



Expediente: **11200012-F**  
Radicado: **RE-01736-2025**  
Sede: **SANTUARIO**  
Dependencia: **Oficina Ordenamiento Territorial y Gestión del Riesgo**  
Tipo Documental: **RESOLUCIONES**  
Fecha: **15/05/2025** Hora: **12:26:25** Folios: **3**



## RESOLUCIÓN No.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE TOMAN UNAS DETERMINACIONES EN CATEGORÍA DEL POMCA DEL RÍO NEGRO EN UN PREDIO.**

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE "CORNARE",**

En uso de sus atribuciones legales y delegatarias, en especial las previstas en los Decretos Ley 2811 de 1974, 1076 de 2015, el artículo 29 de Ley 99 de 1993 y los Estatutos Corporativos,

## CONSIDERANDO

Que el numeral 18 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, establece como funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales, ordenar y establecer las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas ubicadas dentro del área de su jurisdicción, conforme a las disposiciones superiores y a las políticas nacionales.

Que el Decreto 1076 de 2015 en su artículo 2.2.3.1.5.6, define que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, "(...) el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica se constituye en norma de superior jerarquía y determinante ambiental para la elaboración y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial (...). Y que "(...) Una vez aprobado el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica en la que se localice uno o varios municipios, estos deberán tener en cuenta en sus propios ámbitos de competencia lo definido por el Plan, como norma de superior jerarquía, al momento de formular, revisar y/o adoptar el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, con relación a: 1. La zonificación ambiental, 2. El componente programático, 3. El componente de gestión del riesgo". El mismo artículo continúa en el "Parágrafo 1. Para la determinación del riesgo, las zonas identificadas como de alta amenaza en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca, serán detalladas por los entes territoriales de conformidad con sus competencias".

Que mediante Resolución No.112-7296 del 21 de diciembre de 2017, se aprobó el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Negro.

Que la Corporación expidió la Resolución No. 112-4795 del 08 de noviembre de 2018, en la cual, se estableció el régimen de usos al interior de la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Negro en la jurisdicción de CORNARE.

Que el artículo 12° de la Resolución No. 112-4795 del 08 de noviembre de 2018, estableció las causales que podrían presentarse para la revisión de zonificación.

Que a través de Resolución 112-5219 del 27 de diciembre de 2019, se "adoptan los términos de referencia para la presentación de estudios orientados al análisis de las limitaciones al uso de los predios al interior de la zonificación de los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas -POMCAS".

Que mediante Resolución No. RE-04227 del 01 de noviembre de 2022, se modifica el régimen de usos al interior de la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Negro en la jurisdicción Cornare.

Que **Alfredo de Jesús Orozco Salazar**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.725.317, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **LA DESPENSA**



**Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"**  
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3  
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, [www.cornare.gov.co](http://www.cornare.gov.co), e-mail: [cliente@cornare.gov.co](mailto:cliente@cornare.gov.co)

f X Instagram YouTube comare

**INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.276.609-8, y **Marco Fidel Holguín Moreno**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.346.669, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **MJ H Y H CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.276.609-8, confirieron **poder especial** a la sociedad **PROMOTORA LAS NIEVES S.A.S.**, con NIT. 901.736.445-1, representada legalmente por **Alfredo de Jesús Orozco Salazar**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.725.317.

Que mediante Auto No. AU- 00732 del 24 de febrero de 2025, notificado de manera personal por medio electrónico el mismo día, se dio inicio al trámite de evaluación de revisión de zonificación ambiental derivada del POMCA del Río Negro, en predio identificado con FMI No. 020-10757, ubicado en la vereda La Pastorcita del municipio de Guarne, y en el mismo, se ordena la evaluación técnica del asunto.

Que en razón de la solicitud formulada por el usuario, la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo, procedió a evaluar las limitaciones ambientales sobre el predio referido, con el fin de verificar que no se hayan generado restricciones injustificadas que el usuario no tendría por qué cargar, y, aunque el artículo 58 de la Constitución Política dispone que, la propiedad presta una función ecológica, cuya prelación se orienta hacia el interés general, esta, no puede ser desmedida ni desproporcional, que limite de forma absoluta el derecho particular.

Que se expidió el Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, donde se plasmaron las siguientes:

(...)

