



Expediente: **053760243062**  
Radicado: **RE-03651-2025**  
Sede: **SANTUARIO**  
Dependencia: **Grupo Recurso Hídrico**  
Tipo Documental: **RESOLUCIONES**  
Fecha: **12/09/2025** Hora: **08:27:50** Folios: **12**



## RESOLUCIÓN No.

### POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA 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-00374-2024 del 08 de febrero del 2024, se dio inicio al trámite de **CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES** a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, con Nit 811.041.918- 3, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.078.638, actuando en calidad de propietaria, en beneficio de proyecto denominado proyecto residencial "**LAS BROMELIAS**", a desarrollarse en los predios Identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria números 017-23368 y 017-18574, ubicados en la vereda Las Piedras del municipio de La Ceja – Antioquia.

Que en atención a Oficios con Radicados CE-04069 del 08 de marzo y CE-05424 del 04 de abril de 2024, presentados por el municipio de La Ceja, se requirió mediante radicado CS-04583-2024 del 29 de abril de 2024, a la entidad municipal aclaración o ampliación de la información respecto al uso del suelo. (Expediente 053760243062)

Mediante oficio de respuesta con radicado CE-05232-2024 del 02 de abril de 2024, la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, presenta respuesta a lo requerido mediante oficio CS-00661-2024 del 26 de enero de 2024.

Que mediante escritos con radicados CE-08335-2024 del 21 de mayo y CE-08666- 2024 del 24 de mayo del 2024, la Secretaria de Planeación del municipio de La Ceja, allega respuesta a lo requerido mediante oficio CS-04583-2024 del 29 de abril de 2024.

Que luego de analizar la información adicional, la Corporación determinó que los terrenos en cuestión están clasificados como de desarrollo restringido. Según la normativa vigente para condominios en estas zonas, se establece una densidad máxima de 4 viviendas por hectárea. Ante esta situación, mediante el Oficio CS-06900-2024 del 14 de junio de 2024, se solicitó a la Secretaría de Planeación que informara el área total del proyecto en hectáreas y el número de viviendas permitidas.

Que mediante escritos con radicado CE-11081-2024 del 09 de julio de 2024, la Secretaria de Planeación del municipio de La Ceja, allega respuesta a lo requerido mediante oficio CS-06900-2024 del 14 de junio de 2024.

Que por medio de Oficio CS-08680-2024 del 19 de julio de 2024, se requirió a la Secretaria de Planeación del municipio de La Ceja, aclaración de la tipología residencial en el certificado de uso de suelo. Adicionalmente, se requirió a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, enviar la propuesta urbanística a la Corporación en formato .SHP con el objetivo de verificar el cumplimiento de las densidades de vivienda.

Que mediante Radicado CE-13376-2024 del 15 de agosto de 2024, la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, solicitó prórroga para dar cumplimiento a lo requerido mediante Oficio CS-08680-2024 del 19 de julio de 2024.

Que por medio de escrito con radicado CE-13745-2024 del 21 de agosto de 2024, la Secretaria de Planeación del municipio de La Ceja, allega respuesta a lo requerido mediante oficio CS08680-2024 del 19 de julio de 2024, referente a la aclaración de tipología residencial en certificado de uso de suelo, la cual se encuentra en evaluación por parte de La Corporación.



Mediante el oficio con radicado N° CE-14057-2024, del 27 de agosto del 2024, el interesado allega información sobre configuración del proyecto consistente en anexos cartográficos, planos, formulario y oficio de respuesta, en este último, el usuario aclara que la modalidad y tipología del proyecto será una Agroparcelación Productiva.

Que mediante Auto AU-03047-2024 del 30 de agosto de 2024, en atención a solicitud con radicado CE-13376-2024 del 15 de agosto de 2024, se concedió prórroga a la sociedad CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S., para que en el término de treinta (30) días hábiles, de cumplimiento a los requerimientos establecidos mediante Oficio N° CS-08680-2024 del 19 de julio de 2024.

Por medio de Radicado CS-12955-2024 del 01 de octubre de 2024, la Corporación solicitó al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN - MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO, dar claridad en unos aspectos.

Que en ejercicio de las funciones de evaluación, control y seguimiento al uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables conferidas por la Ley 99 de 1993, funcionarios de la Corporación evaluaron la información presentada mediante CE-14057-2024 del 27 de agosto del 2024, generándose el Informe Técnico IT-06903-2024 del 11 de octubre de 2024, del cual mediante Auto AU-03853-2024 del 22 de octubre de 2024, se requirió a la sociedad CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S., a través de su Representante Legal, el señor VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA, replantear el proyecto Agroparcelación denominado "LAS BROMELIAS", teniendo en cuenta lo indicado en el acto administrativo, respecto al no cumplimiento de las determinantes ambientales que le aplican y las claridades a emitida por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN - MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO.

Que Mediante Escritos N° CE-18686-2024 del 1 de noviembre del 2024 y CE-18897-2024 del 6 de noviembre del 2024, la secretaria de Planeación del municipio de La Ceja, da respuesta de aclaración solicitada por la Corporación, sobre las densidades.

Mediante escrito radicado N° CE-20770-2024 del 4 de diciembre del 2024, la sociedad CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S, a través de su representante legal, envía respuesta a requerimientos solicitados por la Corporación.

Que en ejercicio de las funciones de evaluación, control y seguimiento al uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables conferidas por la Ley 99 de 1993, funcionarios de la Corporación evaluaron la información complementaria presentada, generándose el Informe Técnico IT-01391-2025 del 04 de marzo de 2025, del cual mediante el Auto AU-01068-2025 del 18 de marzo de 2025, se hizo necesario realizar unos requerimientos a la sociedad CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.

Mediante escrito radicado N° CE-07564-2025 del 30 de abril de 2025, la sociedad Constructora San Esteban S.A.S., solicitó prórroga para la entrega de la información complementaria, la cual fue concedida mediante Auto N° AU-01889-2025 del 16 de mayo de 2025.

Con escrito radicado N° CE-09439-2025 del 29 de mayo de 2025, la sociedad Constructora San Esteban S.A.S., allegó la información solicitada para continuar con la evaluación técnica.

Que se fijó el aviso de que trata el artículo 2.2.3.2.9.4 del Decreto 1076 de 2015, en la alcaldía del municipio de La Ceja - Antioquia, entre los días 15 al 30 de julio de 2025.

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

Que en cumplimiento de la función de evaluación, control y seguimiento, personal de Cornare, evalúa la información aportada, y realizada visita técnica el día 30 de julio de 2025, se generó

el Informe Técnico N° **IT-06299-2025** del 11 de septiembre de 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 La Ceja, para efectos de alguna reclamación y la visita se realizó como estaba anunciada, el día 30 de julio de 2025 a las 9:00 a.m. A la misma asistieron Tomas Vargas, en representación del interesado, y Laura Marulandà 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 Se toma la vía La Ceja- Abejorral, aproximadamente a 8 kilómetros se encuentra a la izquierda la entrada al proyecto, se recorren 2 km y se llega al predio interesado.

3.3 El proyecto Parcelación Las Bromelias inicialmente contempló la instalación de 260 viviendas bajo la modalidad de “agro condominio” con lotes con áreas desde los 505,78 m<sup>2</sup> hasta 1924,63 m<sup>2</sup>, y un promedio de área por lote de 1215,2 m<sup>2</sup>, con zonas comunes para el servicio del proyecto como: Portería (Sala de espera, 2 unidades sanitarias, cocineta), salón social (una unidad sanitaria), cuarto de basuras, cuarto útil, dos (2) locales comerciales, cuarto técnico PTAP y PTARD. Las aguas residuales que se generarán son de tipo doméstico, producto de las actividades propias de las viviendas.

