



Expediente: **053180429938**
 Radicado: **RE-02086-2026**
 Sede: **SANTUARIO**
 Dependencia: **Grupo Recurso Hídrico**
 Tipo Documental: **RESOLUCIONES**
 Fecha: **18/06/2026** Hora: **12:58:38** Folios: **32**



RESOLUCION No.

POR MEDIO DEL CUAL SE SUSPENDE UN PERMISO DE VERTIMIENTOS Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES

**EL SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA
REGIONAL RIONEGRO-NARE "CORNARE"**, en uso de sus atribuciones legales y
delegatarias

CONSIDERANDO

Que mediante la Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, se otorgó PERMISO DE VERTIMIENTOS a la sociedad CONDOMINIO CAMPESTRE LA SANTA MARIA S.A.S., con Nit. 901.189.036-5, a través de su representante legal, el señor RAFAEL ALFONSO SANTAMARIA PATARROYO, identificado con cédula de ciudadanía número 91.354,275, y el señor JUAN MARIA ALZATE CASTAÑO, identificado con cédula de ciudadanía número 15,423.799, quien actúa como Apoderado, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas a generarse en el proyecto "condominio La Santa María" conformado por 32 Parcelas, en beneficio de los predios con FMI 020-12904, 020- 12905, 020-48310, 020- 19046 y 020-23117, ubicado en la vereda Montañez, del municipio de Guarne, Antioquia.

Que por medio de la Resolución N°112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, se resolvió "recurso de reposición, acto en el cual se decidió reponer el artículo primero de la Resolución N° 112-3907 del 07 de septiembre de 2018, para que en adelante quede así:

"ARTICULO PRIMERO: OTORGAR PERMISO DE VERTIMIENTOS a la sociedad CONDOMINIO CAMPESTRE LA SANTA MARIA S.A.S., identificada con NIT. 901.189.036- 5, a través de su representante legal, el señor RAFAEL ALFONSO SANTAMARIA PATARROYO, identificado con cédula de ciudadanía número 91.354,275, y el señor JUAN MARIA ALZATE CASTANO, identificado con cédula de ciudadanía número 15,423.799, quien actúa come Apoderado, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domesticas a generarse en el proyecto "condominio La Santa María" conformado por 33 Parcelas, en beneficio de los predios con FMI 020-12904, 020-12905, 020-48310, 020- 19046 y 020-

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04



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, e-mail: cliente@cornare.gov.co

f X Instagram YouTube cornare

23117, ubicado en la vereda Montañez, del municipio de Guame, de conformidad a la parte considerativa del presente acto administrativa".

Gestión del riesgo – Expediente 11200012-E

Mediante el Informe Técnico N° IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022, Cornare emitió concepto técnico en atención al radicado N° CE-11249-2022, mediante el cual se solicitó visita técnica al Condominio La Santa María debido a la presencia de agrietamientos y hundimientos en varios lotes del proyecto, estableciendo recomendaciones relacionadas con la gestión del riesgo y manejo de las afectaciones identificadas. Así:

(...)

19. RECOMENDACIONES

Informar al señor Manuel Gómez y a la Alcaldía del Municipio de Guarne las siguientes recomendaciones:

19.1 Los propietarios de los predios involucrados deberán realizar las intervenciones geotécnicas que se requieran con el fin darle estabilidad al terreno.

Para la estabilización de los predios, se recomienda la realización de un estudio y diseños geotécnicos que permitan conocer las obras a construir en condiciones críticas: presencia de agua y sismo. El diseño y construcción de obras definitivas para estabilización de los taludes deberá tener en cuenta la normativa vigente NSR-10, llevando a cabo las siguientes actividades:

- i. Estudio de suelos que incluya toma de muestras del suelo de la zona en tubos shelby en el escarpe, apiques en la zona y/o a partir de perforaciones a rotopercusión.
- ii. Registros de sondeos con fotografías de los materiales, profundidad del nivel freático (si se halla) y descripción de los materiales.
- iii. Ensayos de laboratorio de las muestras obtenidas con el fin de obtener: 1) las propiedades físicas del material hallado, tales como granulometría, índices de plasticidad, humedad relativa y peso unitario; 2) propiedades de resistencia al cortante como ángulo de fricción y cohesión.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

- iv. Modelos de estabilidad del terreno en perfiles del deslizamiento en condiciones actuales y en condiciones con obras a proponer (drenaje y contención), tanto en escenario estático como pseudoestático, basado en la normativa colombiana de sismo resistencia, NSR-10.
- v. Análisis por volcamiento y empujes

19.2 Se recomienda la construcción de cunetas y otras obras de drenaje en los diferentes lotes afectados del Condominio Santa María, que permitan el direccionamiento seguro de las aguas lluvias y de esta manera no se sigan acumulando en el terreno y/o aumentando la inestabilidad.

19.3 La Alcaldía del Municipio de Guarne y Cornare deberá realizar un seguimiento y control al predio donde se está adelantando la construcción de las viviendas. Además, deberán incluir dentro de su Plan de Ordenamiento Territorial esta zona como de amenaza y riesgo altos ante movimientos en masa. Se deberán promover e impulsar el cumplimiento de los lineamientos establecidos a través de los diferentes instrumentos de planificación territorial, como los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA, el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres – PMGRD y/o el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente en el municipio. (teniendo en cuenta las zonas de protección asociadas a las zonas de amenaza y riesgo alto).

Nota: se recomienda evitar la construcción de viviendas en el Condominio Santa María pues esta zona debería incluirse en el POT como zona de Protección.

19.4 Se le solicita a Alcaldía de Guarne tener en cuenta las consideraciones expresadas en este informe para las demás parcelaciones y movimientos de tierras que presenten condiciones similares."