#### **"4. CONCLUSIONES**

- *El predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria FMI 017-10757 ubicado en la vereda La Pastorcita, en el municipio de Guarne, presenta restricciones ambientales derivadas del Acuerdo 251 de 2011 y la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica-POMCA del río Negro, aprobado a través de la Resolución 112-04227-2022, presentando influencia de las subzonas de uso y manejo denominadas Áreas de Restauración Ecológica y Áreas de Importancia Ambiental de la Categoría de Conservación y Protección Ambiental y por las subzonas Áreas de Recuperación para el Uso Múltiple y Áreas Agrosilvopastoriles dentro de la Categoría de Uso Múltiple.*
- *A través de lo establecido en la Guía técnica para la Formulación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas-POMCAS, la cual fue acogida a través de la Resolución 1907 de 2013, donde se establece la metodología para la generación de la zonificación ambiental, y a través de los análisis presentados por los usuarios interesados, es posible determinar con mayor escala de detalle de las reales características del terreno (1:2.000), respecto a la escala que presenta la zonificación ambiental de la cuenca (1:25.000), lo que permite identificar con mayor precisión las áreas y ecosistemas estratégicos existentes en el interior de los predios sujetos a evaluación y realizar un seguimiento de las variables del territorio a lo largo del tiempo.*
- *En relación con las pendientes, el equipo técnico procedió a recalcularlas, confirmando la correcta caracterización y especialización presentada por el interesado en el estudio proporcionado y determinando que en el predio se presentan aproximadamente 3,598 hectáreas que deberán conservarse como protección ambiental*
- *En relación a las áreas propuestas por el interesado para su modificación y ajuste (Figura 18) asociadas a 31,63 hectáreas que actualmente se encuentran zonificadas en la Categoría de Conservación y Protección Ambiental del POMCA del río Negro, sobre las cuales se basan a nivel de detalle los estudios presentados, Comare determina que, una extensión de 2,40 hectáreas corresponde a zonas con pendientes superiores al 75% y una extensión de 15,01*



hectáreas corresponden a las zonas de cobertura boscosa denominadas Bosque Abierto Alto las cuales deberán conservarse en la Categoría de Conservación y Protección Ambiental.

En este sentido, las zonas mencionadas con anterioridad, que corresponden en su totalidad 17,41 hectáreas, continuarán con su clasificación dentro de la Categoría de Conservación y Protección Ambiental del POMCA del río Negro.

- Adicionalmente, se identificó un total de 14,22 hectáreas que, al no cumplir con las condiciones asociadas a pendientes de protección y a las zonas de cobertura boscosa, han sido ocupadas progresivamente por coberturas de Plantación Forestal. Estas áreas no presentan un valor relevante en términos de conectividad ni de soporte ecosistémico, tanto a escala local como regional. En este sentido, se considera viable su reclasificación desde la categoría de Conservación y Protección Ambiental hacia la categoría de Uso Múltiple.
- Para las fuentes existente en el inmueble, se deberá respetar su zona de protección especializada en la Figura 11 del presente informe, delimitada en cumplimiento 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 las corrientes hídricas y nacimientos de agua. Asimismo, se deberá acoger lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio para esta Determinante Ambiental. Dichas zonas se constituyen norma de superior jerarquía transversal a la zonificación ambiental del POMCA que será modificada.
- Por último, se hace necesario mencionar que, si bien la zonificación de los POMCAS implica una Determinante Ambiental de obligatorio cumplimiento e incorporación en el territorio, el Plan del Ordenamiento Territorial del municipio puede establecer normas que sean más restrictivas o que impliquen restricciones al uso y al aprovechamiento del suelo, las cuales no eximen al propietario de los predios de interés relacionado en este concepto, el cumplimiento de las normas definidas en el POT que le sean aplicables."

(...)

Que del contenido del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, se extrae la disposición de realizar ajustes a la zonificación ambiental en el predio identificado con FMI No. 020-10757, ubicado en la vereda La Pastorcita del municipio de Guarne – Antioquia.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR** la zonificación al uso de **14,22 hectáreas** especializadas en el Mapa 6 del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, en influencia del predio identificado con FMI No. 020-10757, ubicado en la vereda La Pastorcita del municipio de Guarne - Antioquia, las cuales se categorizarán como Uso Múltiple.