*La Corporación solicitó aclaraciones respecto a la conformación del proyecto en su modalidad y figura inmobiliaria y la densidad según lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la Ceja, como respuesta el proyecto presentó una propuesta final con el radicado N° CE-14057-2024 del 27 de agosto del 2024, en la cual describe que el proyecto estará constituido bajo la figura inmobiliaria de Agro parcelación, con un total de predios de 239 predios con 11 zonas comunes, según la cartografía, con una densidad máxima de 4 Viv/ha en condominio.*

*Posterior a esta propuesta la Corporación solicita ajustes adicionales al interesado respecto a la configuración del proyecto. Los ajustes presentados mediante el Radicado N° CE-20770-2024 del 04 de diciembre del 2024, se presenta la información cartográfica de una propuesta urbanística con una configuración de 251 lotes y zonas comunes para el servicio, cuyas áreas oscilan entre 800,37 m<sup>2</sup> y 1.784 m<sup>2</sup>, además una extensión de 33,044 hectáreas destinada al desarrollo de un proyecto productivo, no obstante, esta configuración no contempla las zonas de amenaza alta por movimiento en masa en las que no está permitida la construcción de la vivienda.*

*En cumplimiento a las determinantes ambientales de densidad, gestión del riesgo, subzonas de manejo ambiental del POMCA del Rio Arma y zonas de protección por rondas hídricas, la configuración final del proyecto Parcelación Las Bromelias presentada mediante el radicado N° CE-09439-2025 del 29 de mayo del 2025, plantea la siguiente conformación:*

Tabla 1. Áreas y porcentajes parcelación productiva proyecto Agro Parcelación Las Bromelias

AREA TOTAL LOTE	627622,0 m <sup>2</sup>	100%
<b>AREAS DE PROYECTO PRODUCTIVO FORESTAL</b>		
AREA PROYECTO FORESTAL PROTECTOR - PRODUCTOR	220778,7 m <sup>2</sup>	35%
SAI FUENTES HIDRICAS DE PROTECCION (MANCHA DE INUNDACION)	13137,5 m <sup>2</sup>	2%
AREA PRODUCTIVA	79894,8 m <sup>2</sup>	13%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>313811,0 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>
<b>AREA PRIVADA LOTES, ZONAS COMUNES Y VIAS (50% AU)</b>		
AREA PRIVADA LOTES	269549,4 m <sup>2</sup>	43%
ZONAS COMUNES	4606,0 m <sup>2</sup>	1%
VIAS	39655,6 m <sup>2</sup>	6%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>313811,0 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>

N° total Viviendas	Zonas comunes	Parcelación productiva
<b>184</b>	Portería	Proyecto forestal productor protector (22,07787 ha)  área proyecto productivo (7,98948 ha)
	Club social con sala de juegos	
	Parques y senderos ecológicos	
	Gimnasio	
	turco, Jacuzzi Sauna	
	Ermita	
	BBQS zona mascotas	
	PTAR, PTAP	
Vías		
<b>26,9549 hectáreas</b>	4,4261 hectáreas	30,067 hectáreas
<b>Zonas de protección de zonda hídrica</b>		1,31375
<b>AREA TOTAL</b>		<b>62,76175 hectáreas</b>

Según los anteriores datos el proyecto se conformará como una Agro Parcelación, con el 50 % para áreas productivas y 50 % destinadas para el desarrollo de 184 predios (áreas de lote promedio de 1030 m<sup>2</sup>) más zonas comunes y vías.

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

- **Concepto usos del suelo:**

Mediante el radicado N° CE-20034 del 11 diciembre de 2023, se presenta información de usos del suelo expedido por el departamento administrativo de planeación del Municipio de La Ceja números 2473 y 2474 del 07 de noviembre del 2023, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos 017-18574 y 017-23368 respectivamente, en el que se informa lo siguiente:

(...)

**USO DEL SUELO RURAL SEGÚN DECRETO MUNICIPAL 149 DE 2023 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LA CEJA**

**1- CARACTERISTICAS DEL PREDIO**

Matricula Inmobiliaria	Área relacionada en el certificado de tradición y libertad (Ha)	Área Catastral (Ha)
017-18574	5	7.7676
017-23368	57.76	57.76
Vereda	Llanadas	
Clasificación del Suelo	Suelo rural — categoría de desarrollo restringido — áreas de vivienda campestre —	

	Suelo rural — categoría de protección — Zonas de protección (ZPRO), zonas de protección por amenaza alta movimiento en masa
Usos del Suelo	Zona Residencial Campestre — Parcelación Productiva (ZRCP) – Áreas de Conservación Protección POMCA - Rondas hídrica.

ARTÍCULO 4.5.1.3. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL. Se asignan los siguientes aprovechamientos para las categorías de suelo rural del municipio, tanto de protección como de desarrollo restringido. La norma de densidad se representa en el mapa con código PBOT\_CR\_04:

1. APROVECHAMIENTOS EN LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Predio FMI	Zona	Densidad Máxima PBOT	Porcentaje mínimo de Cobertura	(Altura)
017-18574	Zonas de Protección (ZPro) Áreas complementarias para la conservación POMCA	2 Viv/ha	70% del área brutal del lote	2 pisos
	Áreas Agrosilvopastoriles	3 viv/ha Agro parcelación	50 % aprovechamiento	2 pisos
	Zonas de Protección (ZPro) Áreas amenazas Naturales POMCA	0 Viv/ha	NA	NA
017-23368	Zonas de Protección (ZPro) Áreas de Importancia Ambiental POMCA	2 Viv/ha	70% del área brutal del lote	2 pisos
	Zonas de Protección (ZPro) Áreas de rehabilitación POMCA	2 Viv/ha	70% del área brutal del lote	2 pisos
	Zonas de Protección (ZPro) Otras áreas	0 Viv/ha	70% del área brutal del lote	2 pisos

2- APROVECHAMIENTO EN LAS CATEGORIAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Zona	Densidad Máxima	Índice de Ocupación	Altura
Zona Residencial Campestre- Parcelación Productiva (ZRCP)	4 Viv/ha Condominio. Una vivienda unifamiliar por lote más infraestructura productiva	30% del área neta del del predio o predios objeto de licencia urbanística	2 pisos y mansarda

ARTÍCULO 4.4.1.10 ASIGNACIÓN DE USOS PARA LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN:

Área	Zona	Principal	Compatible/complementario	Condicionando	Prohibido
Protección	Zonas de protección	Preservación de la estructura y funcionalidad de los ecosistemas.	(...) Protección de fuentes hídricas (restauración activa y pasiva) (...)	(...) Mejoramiento de infraestructura para investigación, vivienda campesina y productos veredales. (...)	Movimientos de tierra (cortes y explanaciones) apertura de vías y construcción de infraestructura habitacionales (hoteles, Glampings y viviendas) (...)

(...)

- ✓ Este concepto de norma urbanística informa que los predios en los que será implementado el proyecto inmobiliario de matrículas 017-23368 017-18574, se encuentran en categorías de Suelo de Protección y de Suelo de Desarrollo Restringido. En las cuales el desarrollo del proyecto se establece con unas densidades de 2 Viv/ha, para la categoría de protección ambiental, 3 Viv/ha en zonas agrosilvopastoriles y para las de Desarrollo Restringido, se plantean una densidad de 4 Viv/ha en la modalidad de condominio y una en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Dado que la figura de Agrocondominio no se encuentra establecida como una modalidad del suelo de desarrollo restringido dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, fue solicitado a la oficina de Planeación del municipio de la Ceja para realizar aclaraciones sobre esta figura y con ello determinar el número de viviendas permitidas en el proyecto denominado inicialmente como "Agrocondominio las Bromelias"

- ✓ Por medio del radicado N° CE-11081-2024 del 9 de julio del 2024, la Oficina de Planeación del municipio de La Ceja dio respuesta a la solicitud de aclaración del concepto de norma urbanística enunciando lo siguiente:

Ratificado en el numeral 2 del artículo 2.1.2 del Decreto Municipal N° 151 del 02 de noviembre de 2023 "Por medio del cual se adopta la reglamentación de las parcelaciones productivas y la unidad de planificación rural del municipio de La Ceja del Tambo - Antioquia ", con lo que se obtendría un número de viviendas de 251, como se ha indicado en respuestas anteriores.

Estableciendo que para las áreas definidas como Zona Residencial Campestre — Parcelación productiva (ZRCP) la densidad máxima será de cuatro viviendas por hectárea (4 Viv/ha) en la modalidad de condominio, sin embargo, el proyecto plantea una conformación como parcelación y no condominio, ante lo cual la Corporación al realizar un análisis a las distintas respuestas, así como a los anexos remitidos por parte de esta misma entidad, requiere mediante el radicado N° CS-08680-2024 del 19 de julio del 2024, precisar en cuál modalidad y porcentaje de aprovechamiento se está homologando la figura de "Agrocondominio", dado que esta no se contemplada dentro del PBOT de La Ceja del Tambo y la Corporación no podrá otorgar ningún tipo de permiso o autorización para figuras residenciales que no se encuentren reglamentadas en los respectivos instrumentos de planificación.