Que mediante Resolución RE-03752-2025 del 18 de septiembre de 2025, se autorizó el traspaso del PERMISO DE VERTIMIENTOS, otorgado mediante Resolución N°112- 3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificado mediante recurso de reposición con Resolución N°112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas a generarse en el proyecto CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con Nit 901.416.396- 3, representado legalmente por la sociedad A+G Administración y Gestión S.A.S., con Nit 900.437.537- 4, a través de su administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía N.º 42.970.454.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Mediante la Resolución N°RE-04223-2025 del 10 de octubre de 2025, notificada el 21 de octubre de 2025, Cornare impuso MEDIDA PREVENTIVA DE LLAMADO DE ATENCIÓN a la sociedad CONDOMINIO CAMPESTRE LA SANTA MARIA S.A.S. y al CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., por presunta vulneración de la normatividad ambiental, requiriendo, entre otras acciones:

1. Implementar de manera inmediata el Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos (PGRMV).
2. Suspender la descarga del vertimiento al suelo.
3. Garantizar la disposición adecuada de las aguas residuales mediante gestor autorizado, allegando las respectivas evidencias y certificados.

Así mismo, se requirió el cumplimiento de obligaciones pendientes relacionadas con el permiso de vertimientos, la presentación de un plan de manejo de aguas lluvias y la tramitación de los permisos de ocupación de cauce correspondientes.

Que por medio del Escrito con Radicado N° CE-00228-2026 del 06 de enero de 2026, el CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con Nit 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., con Nit 900.437.537-4, a través de su administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía N.° 42.970.454, solicitó ante la Corporación la modificación del PERMISO DE VERTIMIENTOS otorgado mediante Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificado mediante recurso de reposición con Resolución N°112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domesticas a generarse en el proyecto "condominio La Santa María" conformado por 33 Parcelas, en beneficio del predio 020-199041 (antes FMI 020-12904, 020-12905, 020-48310, 020- 19046 y 020-23117, ubicado en la vereda Montañez, del municipio de Guame, en el sentido de modificar el sistema de tratamiento.

Mediante el Auto N°AU-00075-2026 del 09 de enero de 2026, se dio inicio al trámite ambiental correspondiente a la solicitud de modificación del permiso de vertimientos.

Mediante el Informe Técnico N°IT-00268-2026 del 21 de enero de 2026, se atendió la queja con radicado SCQ-131-0030-2025-ESPECIAL del 12 de agosto de 2025 y se

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

realizó control y seguimiento al permiso de vertimientos otorgado al Condominio La Santa María.

Mediante el radicado N°CS-01520-2026 del 06 de febrero de 2026, Cornare elevó derecho de petición al Municipio de Guarne, solicitando:

- a. Informe detallado de las acciones de control y seguimiento adelantadas en cumplimiento de las recomendaciones establecidas en el Informe Técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022.
- b. Copia de las licencias de construcción expedidas para las viviendas que conforman el Condominio La Santa María.

Mediante el radicado N°CS-04445-2026 del 05 de abril de 2026, se requirió al usuario para que allegara:

- a. Reporte con evidencias de las acciones implementadas en cumplimiento de lo requerido en los ítems 19.1 y 19.2 del Informe Técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022.
- b. Informe con evidencias sobre la implementación del plan de contingencia para la gestión temporal de las aguas residuales.
- c. Licencias de construcción de las viviendas ubicadas en las zonas afectadas por el movimiento en masa.

Mediante el radicado N°CE-06160-2026 del 08 de abril de 2026, el usuario allegó respuesta a los requerimientos efectuados mediante el Auto N°AU-00412-2026.

Mediante el radicado N°CS-06037-2026 del 29 de abril de 2026, la Corporación reiteró al Municipio de Guarne la solicitud efectuada mediante el radicado N°CS-01520-2026 del 06 de febrero de 2026.

Mediante el radicado N°CS-06293-2026 del 05 de mayo de 2026, la Corporación evaluó la información allegada por el usuario mediante el radicado N°CE-06160-2026 del 08 de abril de 2026, indicando que la misma sería valorada integralmente junto con la documentación requerida mediante el radicado N°CS-04445-2026 del 05 de abril de 2026.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Mediante el radicado N°CE-08052-2026 del 06 de mayo de 2026, el CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H. allegó respuesta a los requerimientos efectuados mediante el radicado N°CS-04445-2026 del 05 de abril de 2026.

Que técnicos de la Corporación procedieron a evaluar la información presentada, se realizó visita técnica el 16 de enero de 2026, generándose el Informe Técnico N° **IT-03049** del 26 de mayo de 2026, dentro del cual se formularon las siguientes observaciones y conclusiones las cuales son parte integral del presente acto:

(...)

3. ANALISIS DEL PERMISO - OBSERVACIONES

3.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto urbanístico Condominio Campestre La Santa María, está conformado por 33 lotes para la construcción de vivienda, de los cuales ya tiene construidas 16 y 2 en proceso de construcción. Cuenta con un lote para la ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales, además de áreas comunes. Está ubicado en el sector El Sango, vereda Montañez del municipio de Guarne. (Ver imagen 1).

Características de los vertimientos generados: Los vertimientos generados son de tipo domésticos, provenientes de las cocinas, unidades sanitarias, lavamanos, pocetas, lavaplatos, lava escobas, entre otros.

