas a reglamento de propiedad horizontal.

Condominio Agro - Residencial y Condominio Eco - Residencial: Son casos particulares de la parcelación productiva en los cuales el uso residencial se combina con los usos de producción agrícola o forestal o la protección ambiental; las viviendas se concentran en una porción del predio, liberando áreas comunes para la producción agrícola o forestal respectivamente; se rigen por la propiedad horizontal.

Zona de protección - ZPro: Adiciona a las zonas de preservación, restauración y de uso sostenible en las áreas de conservación y protección ambiental establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se incluyen las zonas de protección, las áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS de la cuenca Abreo-Malpasso y Subcuenca El Tablazo, las zonas de amenaza alta por movimiento en masa y por inundación, los suelos de protección de las coberturas del POMCA del Río Negro, las rondas hídricas realizadas según el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE, las áreas o predios con pendientes mayores al 75% y la mayoría de las áreas de las microcuencas abastecedoras de acueductos.

Tiene como uso prohibido la vivienda campestre individual, y parcelación de vivienda campestre. Sin área mínima de subdivisión y sin densidad de vivienda permitida.

Zona para la producción agropecuaria - ZPA: Son los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agropecuarios. Gran parte de estos suelos están ubicados en los corregimientos Centro y Norte, y están en territorios de las veredas San Luis, Río Abajo, Los Pinos, Santa Barbara, Mampuesto, Cuchillas de San José, Abreo, y parte de las veredas La Mosca, Galicia, La Laja, El Carmin, Abreito, Chachafruto, Barro Blanco, Cimarronas y San Antonio.

Tiene como uso compatible vivienda campesina o de apoyo a la actividad productiva, agro hoteles, parcelación productiva (agro parcelaciones y eco parcelaciones). Y como uso prohibido parcelaciones de vivienda campestre y condominios. Con una unidad mínima de subdivisión predial de 10.000 m² y una (1) vivienda por hectárea sobre el área bruta.

Establece que en las zonas de producción sostenible (ZPS) o en las zonas de producción agropecuaria (ZPA) dado que como uso condicionado se tiene la parcelación productiva (agro parcelación o eco parcelación) las densidades máximas serán las establecidas por la autoridad ambiental CORNARE en el artículo segundo del Acuerdo 173 de 2006 y en el artículo décimo del Acuerdo 250 de 2011 o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan, para las zonas agropecuarias y agroforestales, respectivamente. En todo caso se deberá acreditar la capacidad de carga o soporte del territorio en función al proyecto productivo o ambiental y la densidad se calculará sobre el área bruta del predio o predios y las áreas construidas en pisos duros no podrá ser superior al 20% de dicha área bruta.

En cuanto al Acuerdo 173 de 2006: Este acuerdo establece normas generales y densidades máximas de ocupación de vivienda para parcelaciones en el suelo rural del Suroriente del Departamento de Antioquia. Establece que en las Zonas Agropecuarias se permitirá una densidad máxima de ocupación de tres (3) viviendas por hectárea (3 vivienda/hectárea) para parcelaciones y loteos y de cuatro viviendas por hectárea (4 viviendas/hectárea) para Condominios.

Toda vez que el acuerdo de Corporativo 392 de 2019. Derogó el Acuerdo Corporativo 173 de 2006, "Por medio del cual se establecen las densidades máximas permitidas para viviendas ubicadas en áreas suburbanas, cerros, montañas, parcelaciones para vivienda campestre y centros poblados rurales en suelo rural en la jurisdicción Cornare y se adoptan otras determinaciones", en su artículo octavo indica así:

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

"ARTICULO OCTAVO. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente acuerdo rige a 1 partir de su publicación y deroga el Acuerdo 173 de 2006 y contra el mismo no procede recurso alguno de conformidad con lo señalado en el artículo.75 de la Ley 1437 de 2011"

De otro lado, el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, se establece, que los determinantes ambientales tienen vida jurídica propia, lo que constituyen normas de superior jerarquía.