- ✓ La respuesta a la anterior solicitud se dio bajo el radicado CE-1745-2024 del 21 agosto del 2024, por la Oficina de Planeación del municipio de la Ceja, definió que el proyecto sería conformado bajo la modalidad de Agroparcelación y nuevamente plantea una densidad máxima de 4Viv/ha en condominio.
- ✓ Como respuesta a los distintos requerimientos realizados mediante el Auto de inicio N° AU-03853-2024 del 22 de octubre del 2024, la Oficina de Planeación del municipio de La Ceja, envía concepto aclaratorio con radicados N° CE-18686-2024 del 01 de noviembre del 2024 y CE-18897-2024 del 06 de noviembre del 2024, sobre las densidades, en donde se define e interpreta la figura de Agroparcelación productiva o "Agrocondominio" y sus condiciones de desarrollo, argumentado lo siguiente:

(...)

Las parcelaciones productivas, a desarrollarse únicamente bajo los modelos de Agroparcelación y Ecoparcelación, fueron reglamentadas de tal manera que coincidieran con lo que se define como condominio por la Autoridad Ambiental en el Mencionado Acuerdo 392 de 2019, teniendo similitud en lo expuesto en ambos instrumentos. Estas definiciones se articulan de manera concordante con lo establecido en el parágrafo 7 del artículo 4.5.1.3. del Decreto Municipal 149 de 2023, descrito anteriormente.

Ahora bien, respecto a la forma en la que se deben desarrollar las Parcelaciones Productivas, el Decreto 151 de 2023, en su artículo 2.1.2 establece los requisitos generales para las parcelaciones productivas,

En virtud de lo establecido en el Decreto 151 de 2023, la única forma de desarrollar las áreas definidas como Zona Residencial Campestre — Parcelación Productiva (ZRCP), será a través de una parcelación productiva, para lo cual se cuentan con la figura de Agroparcelación y Ecoparcelación. Estas, según lo visto, deberán presentar un estudio de capacidad de carga o un proyecto ambiental, respectivamente. Estos estudios deberán presentarse en virtud de lo establecido en los artículos 2.2.1 y 2.2.2 del mencionado Decreto 151 de 2023 y para las cuales se deberán contar con acto administrativo de aprobación por parte del Municipio.

La densidad máxima, en todo caso es de 4 Viv/ha. No obstante, el usuario podrá plantear proyectos que contemplen una densidad menor, lo cual no lo exime del cumplimiento de los requisitos ya mencionados.

Según lo expuesto con anterioridad, en virtud de lo establecido en el 151 de 2023, la única forma de desarrollar las áreas definidas como Zona Residencial Campestre — Parcelación Productiva (ZRCP), será a través de una parcelación productiva, para lo cual se cuentan con la figura de Agroparcelación y Ecoparcelación. Estas, según lo visto, deberán presentar un estudio de capacidad de carga o un proyecto ambiental, respectivamente.

El condominio está definido como (Acuerdo 392 de 2019): “Figura inmobiliaria donde se acomete un proceso de concentración de unidades habitacionales de uso recreacional o residencial, dispuesto en el suelo clasificado como rural dentro del POT, en pro de liberar área para el desarrollo de zonas comunes y de la infraestructura de beneficio para todos los condominiantes (vías, servicios públicos, plantas de tratamiento, senderos verdes, parques y zonas verdes, entre otros), que al igual que las responsabilidades deberán estar consagradas en el régimen de propiedad horizontal”

(...)

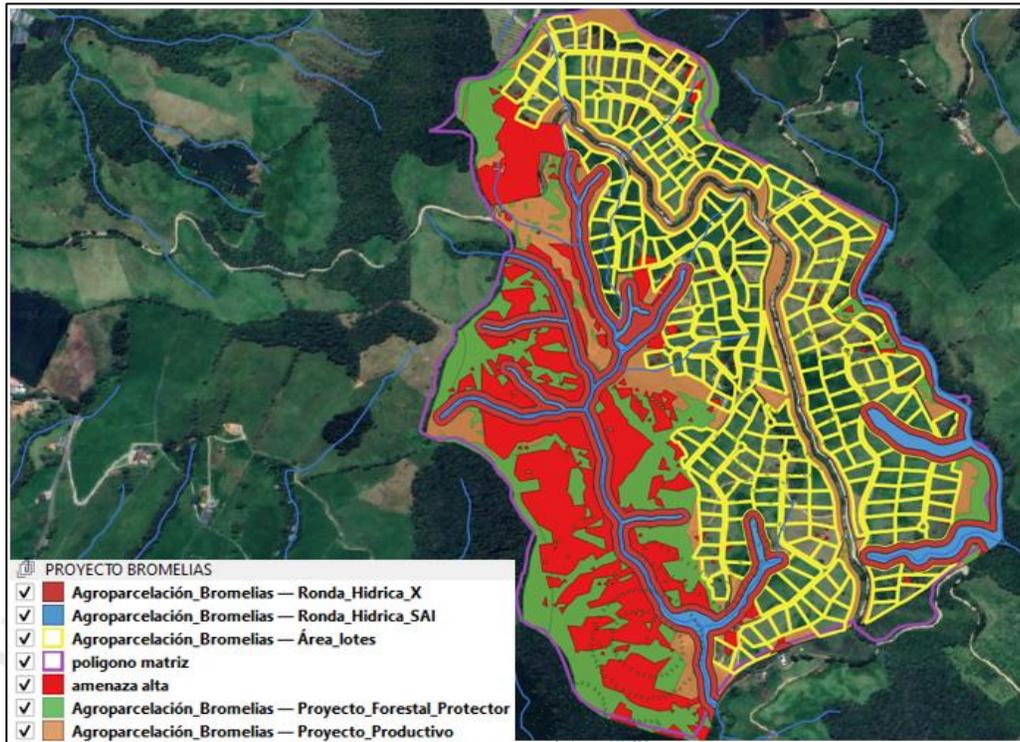
Las anteriores aclaraciones realizadas por la Oficina de Planeación del Municipio de La Ceja definen la figura de condominio dentro la Zona Residencial Campestre - Parcelación Productiva (ZRCP), las cuales deben cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto 151 de 2023 por medio del cual se adopta y reglamenta la parcelación productiva en este municipio.

✓ Mediante oficio radicado N° CE-20770-2024 del 4 de diciembre del 2024 el proyecto inmobiliario Las Bromelias envía respuesta a requerimientos realizados por la Corporación. En el archivo se anexaron los siguientes documentos:

- Anexo 1: constancia envió cartografía
- Anexo 2. Estudio detallado condición de Amenaza MM
- Anexo 3. DAP 826 oficio planeación, Presentado en el radicado CE-11081-2024 del 9 de julio del 2024
- Anexo 4. DAP 1375 oficio planeación, presentado en el radicado CE-18897-2024 del 6 de noviembre del 2024
- Anexo 5. GDB\_Respuesta\_Vertimientos\_031122024
- Decreto N° 149 del 31 de octubre del 2023
- Decreto N° 151 del 2023 La Ceja del Tambo.
- Revisión Zonificación Ambiental: Informe técnico evaluación limitaciones ambientales al uso en predios IT-07659-2023 del 14 de noviembre del 2023.