Fuente de abastecimiento: El usuario anexa factura de servicio de acueducto generada por el Acueducto vereda El Sango, Código de suscriptor 822

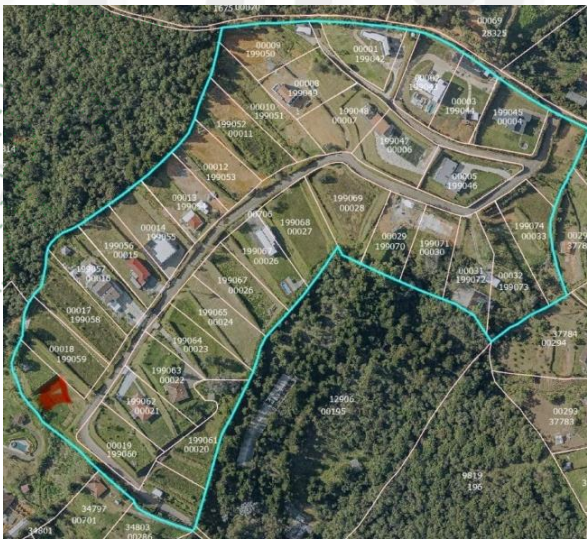


Imagen 1. Condominio Campestre La Santa María
Fuente: Archivo del Usuario

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

3.2. CONCORDANCIA CON EL PBOT, ACUERDOS CORPORATIVOS Y RESTRICCIONES AMBIENTALES:

Concepto usos del suelo:

- En el Informe técnico N°112-1031-2018 del 3 de septiembre de 2018, se evalúa el Concepto de usos de suelo, indicando:

(...)

el Concepto de Norma Urbanística emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Guame indica : " Los predios identificados con las matrículas inmobiliarias mencionados, según el Plan Básico de Ordenamiento territorial vigente, Acuerdo 003 de 2015; se encuentran localizados en suelo rural en la categoría de desarrollo restringido, en "Área de Vivienda Campestre Tradicional"; así mismo, como en categoría de protección, referida a las "áreas de conservación y protección ambiental", para el caso específico del predio, por riesgo y amenaza alta por movimiento en masa.

(...)

- En el Acuerdo 003 de 2015, Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Guarne se indica:

Artículo 208. AMENAZA ALTA POR MOVIMIENTO EN MASA. Representa un 10% dentro del territorio rural, concentrándose en áreas fragmentadas dentro de las veredas San Ignacio, San José, La Honda, La Mosquita, Juan XXIII, La Clara, El Colorado, La Charanga, Montañez y La Brizuela.

Dentro de este grupo se encuentran las áreas más susceptibles a desequilibrios físicos del suelo, que corresponde a zonas de pendiente alta, con coberturas que no favorecen la retención de suelo y áreas donde la precipitación incide de manera notoria en la formación de procesos de remoción en masa. Es común encontrarlas en las zonas de alta pendiente en la parte alta de las cuencas de las quebradas La Mosca, Chaparral, La Brizuela, La Charanga y El Salado, así como en la parte media del cerro El Órgano y la cuchilla de La Honda.

PARÁGRAFO. Las áreas de amenaza alta son de alta restricción ante cualquier desarrollo y deben ser destinadas a usos de conservación y protección. Sin embargo, se pueden someter a estudios geológicos y geotécnicos de detalle, según lo establezca CORNARE, con escalas menores a 1:10.000, en donde se logre una mejor delimitación y reevaluación

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

de sus condiciones locales, las cuales pueden dar como resultado áreas libre para desarrollos y aprovechamiento.

Artículo 211. ALTO RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA. Este nivel de riesgo categoriza las zonas con mayor probabilidad de ocurrencia de procesos de remoción en masa. Son las zonas más susceptibles a desequilibrios y presentan enormes restricciones, que involucran medidas drásticas para ser controladas. No es recomendable la utilización de estos sectores para la realización de proyectos viales ni para asentamientos de población, sin embargo, debido a la escala del mapa a 1:25.000, estas zonas pueden ser utilizadas solo con base a estudios de detalle a escalas menores de 1:10.000 y planificaciones ingenieriles integrales que sean concertadas y avaladas por la autoridad ambiental.

Se debe tener cuidado y un buen control de estas áreas, mediante trabajos que logren recuperar las zonas afectadas y permitan la ejecución de proyectos de mitigación y recuperación mediante labores de reforestación y control de procesos erosivos.

Este nivel de riesgo abarca el 10% del municipio y se encuentra distribuido a manera de pequeños fragmentos en la totalidad de las veredas del municipio de Guarne, excluyendo la zona urbana.

El alto riesgo es producto de la media amenaza mostrada en el municipio y por las condiciones de vulnerabilidad. La vereda Guamito tiene más del 70% de su territorio en condición de alto riesgo, lo que hace ver la importancia de realizar planes de manejo inmediatos y labores preventivas. Dentro de las veredas más críticas se encuentran La Honda, Juan XXIII, Bellavista, El Colorado, San José, Montañez, La Clara y La Brizuela.

- Para el trámite de modificación del permiso de vertimientos, se anexa el Concepto de Norma Urbanística C.N.U 257-25 del 13 de noviembre de 2025, emitida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo del Municipio de Guarne, el cual se certifica:

(...)

El predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 020-199041 según el DECRETO MUNICIPAL D2023000192 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 003 DE 2015 y 014 DE 2022", se encuentra localizado en suelo rural de Categorías de PROTECCIÓN Condición de Amenaza por Movimiento en Masa, Rondas Hídricas Acuerdo 251 de CORNARE, Áreas de Restauración Ecológica, Pendientes Superiores al 75 % y DESARROLLO RESTRINGIDO y Actividad de Usos Principales RESIDENCIAL PARCELACIONES CAMPESTRES TRADICIONAL "LA CLARA"

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

(...)

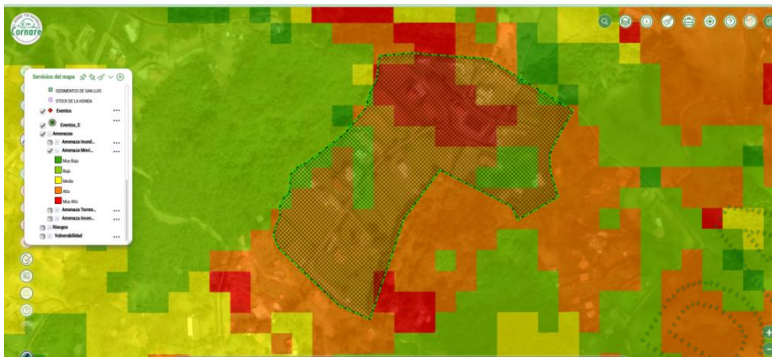


Imagen 2. Zonificación Zona de Amenazas por Movimiento en Masa. Rojo: Muy Alta, Naranja: Alta
Fuente: Geoportal Corporativo