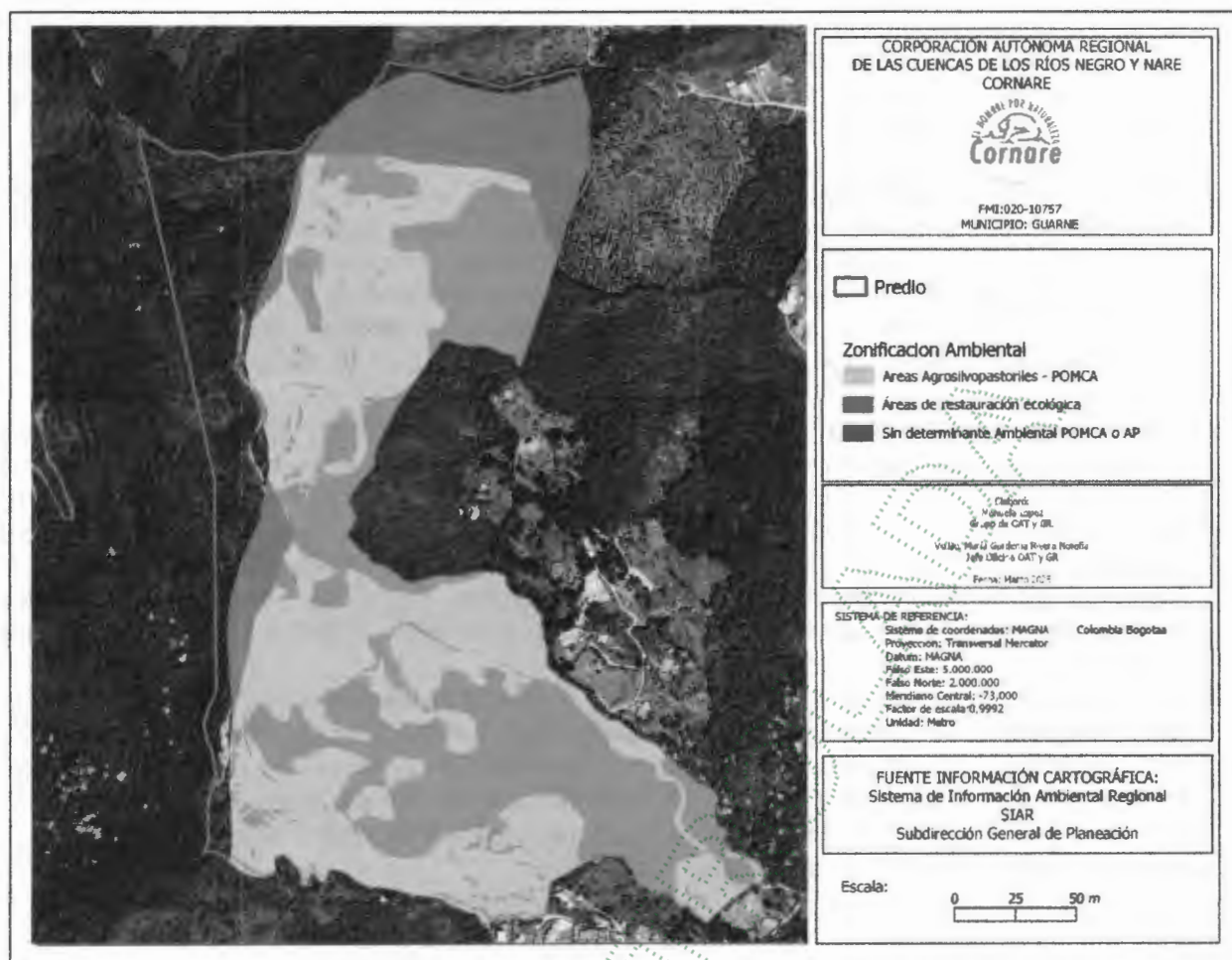
En este sentido, las Determinantes Ambientales que aplican para el inmueble de interés, en relación a la zonificación ambiental del POMCA del Río Negro, quedará de la siguiente manera, según el Mapa 7 y la tabla 18 del numeral 5, del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025:

| Predio | Zonificación Ambiental              |                                                                                       |                                 | Área (Ha) | %     |
|--------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|-------|
|        | Categoría de Ordenación             | Zona de Uso y Manejo                                                                  | Subzona de Uso y Manejo         |           |       |
| 10757  | Conservación y Protección Ambiental | Áreas de Restauración                                                                 | Áreas de Restauración Ecológica | 17,41     | 44,33 |
|        | Uso Múltiple                        | Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales | Áreas Agrosilvopastoriles       | 21,86     | 55,67 |

Tabla 18. Ajuste de zonificación Ambiental del POMCA del río Negro en los predios objeto de estudio.