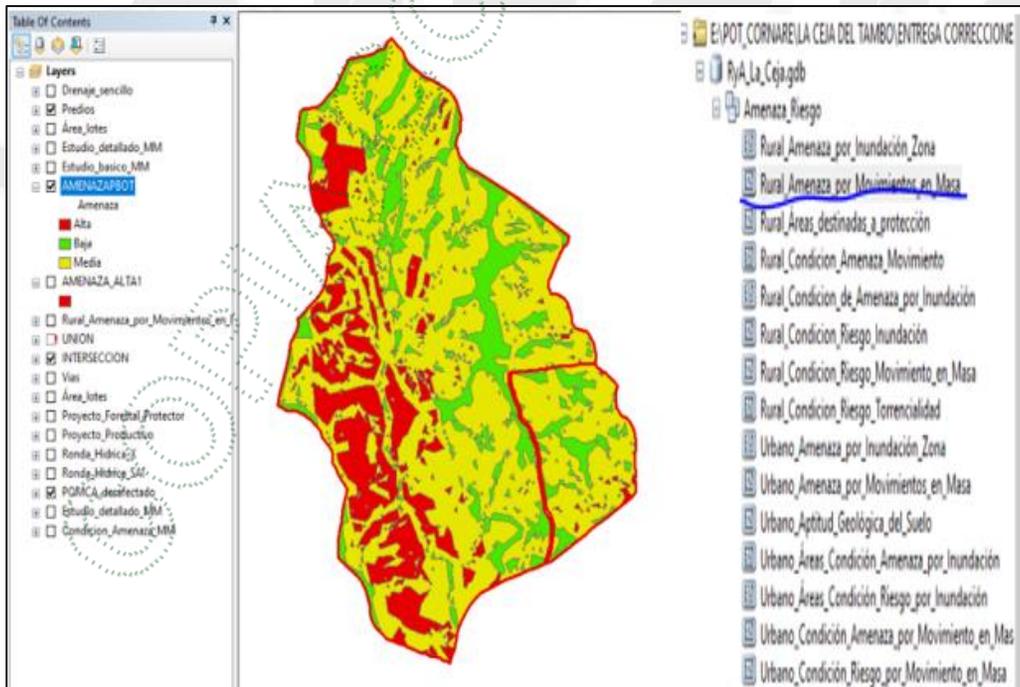
La información presentada en el Anexo 5 contiene archivos cartográficos de una configuración ajustada con 251 lotes (polígonos), delimitaciones de ronda hídrica (SAI, X), proyecto productivo, proyecto forestal protector, estudio básico MM (PBOT La Ceja), vías, polígonos de predios (017-23368, 017-18574).

Las áreas de protección por Amenaza Alta presentan la siguiente distribución. Ver Mapa 1.



Mapa 1. Áreas de protección por Amenaza Alta

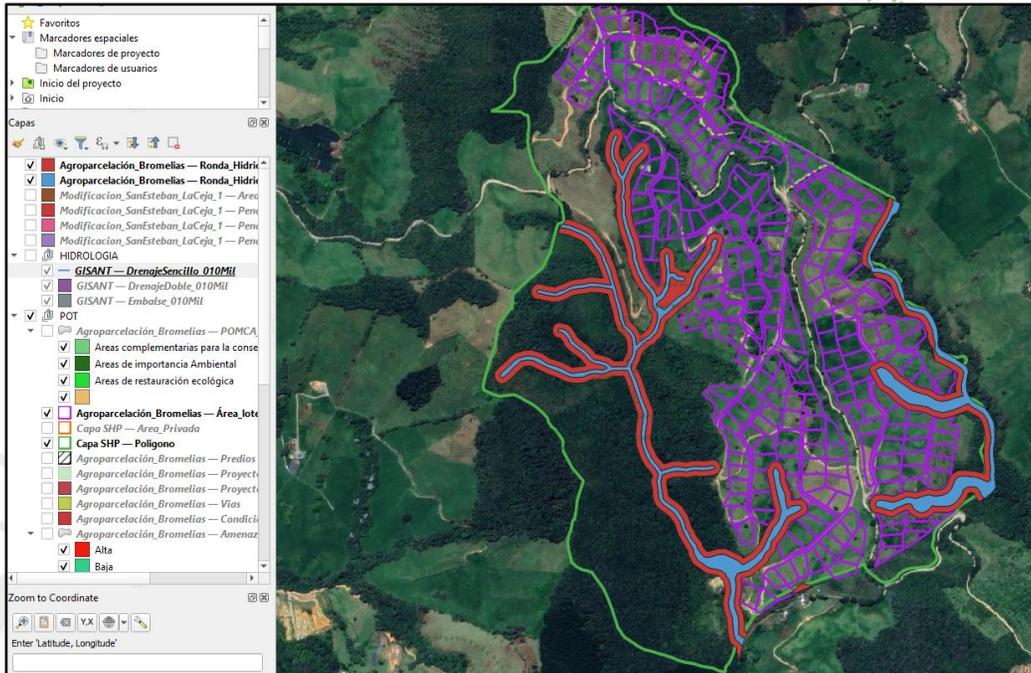
Las áreas de amenaza presentadas por el proyecto las Bromelias dentro del Anexo 5 denominadas como estudio "ESTUDIO\_BASICO\_MM" Ver Mapa 2 radicado No CE-20770-2024, corresponden a las que se encuentran delimitadas en la GDB concertada en la modificación excepcional de normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de la Ceja - Antioquia, Acuerdo 09 del 2023.



Mapa 2. Estudio básico de Básico Rural Amenaza por movimiento en masa PBOT Municipio de La Ceja

Según la cartografía del PBOT, el proyecto Las Bromelias posee aproximadamente un 17.29 % en zona de Amenaza Alta por movimientos de masa, con una extensión de 11.46 hectáreas, dentro de los ajustes realizados por la Parcelación se reconfiguró localizar los predios y viviendas por fuera de estas zonas considerando lo establecido por el ARTÍCULO 4.3.3.25. ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA Y EROSIÓN, Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Ceja, dentro de esta zona no se permite la construcción de viviendas, por tanto, la configuración, el número total y distribución cambia en el sentido de no contar con esta extensión total.

Así mismo al interior de la distribución final planteada para el proyecto Las Bromelias discurren varios drenajes sencillos de origen natural, el proyecto fue replanteado conservando la presencia de éstos y sus respectivas rondas de protección. Ver Mapa 3.



Mapa 3. Presencia de fuente hídricas y rondas hídricas.

- ✓ Con las aclaraciones realizadas por la Oficina de Planeación del Municipio de la Ceja, respecto a la figura inmobiliaria del proyecto las Bromelias como Condominio, la Corporación efectúa el siguiente análisis de densidades para cada predio, teniendo en cuenta la asignación de aprovechamientos en el suelo rural, establecido en el Artículo 127 del Acuerdo 09 del 2023, (Ver Imagen 1.), el cual determina lo siguiente:

ACUERDO 09 DE 2023

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN EXCEPCIONALMENTE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA CEJA - ANTIOQUIA, ACUERDO 001 DE 2018 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ARTÍCULO 127. El artículo 378 del Acuerdo 001 de 2018 quedará así:

ARTÍCULO 378. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL. Se asignan los siguientes aprovechamientos para las categorías de suelo rural del municipio, tanto de protección como de desarrollo restringido. La norma de densidad se representa en el mapa con código PBOT\_CR\_04:

1. Aprovechamientos en las categorías de protección:

Zona	Densidad Máxima	Porcentaje mínimo de Cobertura	Altura
Zona de Preservación (ZPre)	0 Viv/ha	N/A	N/A
Zona de Restauración (ZR) (POMCAS y demás elementos)	2 Viv/ha	70% del área bruta del lote	2 pisos
Zona de Restauración (ZR) (DRMI)	1 Viv/ha	80% del área bruta del lote	2 pisos
Zona de Uso Sostenible (ZUS)	2 Viv/ha	80% del área bruta del lote	2 pisos
Zona General de Uso Público (ZGUP)	2 Viv/ha	80% del área bruta del lote	2 pisos
Zonas de Protección (ZPro) Áreas Complementarias para la conservación POMCA	2 Viv/ha	70% del área bruta del lote	2 pisos
Zonas de Protección (ZPro) Áreas Amenazas Naturales POMCA	0 Viv/ha	N/A	N/A
Zonas de Protección (ZPro) Áreas de Importancia Ambiental POMCA	2 Viv/ha	70% del área bruta del lote	2 pisos
Zonas de Protección (ZPro) Áreas de rehabilitación POMCA	2 Viv/ha	70% del área bruta del lote	2 pisos
Zonas de Protección (ZPro) Otras áreas	0 Viv/ha	70% del área bruta del lote	2 pisos

Imagen 1. Aprovechamiento en suelo Rural PBOT La Ceja, 2023.