Acuerdo 251 de 2011, se debe dar aplicación a la metodología matricial contenida en el Acuerdo 251 de 2011 de Cornare “por el cual se fijan 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 en la jurisdicción de Cornare”

POMCA: Una vez consultado en el Sistema de Información Ambiental Regional SIAR de Cornare, el proyecto se encuentra ubicado en el POMCA del Río Negro, el cual fue aprobado mediante la Resolución No.112-7296 del 21 de diciembre de 2017– Cornare y 040RES1712-7310 del 22 de diciembre de 2017- Corantioquia, se identifica que la actividad es compatible con el régimen de usos al interior de la zonificación ambiental de este POMCA, establecidos en la Resolución N°112-4795 del 8 de noviembre de 2018, modificada por mediante Resolución RE-04227 del 1 de noviembre del 2022 como se indica a continuación:

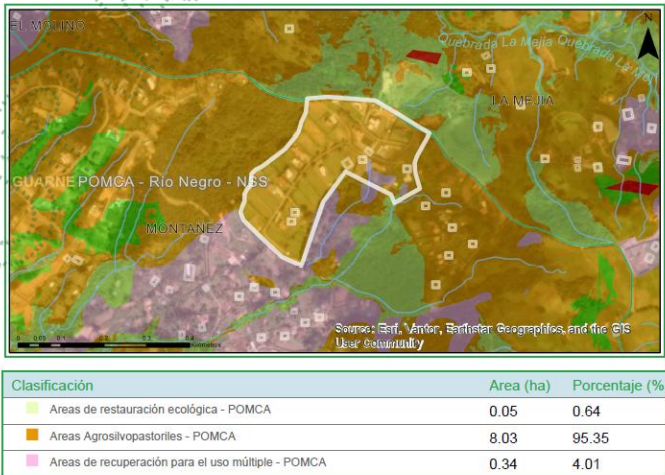


Imagen 3. Zonificación POMCA
Fuente: Geoportal Corporativo

3.3. OTRAS OBSERVACIONES

En atención a la solicitud de MODIFICACIÓN DEL PERMISO DE VERTIMIENTOS, con radicado N°CE-00228-2026 del 6 de enero de 2026, en el sentido de modificar el sistema de tratamiento, se realizó visita técnica al sitio de interés el día 16 de enero del año en curso y se procedió a evaluar la documentación presentada. Adicional, se hizo una revisión al Expediente N°053180429938 con el fin de verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el marco del permiso de vertimientos.

De la revisión documental se resalta:

- En el informe técnico de Gestión del Riesgo **N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022**, se emite Concepto técnico frente al radicado N° CE-11249-2022, a través del cual el señor Manuel Gómez solicita visita por parte de funcionarios de Cornare al Condominio La Santa María, en el cual varios lotes están presentando afectaciones por agrietamientos y hundimiento, en el cual se concluye:

(...)

- El Condominio La Santa María ubicado en la vereda Montañez del municipio de Guarne presenta una afectación en el costado oeste del predio provocado por un movimiento en masa activo, evidenciado por las grietas en el terreno; escalonamiento del terreno en predios construidos y no construidos; corona de movimiento en masa en cercanías de la pata del talud y empozamiento en los predios ubicados en la parte superior.
- La infiltración del agua lluvia en la zona influye en la inestabilidad del perfil de suelo debido a que el mismo pierde resistencia al cortante ante la presencia del agua.
- Los lotes en el Condominio fueron excavados y llenados sobre una zona de vaguada que a su vez se encuentra afectada por fallamiento estructural y actividad tectónica asociadas al sistema de fallas de la quebrada La Mosca, lo que los hace vulnerables a la ocurrencia de procesos morfodinámicos.
- La zona afectada por el movimiento en masa dentro del Condominio requiere una intervención con obras de estabilización.
- La infraestructura construida, los predios al costado oeste del Condominio La Santa María se encuentran en un riesgo alto, con actividad reciente, con afectación a los materiales superficiales y lleno, con alta fracturación del material y alta humedad que afecta el terreno.

(...)

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Y recomienda:

(...)

19.1 Los propietarios de los predios involucrados deberán realizar las intervenciones geotécnicas que se requieran con el fin darle estabilidad al terreno.

Para la estabilización de los predios, se recomienda la realización de un estudio y diseños geotécnicos que permitan conocer las obras a construir en condiciones críticas: presencia de agua y sismo. El diseño y construcción de obras definitivas para estabilización de los taludes deberá tener en cuenta la normativa vigente NSR-10.

19.2 Se recomienda la construcción de cunetas y otras obras de drenaje en los diferentes lotes afectados del Condominio Santa María, que permitan el direccionamiento seguro de las aguas lluvias y de esta manera no se sigan acumulando en el terreno y/o aumentando la inestabilidad.

19.3 La Alcaldía del Municipio de Guarne y Cornare deberá realizar un seguimiento y control al predio donde se está adelantando la construcción de las viviendas. Además, deberán incluir dentro de su Plan de Ordenamiento Territorial esta zona como de amenaza y riesgo altos ante movimientos en masa. Se deberán promover e impulsar el cumplimiento de los lineamientos establecidos a través de los diferentes instrumentos de planificación territorial, como los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA, el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres – PMGRD y/o el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente en el municipio. (teniendo en cuenta las zonas de protección asociadas a las zonas de amenaza y riesgo alto).

Nota: se recomienda evitar la construcción de viviendas en el Condominio Santa María pues esta zona debería incluirse en el POT como zona de Protección.

19.4 Se le solicita a Alcaldía de Guarne tener en cuenta las consideraciones expresadas en este informe para las demás parcelaciones y movimientos de tierras que presenten condiciones similares.

(...)

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04



Figura 1. Vista general de la zona de estudio. Fuente: Modificado a partir de Google Earth, 2022.