Fuente: Equipo Técnico de Cornare





**Mapa 7.** Ajuste de zonificación Ambiental del POMCA del río negro en el predio objeto de estudio.  
**Fuente:** Equipo técnico Cornare.

**PARÁGRAFO 1º.** Las áreas referidas en este artículo, pasarán a desarrollarse con base en las disposiciones establecidas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

**PARÁGRAFO 2º.** Para las fuentes existentes en el inmueble, se deberá respetar su zona de protección espacializada en la Figura 11 del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, delimitada en cumplimiento 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 las corrientes hídricas y nacimientos de agua. Asimismo, se deberá acoger lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio para esta Determinante Ambiental. Dichas zonas se constituyen norma de superior jerarquía transversal a la zonificación ambiental del POMCA que será modificada.

**PARÁGRAFO 3º.** Para el aprovechamiento de los recursos naturales que se requieran para ejecutar algún desarrollo según la presente actuación administrativa, ya sean aprovechamientos forestales, ocupaciones de cauce, entre otros, se deberán adelantar los respectivos trámites ante la Corporación de forma previa al inicio de tales obras, proyectos o actividades.

**PARÁGRAFO 4º.** Los conceptos técnicos emitidos en el Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, no suplen los procedimientos inherentes al trámite de una licencia, concesión, autorización o permiso ambiental que deba otorgar Cornare como autoridad ambiental de la región u, otros de competencia de otras autoridades.

**PARÁGRAFO 5º.** El Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025, hace parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO. COMUNICAR** este acto administrativo al **Municipio de Guarne**, a través de su representante legal, para lo concerniente a su competencia, entregándole copia del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR** el presente acto administrativo a la sociedad **PROMOTORA LAS NIEVES S.A.S.**, con NIT. 901.736.445-1, representada legalmente por **Alfredo de Jesús Orozco Salazar**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.725.317, o quien haga sus veces al momento de la notificación.

**PARÁGRAFO 1º.** En caso de no ser posible la notificación personal se hará en los términos de la Ley 1437 de 2011.

**PARÁGRAFO 2º.** Al momento de la notificación, se deberá entregar copia del Informe Técnico No. IT-02327 del 11 de abril de 2025.

**ARTÍCULO CUARTO. ORDENAR** al equipo de Sistemas de Información Ambiental Regional de la Corporación (SIAR), realizar la incorporación y ajuste de la información técnica derivada del presente análisis.

**PARÁGRAFO.** El equipo de Gestión Territorial y de Riesgos de la Corporación dará traslado físico de la información referida en el presente artículo al equipo de Sistemas de Información Ambiental Regional de la Corporación (SIAR).

**ARTÍCULO QUINTO. PUBLICAR** en el Boletín Oficial de la Corporación, a través de la página Web, lo resuelto en este acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 99 de 1993.

**ARTÍCULO SEXTO. INFORMAR** que contra la presente providencia procede el recurso de reposición, ante el mismo funcionario que lo expidió, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JAVIER VALENCIA GONZÁLEZ**  
Director General

**Expediente: 11200012-F**

**Fecha:** 28/04/2025.

**Proyectó:** Juan David Gómez García / Abogado Oficina OAT y GR.

**Revisó:** Sebastián Ricaurte Franco/ Coord. Grupo Gestión Territorial y de Riesgos Oficina OAT y GR

**Revisó:** Oscar Fernando Tamayo Zuluaga / Coordinador Jurídico Ambiental.

**Revisó:** Oladier Ramírez Gómez / Secretario General

**Vo. Bo.** María Gardenia Rivera Noreña / Jefe Oficina OAT y GR

**Vo. Bo.** Equipo Técnico OAT y GR



**Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"**  
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3  
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, [www.cornare.gov.co](http://www.cornare.gov.co), e-mail: [cliente@cornare.gov.co](mailto:cliente@cornare.gov.co)

f X @ comare