- **DENSIDADES DE VIVIENDA:** De conformidad con la modificación de las subzonas de manejo ambiental para los predios identificados con FMI 017-23368 y 017-18574, así mismo las densidades de vivienda en modalidad de agro parcelación, permitidas según Decreto 149 del 31 de octubre del 2023 por medio del cual se compilan los Acuerdos 001 del 2018 y 009 del 2023 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de la Ceja del Tambo, **SERÍA POSIBLE EL DESARROLLO DE 184 VIVIENDAS.**
- La propuesta de reconfiguración presentada para la Parcelación Las Bromelias, mediante el radicado CE-09439-2025 del 29 de mayo del 2025 acogió la densidad para cada una de las subzonas de manejo de que conforman el predio, aplicando la densidad establecida en el PBOT del Municipio de La Ceja por considerarse el instrumento de planificación más restrictivo que el Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuenca Hidrográfica POMCA del Río Arma, en las tablas 1 y 2 se detalla el cálculo de estas:

Tablas 1 y 2 Densidades Viviendas Proyecto Las Bromelias

Tabla 1. FMI Predio 017-18574

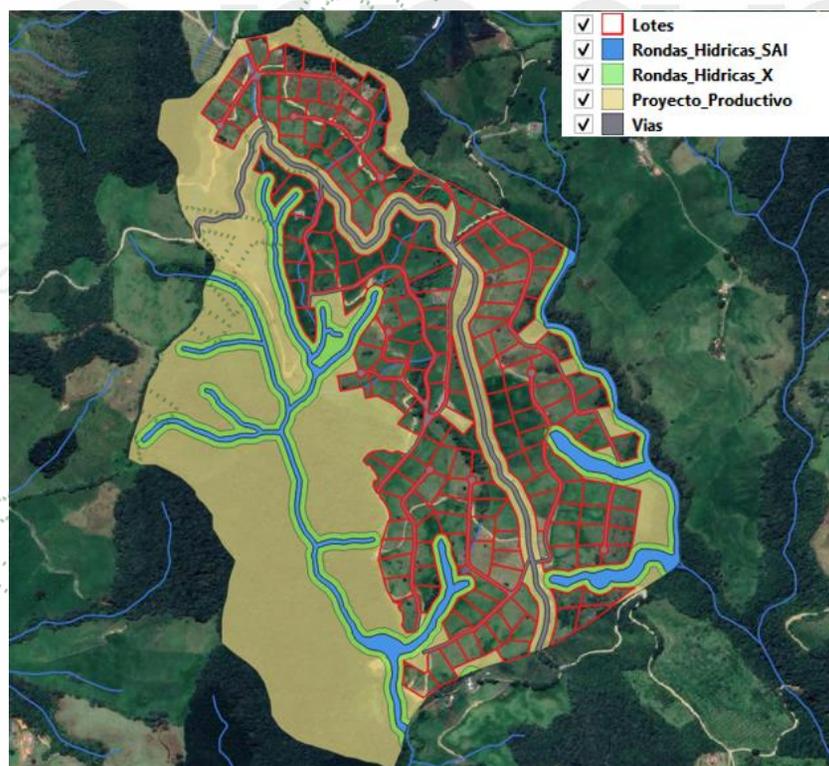
FMI Predio	Subzona de uso y manejo	Área del Predio (Ha)	Área Amenaza Alta (Ha) Estudio básico MM (PBOT)	Subzonas POMCA Menos Área Amenaza Alta (Ha)	Densidad Máxima PBOT La Ceja Acuerdo 09 Del 2023, Menos Zonas De Amenaza, Condominio	N° de Viviendas
017-18574	Áreas Complementarias para la	1,82	0,13	1,69	2	3

	Conservación- POMCA					
	Áreas agrosilvopastoriles- POMCA	6,74	0,04	6,70	4	27
ÁREA TOTAL		8,56	0,16	8,40		30

Tabla 2. FMI Predio 017-23368

FMI Predio	Subzona de uso y manejo	Área del Predio (ha)	Área Amenaza Alta (Ha) Estudio básico MM (PBOT)	Subzonas POMCA Menos Área Amenaza Alta (Ha)	Densidad Máxima PBOT La Ceja Acuerdo 09 Del 2023, Menos Zonas De Amenaza, Condominio	Nº de Viviendas
017-23368	Áreas de Importancia Ambiental POMCA	2.41	0.29	2.12	2	4
	Áreas de Restauración Ecológica-POMCA	0.16 **	0.00	0.16	2	0
	Áreas Complementarias para la Conservación-POMCA	22.09 **	8.62	13.46	2	27
	Áreas Agrosilvopastoriles-POMCA	33.03 **	2.38	30.65	4	123
ÁREA TOTAL		57,68	11,29	46,39		154

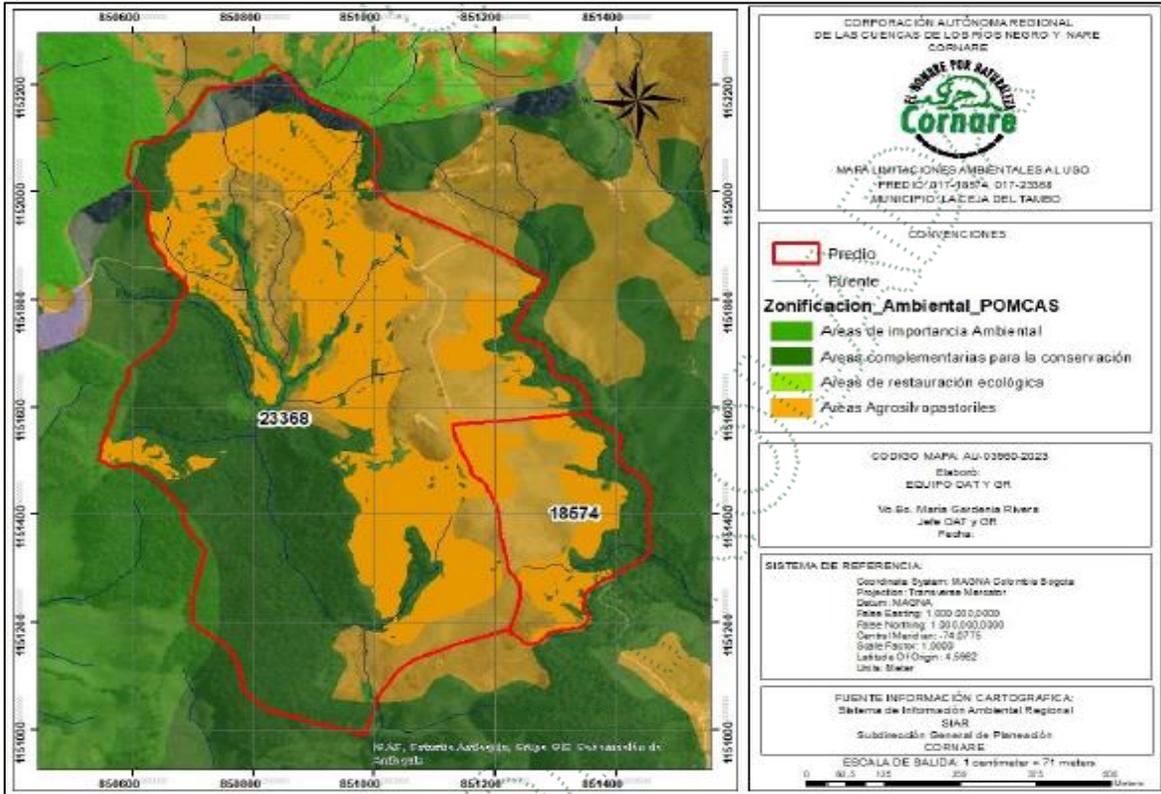
\*\*Áreas ajustadas que se encontraban sin zonificación en POMCA Rio Arma



Mapa 4. Propuesta urbanística reconfiguración final Agroparcelación Las Bromelias (184 predios).

**NOTA: LAS ÁREAS DE LAS TABLAS ANTERIORES SE CALCULARON TENIENDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:**

- a) POMCA: el proyecto se encuentra ubicado en el POMCA del Río Arma, el cual fue aprobado mediante la Resolución No.112-1187 del 21 de diciembre de 2018, las subzonas de manejo para los predios con FMI 017-23368 y 017-18574 fueron revisadas y modificadas por la Resolución RE-04872 del 16 de noviembre del 2023. Ver Mapa 4 e Imagen 2
- b)



Mapa 4. Ajuste de zonificación Ambiental del POMCA del Río Arma en los predios del proyecto.