Imagen 4. Lotes afectados por el movimiento en masa

Fuente: Informe técnico de Gestión del Riesgo N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022

- En el **informe técnico N°IT-06203-2025 del 9 de septiembre de 2025** se atendió la queja con radicado SCQ-131-0030-2025-ESPECIAL del 12 de agosto del 2025. Así mismo, se realizó control y seguimiento en marco del permiso de vertimientos otorgado al Condominio Campestre La Santa María SAS, mediante Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, en este se evidencia que continúan las afectaciones por movimiento de masas en el Condominio y se concluye:

(...)

De la queja con radicado SCQ-131-0030-2025-ESPECIAL del 12 de agosto del 2025

- Durante la visita técnica realizada el 22 de agosto de 2025, se constató que el predio presenta condiciones de inestabilidad asociadas a fenómenos de movimientos en masa.
- El último movimiento en masa reportado generó afectaciones estructurales significativas, particularmente en la zona de caballerizas, ocasionando la pérdida parcial de esta construcción.
- Como medidas de mitigación, los propietarios han implementado obras de carácter estructural, tales como zanjas en concreto, con el fin de canalizar y redirigir las aguas de escorrentía y reducir el riesgo de afectaciones directas sobre las construcciones existentes.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

De la visita de control y seguimiento

- El proyecto condominio campestre cuenta actualmente con 16 viviendas construidas y habitadas y 2 en proceso de construcción, lo que refleja consolidación frente a las 33 viviendas inicialmente proyectadas. Esta situación implica una generación de aguas residuales importante, lo cual requiere una gestión adecuada de los sistemas de tratamiento y conducción implementados.
- Se evidenció un movimiento de tierra de gran magnitud en la zona de acceso al condominio, el cual afectó no solo la infraestructura vial interna, sino también parte del área aferente donde se ubica el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas – STARD. Este hecho compromete la estabilidad de las obras hidráulicas y sanitarias, incrementando el riesgo de afectaciones ambientales y estructurales, tanto para el predio en mención y predio colindante.
- El sistema de conducción de aguas lluvias, aunque cuenta con infraestructura en tubería de 8" y zanja en concreto con elemento de impermeabilización (tubo en PVC), presenta modificaciones recientes asociadas a los eventos de remoción en masa, lo cual evidencia vulnerabilidad frente a la estabilidad del terreno y la efectividad del manejo del agua producto de escorrentía. Adicionalmente, se constató un cambio en el punto de descarga respecto a lo registrado en la visita anterior de la Secretaría de Productividad y Medio Ambiente, dado que anteriormente se verificó la disposición de estas aguas lluvias en el predio colindante.
- En relación con el sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual no corresponde al aprobado por la Corporación y se evidenció que el mismo no está cumpliendo con su función, ya que desde el primer compartimento (sedimentador) se están transportando las aguas residuales por medio de bombeo y descargando directamente al suelo en un predio de propiedad del municipio. Esta situación constituye un vertimiento inadecuado y SIN TRATAMIENTO, con efectos de contaminación y riesgo al medio ambiente y salud pública

(...)

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Y requiere:

(...)

- *Suspenda la gestión actual de las aguas residuales, teniendo en cuenta que esta se realiza de forma inadecuada, con descarga directa al suelo sin tratamiento, situación que genera riesgos a la salud pública, afectaciones al medio ambiente y constituye un incumplimiento a las obligaciones establecidas en el permiso de vertimientos vigente.*
- *Implemente un plan de contingencia para la gestión temporal de las aguas residuales, el cual deberá contemplar gestores autorizados, evitando descargas no autorizadas.*
- *De cumplimiento a las obligaciones anuales establecidos en la Resolución No.112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018 y la RE-04479-2023 del 19 de octubre del 2023 reiterados mediante CS-14529-2024 del 31 de octubre del 2024.*

(...)

- Con la Resolución **N°RE-04223-2025 del 10 de octubre de 2025** (notificado 21 de octubre de 2025), se IMPONE MEDIDA PREVENTIVA DE LLAMADO DE ATENCIÓN a la sociedad CONDOMINIO CAMPESTRE LA SANTA MARIA S.A.S. identificada con Nit.901.189.036-5, a través de su representante legal, el señor RAFAEL ALFONSO SANTAMARIA PATARROYO, identificado con cédula de ciudadanía número 91.354.275, y a la Propiedad Horizontal CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con Nit 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., con Nit 900.437.537-4, a través de su Administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con C.C. 42.970.454, por la presunta violación de la normatividad ambiental y en la que se le exhorta para que de manera inmediata de cumplimiento a lo requerido por esta Corporación y con la cual, se busca prevenir, impedir o evitar la continuación de la ocurrencia de un hecho, la realización de una actividad o la existencia de una situación que atente contra el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje o la salud humana.
- Mediante el radicado **N°CS-01520-2026 del 6 de febrero de 2026**, se eleva al Municipio de Guarne un derecho de petición y mediante el radicado **N°CS-06037-2026 del 29 de abril de 2026**, la Corporación presenta la INSISTENCIA AL DERECHO DE PETICIÓN en
-

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

relación con lo requerido mediante el radicado N°CS-01520-2026 del 6 de febrero de 2026:

- Un informe detallado de las acciones de control y seguimiento en cumpliendo a las recomendaciones establecidas en el informe técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022.
- Las Licencias de Construcción emitidas para las viviendas que conforman el Condominio La Santa María.

A la fecha, el Municipio de Guarne no ha dado respuesta a lo solicitado.

- Con los radicados **N° CS-04445-2026 del 5 de abril de 2026 y N°CS-06293-2026 del 5 de mayo de 2026**, se requiere al usuario allegar a la Corporación:

- El reporte, con sus respectivas evidencias, de las acciones implementadas en cumpliendo a lo requerido en los ítems 19.1 y 19.2 del informe técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022.
- Un informe, con las respectivas evidencias, de la implementación del plan de contingencia para la gestión temporal de las aguas residuales.
- Las respectivas Licencias de Construcción, de las viviendas ya establecidas en las zonas afectas por el movimiento en masa, según lo indicado en la imagen.