La Corporación no le es posible autorizar el aprovechamiento forestal solicitado bajo el radicado CE-03229-2025 del 20 de febrero de 2025, toda vez que la Licencia de parcelación del proyecto N° 0288 del 02 de agosto de 2024, *"Por medio de la cual se otorga una licencia de parcelación y autorización para el movimiento de tierras"*, licencia que fue expedida, basando en el PBOT Acuerdo 124 de 2018, por medio del cual se compila el Acuerdo 002 de 2018 el cual aún se rige y trae a colación el acuerdo 173 de 2006, que se encuentra derogado, vulnerando así los principios fundamentales de legalidad, seguridad jurídica y justicia.

El principio de legalidad, consagrado en la Constitución Política de Colombia, establece que las autoridades solo pueden actuar conforme a la ley vigente. Una norma derogada, modificada o declarada inexecutable no produce efectos jurídicos y, por tanto, no puede ser aplicada válidamente. Hacerlo implicaría actuar por fuera del marco legal, lo cual es inconstitucional e ilegítimo

Los entes territoriales son competentes en definir sus densidades de vivienda en las áreas de protección para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de los recursos naturales, es decir, si el POT en su reglamentación genera una densidad determinada, esta se constituirá en la norma que allí aplique. Sin embargo, no podrán utilizar densidades de vivienda amparadas en el Acuerdo 173 de 2006, para cualquier tipo de suelo, aún si así está reglamentado en el instrumento de planificación, considerando que éste se encuentra derogado por el Acuerdo 392 de 2019, lo que implica que los aspectos jurídico – regulatorios del mismo no tienen aplicabilidad al día de hoy y, cualquier municipio debe aplicar el contenido estrictamente regulado en el Acuerdo 392 de 2019 y no hacer una extensión temporal de los efectos del Acuerdo 173 de 2006, porque estarían utilizando una norma derogada y otorgando autorizaciones administrativas bajo un sustento no vigente. Es por ello que, si bien los entes territoriales son autónomos en reglamentar su norma de densidades en dichos suelos, no podrán amparar las mismas en el acuerdo en mención

En reunión realizada entre la Regional Valles de San Nicolás, el grupo de Recurso Hídrico, y la oficina de Cornare de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo, se dejó establecido de manera verbal, lo siguiente:

"...En consecuencia, no es viable autorizar el permiso de aprovechamiento forestal ya que el proyecto planteado y la norma implementada para su diseño y licenciamiento no soporta las actuales decisiones de planificación a nivel territorial, siendo así, las densidades aplicables que se reglamentan en el artículo 4.3.3.8. de Aprovechamientos urbanísticos del POT, sería de 1 vivienda por hectárea..."

En virtud de lo anterior y acogiendo lo establecido en el informe técnico **IT-04885-2025 del 23 de julio de 2025**, **NO ES PROCEDENTE AUTORIZAR** el aprovechamiento de árboles aislados fuera de la cobertura de Bosque Natural de trescientos setenta y siete (377) **individuos arbóreos**, según las consideraciones jurídicas expuestas anteriormente, y se dispondrá en la parte Resolutiva del presente acto.

Que mediante el Acuerdo 001 del 2024, expedido por el Archivo General de La Nación, en su artículo 4.3.1.9, que indica: **"Cierre de las unidades documentales"**. *El cierre de las unidades documentales se debe llevar a cabo una vez finalizado el trámite administrativo que le dio origen. Una vez cerrada la unidad documental se empezarán a contar los tiempos de retención teniendo en cuenta lo estipulado en las Tablas de Retención Documental – TRD..."*

Que es competente la Directora de la Regional Valles de San Nicolás de conformidad con la Resolución Corporativa que lo faculta en el cargo para conocer del asunto y en mérito de lo expuesto.

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: LEVANTAR LA SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE APROVECHAMIENTO FORESTAL DE ARBOLES AISLADOS POR FUERA DE COBERTURA DE BOSQUE NATURAL, ordenado mediante Auto AU-01643-2025 del 20 de abril de 2025, a la sociedad **INVERSIONES TELLUS S.A.S**, con Nit **901004630-7**, a través de su representante legal el señor **JUAN PABLO RAMÍREZ MADRID**, identificado con cédula de ciudadanía número **15.438.289**, o quien haga sus veces al momento, y se procederá a evaluar de fondo la solicitud presentada mediante radicado **CE-03229-2025**, en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NO AUTORIZAR EL APROVECHAMIENTO DE ÁRBOLES AISLADOS POR FUERA DE LA COBERTURA DE BOSQUE NATURAL, a la sociedad **INVERSIONES TELLUS S.A.S**, con Nit **901004630-7**, a través de su representante legal el señor **JUAN PABLO RAMÍREZ MADRID**, identificado con cédula de ciudadanía número **15.438.289**, o quien haga sus veces al momento, de acuerdo a lo establecido en las consideraciones jurídicas del presente acto administrativo, para las siguientes especies:

Familia	Nombre científico	Nombre común	Cantidad	Volumen total (m³)	Volumen comercial (m³)	Área del aprovechamiento (Ha)	Tipo de aprovechamiento
Cupressaceae	Cupressus lusitanica	Ciprés	328	175,9	114,3	0,002	Tala
Myrtaceae	Eucalyptus sp.	Eucalipto	49	42,7	27,7	0,0004	Tala
TOTAL			377	218,6	142	0,0024	

ARTÍCULO SEGUNDO: ADVERTIR. A la sociedad **INVERSIONES TELLUS S.A.S**, con Nit 901004630-7, a través de su representante legal el señor **JUAN PABLO RAMÍREZ MADRID**, Que el incumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Autoridad Ambiental podrá dar lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 1333 del 2009 modificada por la Ley 2387 de 2024, sin perjuicio de las penas o civiles a que haya lugar.

PARÁGRAFO: La Corporación, Cornare se reserva el derecho de hacer el Control y Seguimiento, con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acto, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 99 de 1993. Dicha visita estará sujeta al cobro conforme a lo indicado en el artículo 96 de la Ley 633 de 2000, Resolución Corporativa RE-04172-2023, o la que la derogue, sustituya o modifique

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR a la oficina de Gestión documental de la Corporación. **ARCHIVAR** el expediente ambiental número **056150644955**, contentivo de las diligencias surtidas de la solicitud del trámite ambiental de **APROVECHAMIENTO FORESTAL DE ÁRBOLES AISLADOS**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

PARÁGRAFO: INFORMAR que no se podrá archivar el expediente en forma definitiva, hasta que no quede debidamente ejecutoriada el presente acto administrativo.

ARTICULO CUARTO: INFORMAR que la Corporación declaró en Ordenación la cuenca del Río Negro a través de la Resolución 112-7296-2017 del 21 de diciembre de 2017, en la cual se localiza el proyecto o actividad para el cual se autorizó el presente aprovechamiento.

ARTICULO QUINTO: ADVERTIR a la parte interesada que las normas sobre manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables previstas en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Negro y el Acuerdo 250 de 2011, priman sobre las disposiciones generales establecidas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes o en los permisos, concesiones, licencias ambientales y demás autorizaciones otorgadas antes de entrar en vigencia el respectivo Plan.

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03

Parágrafo: El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Negro, constituye norma de superior jerarquía y determinante ambiental de los planes de ordenamiento territorial de las Entidades Territoriales que la conforman y tienen jurisdicción dentro de la misma, de conformidad con la Ley 388 de 1997 artículo 10 y el artículo 2.2.3.1.5.6 del decreto 1076 de 2015

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR personalmente el presente Acto Administrativo al señor **JUAN PABLO RAMÍREZ MADRID**, en calidad de representante legal o quien haga sus veces al momento, haciéndole entrega de una copia de la misma, como lo dispone la Ley 1437 de 2011. De no ser posible la notificación personal se hará en los términos de la mencionada ley.

ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORMAR Que el presente acto administrativo empieza a regir a partir de la ejecutoria del mismo.

ARTÍCULO OCTAVO: INDICAR que contra el presente Acto Administrativo 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 la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: ORDENAR la publicación de la presente actuación en el Boletín Oficial de la Corporación, a través de la página web www.cornare.gov.co, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

Dado en el municipio de Rionegro,

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



LILIANA ANDREA ALZATE RESTREPO
DIRECTORA REGIONAL VALLES DE SAN NICOLÁS

Expediente: 056150644955

Proyectó: Abogada- Alejandra Castrillón - Fecha: 24-07-2025

Revisó: Abogada- Piedad Úsuga Z., Fecha 25-07-2025

Técnico: Laura Arce M.

Procedimiento: Trámite Ambiental

Asunto: Árboles Aislados por fuera de la cobertura de bosque natural

Vigencia desde:
12-feb-2020

F-GJ-237/V.03