Predio	Zonificación Ambiental			Área (ha)
	Categoría de Ordenación	Zona de Uso y Manejo	Subzona de Uso y Manejo	
18574	Conservación y Protección Ambiental	Áreas de Protección	Áreas complementarias para la conservación	1,82
	Uso Múltiple	Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales	Áreas Agrosilvopastoriles	6,74
23368	Conservación y Protección Ambiental	Áreas de Protección	Áreas complementarias para la conservación	21,36
		Áreas de Protección	Áreas de importancia Ambiental	2,41
	Uso Múltiple	Áreas de Restauración	Áreas de restauración ecológica	0,14
	Uso Múltiple	Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales	Áreas Agrosilvopastoriles	32,33

Imagen 2. Ajuste de zonificación Ambiental del POMCA del rio Arma en los predios del proyecto Las Bromelias

- c) Debido a que una porción del predio con folio de matrícula inmobiliaria FMI 017-23368 correspondiente a 1,44 ha, se presenta vacíos en la zonificación POMCA esto debido a errores topológicos entro los POMCAS limítrofes, esta fue sumada a las categorías de usos sostenible (Agrosilvopastoril) y la categoría de conservación y protección ambiental, (subzonas complementarias para la conservación y subzonas de restauración)– POMCA, por las características principales de sus coberturas vegetales, obteniendo un área total del proyecto que corresponde a 66,24 ha.

SUBZONA DE USO Y MANEJO	Área (Ha)
Restauración Ecológica POMCA	0,02
Áreas de uso sostenible (Agrosilvopastoriles)	0,70
Áreas complementarias para la conservación	0,73
AREA TOTAL	1,44

- d) Teniendo en cuenta que la densidad para las áreas catalogadas como amenaza es cero, por lo tanto, para el cálculo de las densidades, la Corporación emplea un área de 54,78 ha.

Área	Área (Ha)
Área Amenaza Alta	11,46
Área total – Área Amenaza Alta	54,78
Área Total 017-18574 y 017-23368	66,24

- **DENSIDADES DE VIVIENDA:** De conformidad con la modificación de las subzonas de manejo ambiental para los predios identificados con FMI 017-23368 y 017-18574, así mismo las densidades de vivienda en modalidad de agro parcelación, permitidas según Decreto 149 del 31 de octubre del 2023 por medio del cual se compilan los Acuerdos 001 del 2018 y 009 del 2023 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de la Ceja del Tambo, SERÍA POSIBLE EL DESARROLLO DE 184 VIVIENDAS.

3.4 El usuario hace entrega de la Autorización Sanitaria expedida por la Secretaría de Salud de Antioquia mediante resolución 2024060000804 del 16/01/2024

Igualmente entrega el Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua, en el formato F-TA-51, el cual será evaluado en el trámite

3.5 El usuario cuenta con permiso de vertimientos otorgado mediante la resolución RE-03119-2025 del 12/08/2025, expediente 053760443061

3.6 Según la base de datos de la Corporación, “CAUDAL DE REPARTO” la fuente no presenta otros usuarios

3.7 Datos específicos para el análisis de la concesión:

- a) Fuentes de Abastecimiento:

NOMBRE DE LA FUENTE	FECHA AFORO	MÉTODO AFORO	CAUDAL AFORADO (L/s)	CAUDAL DISPONIBLE (L/s)
Q. Llanadas		Hidrosig	20	15
Descripción breve de los sitios de aforo y del estado del tiempo en los últimos ocho días indicando clima, fecha de última lluvia, intensidad de ésta, etc.: Debido a las condiciones de la fuente no fue posible realizar aforo				
Descripción breve del estado de la protección de la fuentes y nacimiento (cobertura vegetal, usos del suelo, procesos erosivos): La fuente se encuentra con buena cobertura vegetal				

- b) Obras para el aprovechamiento del agua:

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO	Componentes Sistema de Abastecimiento	Aducción: _____	Desarenador: _____ Estado: Bueno/Regular/Malo	PTAP: _____	Red Distribución: _____	Sistema de almacenamiento:  Estado: Bueno/Regular/Malo  Control de Flujo: Sí/no
	TIPO CAPTACIÓN					
	Cámara de toma directa				X	
	Área captación (Ha):	Macromedición		SI _____ X _____	NO _____	
	Estado Captación:	Bueno: _____ X _____		Regular: _____		Malo: _____
Continuidad del Servicio	Si _____ X _____	No _____	Tiene Servidumbre	Sí _____	No _____ X _____	

c) Cálculo del caudal requerido:

- La portería se tiene en cuenta dentro de las personas transitorias

USO	DOTACIÓN*	# VIVIENDAS	# PERSONAS		CAUDAL (L/s.)	APROVECHAMIENTO DIAS/MES	FUENTE
DOMÉSTICO	56.25 L/Persona - Día	184	Transitorias	Permanentes	1,44	30	Q. Llanadas
	112.5 L/Persona - Día		368	920			
TOTAL CAUDAL REQUERIDO PARA ESTE USO (L/s)					1,44		

USO	DOTACIÓN*	ÁREA (Ha)	TIPO DE CULTIVO	SISTEMA DE RIEGO		EFICIENCIA DE RIEGO (%)	PRODUCCIÓN (Ton.)	CAUDAL (L/s)	FUENTE
RIEGO Y SILVICULTURA	0,10 l/s-ha	3.3	Prados y jardines	MANGUERA	X	0	0	0,33	Q. Llanadas
TOTAL CAUDAL REQUERIDO PARA ESTE USO (L/s)									

TOTAL CAUDAL REQUERIDO PARA TODOS LOS USOS (L/s)	1,77
--	------

\* Módulo de consumo según resolución vigente de **Cornare**.

3.8 Sujeto del cobro de la tasa por uso: Sí

#### 4 CONCLUSIONES

- 4.1 La fuente Q. Llanadas, presenta buena protección en cuanto a cobertura vegetal, con especies nativas y rastrojo en la parte alta. Igualmente cuenta con buena oferta para realizar la captación.
- 4.2 Es factible acoger la Autorización Sanitaria, expedida por la Secretaria Seccional de Salud de Antioquia.
- 4.3 Es procedente evaluar el Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua en el formato F-TA-88\_Anexo\_Evaluacion\_PUEAA\_Acueductos\_V.01.
- 4.4 La concesión de agua se otorga para 184 viviendas de acuerdo al uso de suelo y las restricciones ambientales de los predios.
- 4.5 Es Factible otorgar la concesión de aguas superficiales a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, con Nit 811.041.918-3, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, identificado con cédula de ciudadanía número

70.078.638; en un caudal de 1.77 L/s para uso doméstico y riego, a captarse de la Quebrada Llanadas, en beneficio del proyecto denominado proyecto residencial **“AGROPARCELACIÓN LAS BROMELIAS”** conformado por 184 viviendas, una portería y zonas comunes, a desarrollarse en los predios Identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria números 017-23368 y 017-18574, ubicados en la vereda Las Piedras del municipio de La Ceja – Antioquia

## CONSIDERACIONES JURIDICAS

Que la Constitución Política Colombiana establece sus artículos 79 y 80 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, aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución; debiendo prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados...”

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

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

A su vez, el artículo 89 ibidem, la concesión de un aprovechamiento de aguas estará sujeta a las disponibilidades del recurso y a las necesidades que imponga el objeto para el cual se destina.

Que actualmente aplica a los trámites ambientales el Decreto No. 1076 del 26 de mayo de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”*, por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Que el artículo 2.2.3.2.5.3. del Decreto 1076 de 2015 señala:

*“Concesión para el uso de las aguas. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, requiere concesión o permiso de la Autoridad Ambiental competente para hacer uso de las aguas públicas o sus cauces, salvo en los casos previstos en los artículos 2.2.3.2.6.1 y 2.2.3.2.6.2 de este Decreto”*

Que el artículo 2.2.3.2.9.1. del referido decreto señala que:

*“Artículo 2.2.3.2.9.1. Solicitud de concesión. Las personas naturales o jurídicas y las entidades gubernamentales que deseen aprovechar aguas para usos diferentes de aquellos que se ejercen por ministerio de la ley requieren concesión”.*

Que el artículo 2.2.3.2.24.2. ibidem, señala:

*“Otras prohibiciones. Prohíbese también:*

*1. Utilizar aguas o sus cauces sin la correspondiente concesión o permiso cuando este o aquellas son obligatorios conforme al Decreto ley 2811 de 1974 y a este Decreto (...)*

Que el artículo 2.2.3.2.8.4. señala: *“Las concesiones de que trata este reglamento sólo podrán prorrogarse durante el último año del período para el cual se hayan otorgado, salvo razones de conveniencia pública”*