- Mediante el radicado **N°CE-08052-2026 del 6 de mayo de 2026**, el usuario da respuesta a lo requerido mediante el radicado N°CS-04445-2026 del 5 de abril de 2026, información que será evaluada a continuación:

- a. El reporte, con sus respectivas evidencias, de las acciones implementadas en cumpliendo a lo requerido en los ítems 19.1 y 19.2 del informe técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022

El usuario anexa tres documentos denominados:

- TRABAJOS EN LOTE No 10 EN LA SANTAMARIA
- TRABAJOS EN LOTE No 11 EN LA SANTAMARIA
- TRABAJOS EN LOTE No 12 EN LA SANTAMARIA

- b. Un informe, con las respectivas evidencias, de la implementación del plan de contingencia para la gestión temporal de las aguas residuales

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

El usuario indica: (...) En la respuesta emitida el 08 de abril del presente año, radicada bajo el No. CE-06160-2026, se informó que el condominio se encuentra almacenando las aguas residuales en un tanque colector con capacidad de 53 m³, las cuales son evacuadas cada tres (3) meses mediante carro vactor. Como soporte de lo anteriormente indicado se anexaron certificados de disposición final. (...)

- c. Las respectivas Licencias de Construcción, de las viviendas ya establecidas en las zonas afectas por el movimiento en masa.

El usuario anexo cinco (5) documentos denominados:

- Licencia Construcción lote 8
- Licencia Construcción lote 9
- Licencia Construcción lote 12
- Licencia Construcción lote 15
- Licencia Construcción lote 16

Observaciones de Cornare:

- Teniendo en cuenta la nomenclatura interna del Condominio La Santa María (imagen 1), y según lo observado en la imagen 4 del presente informe, los lotes afectos por el movimiento en masa son del lote 7 al lote 17

Lote	Con vivienda al 2022	Con vivienda al 2026	Resolución licencia de construcción	Informe obras de estabilización.
Lote 7	NO	SI	No reporta	No reporta
Lote 8	SI	SI	173 del 26 de agosto 2020	No reporta
Lote 9	NO	SI	280 del 1 de agosto 2025	No reporta
Lote 10	NO	NO	No reportada	Resumen de actividades
Lote 11	NO	NO	No reportada	Registro fotográfico
Lote 12	NO	SI	244 del 12 de julio de 2024	Informe actividades
Lote 13	SI	SI	No reportada	No reporta
Lote 14	SI	SI	No reportada	No reporta
Lote 15	SI	SI	054 del 19 de marzo 2020	No reporta
Lote 16	SI	SI	056 del 19 de marzo de 2020	No reporta
Lote 17	NO	NO	No reportada	No reporta

En la tabla anterior, se observa que de los once (11) lotes afectados por el movimiento en masa, cinco (5) de ellos ya tenían un proceso de construcción de vivienda en el año 2022, en el cual se materializó el riesgo.

Para el año 2026 y posterior al informe técnico de Gestión del Riesgo **N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022**, en el cual recomienda evitar la construcción de viviendas en el Condominio Santa María pues esta zona debería incluirse en el POT como zona de Protección, se evidencia la construcción de tres (3) viviendas, dos de ellas con licencia de construcción.

Así mismo, sólo se reportan tres (3) informes de obras de estabilización, de los seis (6) requeridos. Al evaluar esta información, se concluye que no cumplen con lo solicitado en el ítem 19.1. del informe técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022, dado que:

- En el informe del Lote 10, sólo se indica las actividades ejecutadas en el mes de julio del año 2021 relacionadas con la instalación de filtro drenante y las actividades realizadas en el mes de septiembre del año 2023, relacionadas con la compactación del suelo. No se presenta el soporte técnico para la ejecución de dichas actividades.
- El informe del Lote 11, sólo se presenta un registro fotográfico de los trabajos realizados, sin ninguna explicación ni soporte técnico.
- El informe del lote 12, presenta un detalle de las labores para el manejo de aguas lluvias mediante sistemas de filtración y cunetas para corregir problemas de escorrentía e infiltración que afectaban la estabilidad del terreno. Se describe la edificación de un muro de contención reforzado con micropilotes, diseñado para optimizar el espacio útil y proteger la futura vivienda. Ante la presencia de una falla geológica cercana, se sugiere alejar la estructura del riesgo y reforzar las cimentaciones con pilotes adicionales. Finalmente, el informe recomienda el uso de materiales livianos y una revisión de las cargas estructurales para mitigar la presión sobre el suelo. Aunque se presenta una visión detallada de las obras ejecutadas no contiene los resultados técnicos detallados (como modelos matemáticos o ensayos de laboratorio específicos) y no cumple con lo requerido.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

- Con el radicado N° CE-00228-2026 del 06 de enero de 2026, se anexa el documento ESTUDIO DE SUELOS_ANEXO DEL PGRVM, en el cual se presenta **Estudio geológico y geotécnico** realizado en noviembre de 2025 para la construcción de una **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)**. En este informe se detalla las condiciones del terreno específicamente para cimentación de la planta de tratamiento y no un diseño integral de estabilización para todos los lotes afectados por el movimiento en masa.

4. CONCLUSIONES:

- La presente solicitud se evalúa considerando la modificación del permiso de vertimientos otorgado a el CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con Nit 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., con Nit 900.437.537-4, a través de su administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía N°42.970.454, mediante Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificado mediante recurso de reposición con Resolución N°112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas a generarse en el proyecto "condominio La Santa María" conformado por 33 Parcelas, en beneficio del predio 020-199041 (antes FMI 020-12904, 020-12905, 020-48310, 020- 19046 y 020-23117), en el sentido de modificar el sistema de tratamiento de aguas residuales implementado.
- El proyecto urbanístico Condominio Campestre La Santa María, está conformado por 33 lotes para la construcción de vivienda, de los cuales 16 ya tiene viviendas construidas y 2 en proceso de construcción. Cuenta con un lote para la ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales, además de áreas comunes. Está ubicado en el sector El Sango, vereda Montañez del municipio de Guarne.
- Actualmente, el proyecto urbanístico Condominio Campestre La Santa María, cuenta con una conexión al servicio de acueducto suministrado por el Acueducto Veredal El Sango.
- En el Concepto de Norma Urbanística C.N.U 257-25 del 13 de noviembre de 2025, emitida por La Secretaria de Planeación y Desarrollo del Municipio de Guarne, se informa que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 020-199041 según el DECRETO MUNICIPAL D2023000192 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 003 DE 2015 y 014 DE 2022", se

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

encuentra localizado en suelo rural de Categorías de PROTECCIÓN Condición de Amenaza por Movimiento en Masa, Rondas Hídricas Acuerdo 251 de CORNARE, Áreas

de Restauración Ecológica, Pendientes Superiores al 75 % y DESARROLLO RESTRINGIDO y Actividad de Usos Principales RESIDENCIAL PARCELACIONES CAMPESTRES TRADICIONAL "LA CLARA"

- El proyecto urbanístico Condominio Campestre La Santa María, se encuentra ubicado en el POMCA del Río Negro, el cual fue aprobado mediante la Resolución N°112-7296 del 21 de diciembre de 2017– Cornare y 040RES1712-7310 del 22 de diciembre de 2017- Corantioquia, se identifica que la actividad es compatible con el régimen de usos al interior de la zonificación ambiental de este POMCA, establecidos en la Resolución N°112-4795 del 8 de noviembre de 2018, modificada por mediante Resolución RE-04227 del 1 de noviembre del 2022, por encontrarse en áreas de restauración ecológica, áreas de recuperación para uso múltiple y áreas agrosilvopastoriles.
- En el informe técnico de Gestión del Riesgo **N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022**, se emite concepto técnico frente al radicado N°CE-11249-2022, a través del cual el señor Manuel Gómez solicita visita por parte de funcionarios de Cornare al Condominio La Santa María, en el cual varios lotes están presentando afectaciones por agrietamientos y hundimiento, en el cual se concluye:
 - El Condominio La Santa María ubicado en la vereda Montañez del municipio de Guarne presenta una afectación en el costado oeste del predio provocado por un movimiento en masa activo, evidenciado por las grietas en el terreno; escalonamiento del terreno en predios construidos y no construidos; corona de movimiento en masa en cercanías de la pata del talud y empozamiento en los predios ubicados en la parte superior.
 - La infiltración del agua lluvia en la zona influye en la inestabilidad del perfil de suelo debido a que el mismo pierde resistencia al cortante ante la presencia del agua.
 - Los lotes en el Condominio fueron excavados y llenados sobre una zona de vaguada que a su vez se encuentra afectada por fallamiento estructural y
 -

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

actividad tectónica asociadas al sistema de fallas de la quebrada La Mosca, lo que los hace vulnerables a la ocurrencia de procesos morfodinámicos.

- La zona afectada por el movimiento en masa dentro del Condominio requiere una intervención con obras de estabilización.
- La infraestructura construida, los predios al costado oeste del Condominio La Santa María se encuentran en un riesgo alto, con actividad reciente, con afectación a los materiales superficiales y lleno, con alta fracturación del material y alta humedad que afecta el terreno.
- En el **informe técnico N°IT-06203-2025 del 9 de septiembre de 2025** se atendió la queja con radicado SCQ-131-0030-2025-ESPECIAL del 12 de agosto del 2025 y se concluyó:
 - Se constató que el predio presenta condiciones de inestabilidad asociadas a fenómenos de movimientos en masa y el último movimiento en masa reportado generó afectaciones estructurales significativas, particularmente en la zona de caballerizas, ocasionando la pérdida parcial de esta construcción.
 - Se evidenció un movimiento de tierra de gran magnitud en la zona de acceso al condominio, el cual afectó no solo la infraestructura vial interna, sino también parte del área aferente donde se ubica el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas – STARD. Este hecho compromete la estabilidad de las obras hidráulicas y sanitarias, incrementando el riesgo de afectaciones ambientales y estructurales, tanto para el predio en mención y predio colindante
 - **El Sistema de tratamiento de Aguas Residuales Domésticas implementado no corresponde al aprobado por la Corporación y se evidenció que este no está cumpliendo con su función,** ya que desde el primer compartimento (sedimentador) se están transportando las aguas residuales por medio de bombeo y descargando directamente al suelo en un predio de propiedad del municipio. Esta situación constituye un vertimiento inadecuado y SIN TRATAMIENTO, con efectos de contaminación y riesgo al medio ambiente y salud pública
- Actualmente, la sociedad CONDOMINIO CAMPESTRE LA SANTA MARIA S.A.S. identificada con Nit.901.189.036-5, a través de su representante legal, el señor RAFAEL ALFONSO SANTAMARIA PATARROYO, identificado con cédula de ciudadanía número

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

91.354.275, y en la propiedad horizontal CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con Nit 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., con Nit 900.437.537-4, a través de su Administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con C.C. 42.970.454, tienen una MEDIDA PREVENTIVA DE LLAMADO DE ANTECIÓN, impuesta mediante la Resolución **N° RE-04223-2025 del 10 de octubre de 2025** (notificado 21 de octubre de 2025), por la presunta violación de la normatividad ambiental y en la que se le exhorta para que de manera inmediata de cumplimiento a lo requerido por esta Corporación y con la cual, se busca prevenir, impedir o evitar la continuación de la ocurrencia de un hecho, la realización de una actividad o la existencia de una situación que atente contra el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje o la salud humana.