Que en igual sentido el Artículo 2.2.3.2.24.4. del Decreto 1076 de 2015, consagra lo siguiente en relación con las causales de caducidad de los literales d y g del artículo 62 del Decreto Ley 2811 de 1974:

Serán causales de caducidad de las concesiones las señaladas en el artículo 62 del Decreto Ley 2811 de 1974:

*“Para efectos de la aplicación del literal d) se entenderá que hay incumplimiento reiterado:*

*a. Cuando se haya sancionado al concesionario con multas, en dos oportunidades para la presentación de los planos aprobados, dentro del término que se fija;*

*b. Cuando se haya requerido al concesionario en dos oportunidades para la presentación de los planos. Se entenderá por incumplimiento grave:*

*c. La no ejecución de las obras para el aprovechamiento de la concesión con arreglo a los planos aprobados, dentro del término que se fija;*

*d. En incumplimiento de las obligaciones relacionadas con la preservación de la calidad de las aguas y de los recursos relacionados”.*

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

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

Que el artículo 2.2.3.2.7.2. del Decreto 1076 de 2015), en relación con el recurso hídrico, establece:

*“(...*

*Disponibilidad del recurso y caudal concedido. El suministro de aguas para satisfacer concesiones **está sujeto a la disponibilidad del recurso, por tanto, el Estado no es responsable cuando por causas naturales no pueda garantizar el caudal concedido.** La precedencia cronológica en las concesiones no otorga prioridad y en casos de escasez todas serán abastecidas a prorrata o por turnos, conforme el artículo 2.2.3.2.13.16 de este Decreto. (...)* (negrillas y subrayas con intención)

En consecuencia, al encontrarse inmersa la reglamentación propia de las concesiones de agua dentro de las disposiciones legales previstas en el Decreto 1076 de 2015, resulta vinculante su aplicación en el presente trámite, por disposición expresa de la legislación contenida en el mismo.

El Decreto 2811 de 1974 dispone en su artículo 92 que *“Para poder otorgarla, toda concesión de aguas estará sujeta a condiciones especiales previamente determinadas para defender las aguas, lograr su conveniente utilización, la de los predios aledaños y, en general, el cumplimiento de los fines de utilidad pública e interés social inherentes a la utilización.”*

Que según el Artículo 31 Numeral 2, de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su

jurisdicción de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente.

Que la Ley 373 de 1997, señala que el programa para el uso eficiente y ahorro del agua. “...*todo plan ambiental regional y municipal debe incorporar obligatoriamente un programa para el uso eficiente y ahorro del agua. se entiende por programa para el uso eficiente y ahorro de agua el conjunto de proyectos y acciones que deben elaborar y adoptar las entidades encargadas de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, riego y drenaje, producción hidroeléctrica y demás usuarios del recurso hídrico.*”

*Las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales encargadas del manejo, protección y control del recurso hídrico en su respectiva jurisdicción, aprobarán la implantación y ejecución de dichos programas en coordinación con otras corporaciones autónomas que compartan las fuentes que abastecen los diferentes usos...*”

Que el artículo 2 ibidem, establece el contenido del programa de uso eficiente y ahorro del agua. “...*El programa de uso eficiente y ahorro de agua, será quinquenal y deberá estar basado en el diagnóstico de la oferta hídrica de las fuentes de abastecimiento y la demanda de agua, y contener las metas anuales de reducción de pérdidas, las campañas educativas a la comunidad,*

*la utilización de aguas superficiales, lluvias y subterráneas, los incentivos y otros aspectos que definan las Corporaciones Autónomas Regionales y demás autoridades ambientales, las entidades prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, las que manejen proyectos de riego y drenaje, las hidroeléctricas y demás usuarios del recurso, que se consideren convenientes para el cumplimiento del programa...*”

Que el Decreto 1090 del 28 de junio de 2018, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en su artículo 2.2.3.2.1.1.1 dispone: “*El presente decreto tiene por objeto reglamentar la Ley 373 de 1997 en lo relacionado con el Programa para el Uso Eficiente y Ahorro del Agua y aplica a las autoridades ambientales, a los usuarios que soliciten una concesión de aguas y a las entidades territoriales responsables de implementar proyectos o lineamientos dirigidos al uso eficiente y ahorro del agua*”

Que el artículo 2.2.3.2.1.1.3 ibidem prescribe que el Programa para el Uso Eficiente y Ahorro del Agua, es una herramienta enfocada a la optimización del uso del recurso hídrico, conformado por el conjunto de proyectos y acciones que le corresponde elaborar y adoptar a los usuarios que soliciten concesión de aguas, con el propósito de contribuir a la sostenibilidad de este recurso.

Que la Resolución 1257 de 2018 del Ministerio De Ambiente sobre el uso eficiente y ahorro del agua, desarrolla los parágrafos 1 y 2 del artículo 2.2.3.2.1.1.3 del decreto 1090 del 2018 mediante el cual se adiciona el decreto 1057 de 2015.

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

Que acorde con la normatividad citada y las recomendaciones técnicas contenidas en el Informe Técnico N° IT-06299-2025 del 11 de septiembre de 2025, anteriormente transcrito, se considera viable técnica y jurídicamente otorgar CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES a la sociedad CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S., con Nit 811.041.918- 3, representada legalmente por el señor VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA, identificado con cédula de ciudadanía número 70.078.638, para uso doméstico y riego, a captarse de una *la Q. Llanadas*, en beneficio del proyecto residencial “AGROPARCELACIÓN LAS BROMELIAS”, ubicado en la vereda Las Llanadas del municipio de La Ceja – Antioquia, Antioquia, lo cual se dispondrá en la parte resolutive del presente acto administrativo.

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

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR CONCESIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES**, a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, con Nit 811.041.918- 3, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.078.638, o quien haga sus veces, para uso doméstico y riego, a captarse de la Quebrada Llanadas, en beneficio del proyecto denominado proyecto residencial **“AGROPARCELACIÓN LAS BROMELIAS”** *conformado por 184 viviendas una portería y zonas comunes*, a desarrollarse en los predios identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria números 017-23368 y 017-18574, ubicados en la vereda Las Piedras del municipio de La Ceja – Antioquia, bajo las siguientes características:

Nombre del predio	Agroparcelación Las Bromelias	FMI:	017-23368 017-18574	Coordenadas del predio						
				LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z
				-75	25	22.35	5	57	47.514	2469
Punto de captación N°:						1				
Nombre Fuente:	Q. Llanadas	Coordenadas de la Fuente								
		LONGITUD (W) - X			LATITUD (N) Y			Z		
		-75	25	23.4	5	57	39.22	2480		
Usos						Caudal (L/s.)				
1	Doméstico					1,44				
2	Riego					0,33				
Total caudal a otorgar de la Fuente _____ (caudal de diseño)										
CAUDAL TOTAL A OTORGAR (sumatoria de caudales)						1,77				

**PARAGRAFO PRIMERO:** Dado que el proyecto se desarrollará bajo el esquema de Agro Parcelación, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el PBOT y el Decreto N° 151 del 2023 que reglamento la parcelación productiva del Municipio de La Ceja, dando manejo a adecuado a los vertimientos que se generen del proyecto productivo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La concesión de aguas superficiales que se otorga mediante la presente resolución, se concede por el término de diez (10) años, el cual podrá prorrogarse previa solicitud escrita formulada por el interesado ante esta Autoridad Ambiental antes de su vencimiento. De no presentarse la solicitud escrita dentro de este término, la concesión quedará sin vigencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR el PROGRAMA DE USO EFICIENTE Y AHORRO DEL AGUA – PUEAA**, presentado por la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, ya que está acorde a lo requerido en la Ley 373/97, y lo reglamentado por el Decreto 1090/18 y la Resolución 1257/18, basado en la siguiente información:

**RESUMEN PUEAA**

CONSUMOS L/s: 1.17  
 PÉRDIDAS TOTALES %: \_\_\_\_\_  
 META DE REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS L/s: \_\_\_\_\_ %: \_\_\_\_\_  
 META DE REDUCCIÓN DE CONSUMOS L/s: \_\_\_\_\_ %: \_\_\_\_\_

ACTIVIDADES PROPUESTAS	CANTIDAD TOTAL PARA EL PERIODO	INVERSIÓN TOTAL PARA EL PERIODO	INDICADOR
ÁREA A REFORESTAR (Ha)	5.5296	\$ 5,475,360	# de áreas reforestadas / # de áreas proyectadas a reforestar *100
# ARBOLES A SEMBRAR (unidad)	3456	\$ 31,103,820	# de árboles sembrados / # de árboles proyectados a sembrar *100
METROS LINEALES DE AISLAMIENTO (ML)	500	\$ 14,547,000	# de metros lineales instalados / # de metros lineales proyectados *100
JORNADA DE LIMPIEZA DE CAUCES (Unidad)	5	\$ 5,398,008	# de jornadas de limpieza realizadas / # de jornadas de limpieza proyectadas *100
# DE SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES A IMPLEMENTAR EN LA CUENCA ABASTECEDORA (Unidad)	1	\$ 475,000,000	# de sistemas implementados / # de sistemas proyectados *100
# DE MACROMEDIDORES A INSTALAR O REPONER (Unidad)	2	\$ 4,300,000	# de macromedidores instalados / # de macromedidores proyectados *100
# DE MICROMEDIDORES A INSTALAR O REPONER (Unidad)	184	\$ 52,394,000	# de micromedidores instalados / # de micromedidores proyectados *100
METROS LINEALES DE TUBERIA A INSTALAR O REPONER (ML)	3974	\$ 857,191,800	# de metros instalados / # de metros proyectados *100
IMPLEMENTACION DE TECNOLOGIAS DE BAJO CONSUMO (Unidad)	184	\$ 309,647,200	# de tecnologías implementadas / # de tecnologías proyectadas *100
# DE TALLERES Y/O JORNADAS DE CAPACITACION (Unidad)	4	\$ 2,441,390	# de talleres realizados / # de talleres proyectados *100
# DE PRODUCCION DE MEDIOS IMPRESOS (Unidad)	3	\$ 778,050	# de medios impresos realizados / # de medios impresos proyectados *100
# DE PRODUCCION DE MEDIOS AUDIOVISUALES (Unidad)	3	\$ 2,054,850	# de medios audiovisuales realizados / # de medios audiovisuales proyectados *100
# DE PRODUCCION DE CUÑAS RADIALES (Unidad)	5	\$ 1,427,002	# de cuñas realizadas / # de cuñas proyectadas *100
# DE SALIDAS DE CAMPO (Unidad)	4	\$ 2,011,394	# de salidas de campo realizadas / # de salidas de campo proyectadas *100
MEJORAMIENTO Y/O ADECUACION DE OBRAS DE CAPTACION (Unidad)	1	\$ 625,300	# de mejoramientos realizados / # de mejoramientos proyectados *100
# DE SISTEMAS DE ALMACENAMIENTO A IMPLEMENTAR (Unidad)	2	\$ 86,000,000	# de sistemas implementados / # de sistemas proyectados *100
VOLUMEN DE AGUA EN REUSO (M³)	34238.45	\$ 3,905,038	

**PARAGRAFO:** El Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua se aprueba con las siguientes observaciones:

- Toda vez que el proyecto es nuevo y no es posible la determinación de pérdidas y consumos, las metas de reducción deberán ser presentadas a la Corporación una vez se instale la medición y comience a operar el sistema.
- No se determinan las pérdidas ya que no se ha iniciado la fase constructiva. Se asume que todo el caudal solicitado será el caudal consumido.
- Se ajustan los módulos de consumo de acuerdo a la resolución de Cornare RE-03991-2023 18/09/2023
- Se ajustan el número de suscriptores a las viviendas permitidas en el proyecto.
- No se presenta perdidas ya que el proyecto es nuevo. Cuando se cuente con Macromedición se estimarán

**ARTICULO TERCERO:** La Concesión de aguas que se otorga mediante la presente Resolución, conlleva la imposición de condiciones y obligaciones para su aprovechamiento; por lo que se **REQUIERE** a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, o quien haga sus veces, para que, a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo de cumplimiento a lo siguiente:

1. Para caudales a otorgar mayores de a iguales a 1.0 L/s.: El usuario deberá presentar los diseños (planos y memorias de cálculo hidráulico) de la obra de captación y control de caudal a implementar (o ajustar) y las coordenadas de ubicación en un plazo máximo de 60 días hábiles, para la respectiva evaluación por parte de la Corporación.
2. Anualmente presente el informe de avance del Programa de Uso Eficiente y Ahorro del Agua-PUEAA, de acuerdo a las actividades aprobadas en el formato F-CS-58\_Formulario\_Informe\_Avance\_PUEAA\_Acueductos\_V.03, el cual podrá encontrar en el link <https://www.cornare.gov.co/documentos-de-interes/>
3. Una vez se instale la medición y comience a operar el sistema ajuste las metas de reducción y consumo a lo realmente captado y aprovechado y lo presente en el primer informe de avance del PUEAA aprobado.

**ARTÍCULO CUARTO: INFORMAR** al interesado que deberá tener presente las siguientes recomendaciones y actividades:

1. Conservar las áreas de protección hídrica o cooperar para su reforestación con especies nativas de la región. Se deben establecer los retiros reglamentarios según lo estipulado en el PBOT Municipal.
2. Garantizar el tratamiento de las aguas residuales (domésticas y no domésticas) generadas por su actividad, antes de disponer su efluente a un cuerpo de agua, alcantarillado o al suelo.
3. Debe respetar un caudal ecológico en el sitio de captación y que en caso de llegar a presentarse sobrantes en las obras de aprovechamiento (tanque desarenador y de almacenamiento), se deberán conducir por tubería a la misma fuente para prevenir la socavación y erosión del suelo.
4. Cualquier obra o actividad que se pretenda desarrollar en el predio, deberá acatar las disposiciones de los Acuerdos Corporativos y del EOT Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO: CORNARE** se reserva el derecho de hacer control y seguimiento para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el permiso ambiental.

**ARTÍCULO SEXTO:** El incumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente resolución dará lugar a la aplicación las sanciones que determina la Ley 1333 de 2009, sin perjuicio de las penales o civiles a que haya lugar.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** El titular de la presente concesión de aguas deberá cancelar por concepto de tasa por uso por aprovechamiento del recurso hídrico, el valor se establecerá en la factura que periódicamente expedirá La Corporación, de acuerdo al establecido al Decreto 1076 de 2015.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Son causales de caducidad las contempladas en el Decreto –Ley 2811 de 1974 y el Decreto 1076 de 2015.

**ARTÍCULO NOVENO:** Esta concesión contiene la prohibición de cesión total o parcial de los derechos otorgados en este acto administrativo, sin previa autorización de la Autoridad Ambiental.

**ARTÍCULO DECIMO: INFORMAR** a la parte interesada de la presente Concesión, que este no Grava con servidumbre los predios por donde debe pasar el canal conductor o establecer la obra, en caso de que tal servidumbre se requiera y no se llegare a ningún acuerdo señalado en el artículo 2.2.3.2.14.14 del Decreto 1076 de 2015, las partes interesadas deberán acudir a la vía Jurisdiccional.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** Informar a la parte interesada que mediante Resolución No.112-1187 del 21 de diciembre de 2018, la Corporación aprobó el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Arma, las subzonas de manejo para los predios con FMI 017-23368 y 017-18574 fueron revisadas y modificadas por la Resolución RE-04872 del 16 de noviembre del 2023.

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: 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 Arma 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.

**PARÁGRAFO:** El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Arma, 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

**ARTÍCULO DECIMO TERCERO: NOTIFICAR** personalmente el presente acto a la sociedad **CONSTRUCTORA SAN ESTEBAN S.A.S.**, representada legalmente por el señor **VICTOR ADOLFO VARGAS ESTRADA**, 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 DECIMO CUARTO:** 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 DECIMO QUINTO: 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**

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

Proyectó: V Peña P / Fecha 11/09/2025. Grupo Recurso Hídrico  
Técnico. L Marulanda  
Expediente: 053760243062

Anexos: Aviso concesión de agua

-Evaluación PUEAA en el formato F-TA-88\_Anexo\_Evaluacion\_PUEAA\_Acueductos\_V.01.



**Asunto:** RESOLUCIÓN 053760243062

**Motivo:** RESOLUCIÓN 053760243062

**Fecha firma:** 12/09/2025

**Correo electrónico:** alopezg@cornare.gov.co

**Nombre de usuario:** ALVARO DE JESUS LOPEZ GALVIS

**ID transacción:** 5e80779b-02f2-45b2-9c49-181557599ccc



COPIA CONTROLADA