- De acuerdo a lo evaluado en el presente informe técnico, se identifica que los lotes afectos por el movimiento en masa son del lote 7 al lote 17. De estos once (11) lotes, cinco (5) de ellos ya tenían un proceso de construcción de vivienda en el año 2022, en el cual se materializó el riesgo y tres (3) viviendas fueron construidas posterior al informe técnico de Gestión del Riesgo **N° IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022**, en el cual recomienda evitar la construcción de viviendas en el Condominio Santa María pues esta zona debería incluirse en el POT como zona de Protección.
- **El Condominio La Santa María P.H, no ha dado respuesta total a los requerimientos establecidos en la Resolución N° RE-04223-2025 del 10 de octubre de 2025, en el informe de gestión de Riesgo N° IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022 y los radicados N° CS-04445-2026 del 5 de abril de 2026 y N° CS-06293-2026 del 5 de mayo de 2026; información de vital importancia para definir de fondo la solicitud en curso teniendo en cual las condiciones de riesgo por movimiento en masa del predio donde se desarrolla el proyecto.**
- **El Municipio de Guarne no ha dado respuesta a lo solicitado mediante el derecho de petición con radicado N°CS-01520-2026 del 6 de febrero de 2026, e insistencia al derecho de petición con radicado N°CS-06037-2026 del 29 de abril de 2026.**

Con la información allegada por la parte del interesado, no es posible emitir un concepto técnico frente a la modificación del permiso de vertimientos, **y en virtud del principio de prevención consagrado en la Ley 99 de 1993 se solicita SUSPENDER el permiso de vertimientos** otorgado mediante la Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificado mediante recurso de reposición con Resolución N°112-4827-2018 del 14

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

de noviembre de 2018, mientras persista las condiciones de riegos, por movimiento en masa, presentes en los lotes que conforman el Condominio Campestre La Santa María.

CONSIDERACIONES JURIDICAS:

Que el artículo 8 de la Constitución Política establece que *“Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación”*.

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 ibídem, establece que: *“El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su Conservación, restauración o sustitución...”*

Que CORNARE de acuerdo con el artículo 31 numerales 2, 9, 12, de la Ley 99 de 1993, en concordancia con el artículo 33 ibídem, tiene el carácter de máxima autoridad ambiental en la zona objeto de la solicitud, por lo tanto, es el ente llamado a ejercer funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental de los usos del agua, suelo, el aire, y los demás recursos naturales renovables y preservación del medio ambiente, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente. Función que encuentra sustento igualmente al principio de precaución consagrado en el artículo 1º numeral 6 de la Ley 99 de 1993.

Que es función de CORNARE, en su jurisdicción, 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, de conformidad con el Numeral 9, artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Que el Ministerio Ambiente y Desarrollo Sostenible expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible (1076 del 2015), en el cual compiló todos los Decretos que regulan temas ambientales, incorporando el Decreto 3930 de 2010.

Que posteriormente, se expidió el Decreto 050 de 2018, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en relación con los Consejos Ambientales Regionales de las Macrocuenas (Carmac), el Ordenamiento del Recurso Hídrico y Vertimientos y se dictan otras disposiciones".

Que el Artículo 2.2.3.3.5.1 del Decreto 1076 de 2015 preceptúa que "Toda persona natural o jurídica cuya actividad o servicio genere vertimientos a las aguas superficiales, marinas, o al suelo, deberá solicitar y tramitar ante la autoridad ambiental competente, el respectivo permiso de vertimientos."

Que el artículo 2.2.3.3.5.2 del Decreto 1076 de 2015, modificado por el Decreto 050 de 2018, señala de manera general los requisitos que debe cumplir el interesado para obtener permiso de vertimiento.

Que los artículos 2.2.3.3.5.5 del Decreto 1076 de 2015 y el 2.2.3.3.5.8 ibidem modificado por el Decreto 050 de 2018, establecen respectivamente, el procedimiento administrativo ambiental para la obtención del permiso de vertimientos y el contenido de la resolución por la cual se otorga dicho permiso.

Que así mismo el Artículo 2.2.3.3.5.7 del mismo Decreto indica que la autoridad ambiental competente con fundamento en la clasificación de aguas, en la evaluación de la información aportada por el solicitante, en los hechos y circunstancias deducidos de las visitas técnicas practicadas y en el informe técnico, otorgará o negará el permiso de vertimiento mediante resolución y por un término no mayor a diez (10) años.

Que, es necesario precisar que existen unas determinantes ambientales de obligatoria observancia para la autoridad ambiental al momento de evaluar una

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

solicitud para acceder al uso y aprovechamiento de un recurso natural (relacionadas con usos del suelo, densidades, áreas protegidas, fajas de retiro de fuentes hídricas,

cuencas de orden cero y cuencas y microcuencas abastecedoras de acueductos entre otras), que obligan a la autoridad ambiental a evaluar en detalle la situación.

Que al mismo tiempo, esta Corporación resalta que para este caso en particular la utilidad pública es de suma importancia, teniendo en cuenta que es una de las funciones de esta Entidad, que consiste en administrar y salvaguardar los recursos naturales que hacen parte de su jurisdicción.

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

Que es el municipio quien tiene como atribución la zonificación y el uso del suelo en su jurisdicción, sin embargo, al momento en que la autoridad ambiental decida sobre otorgar o negar un permiso ambiental se basa en ese plan de ordenamiento territorial que tiene cada municipio, teniendo claro que este no puede ir en contra de las determinantes ambientales, por ser normas de superior jerarquía.

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

Que en lo que respecta al estudio de la solicitud de permiso de vertimientos, el artículo 2.2.3.3.5.6. del decreto 1076 de 2015 establece:

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

(...) ARTÍCULO 2.2.3.3.5.6. Estudio de la solicitud. En el estudio de la solicitud del permiso de vertimiento, la autoridad ambiental competente realizará las visitas técnicas necesarias al área a fin de verificar, analizar y evaluar cuando menos, los siguientes aspectos:

Que todo lo anterior, a la luz de la Ley 99 de 1993, que en su Artículo 31), numeral 9), faculta a las Corporaciones Autónomas Regionales para otorgar concesiones, permisos, autorizaciones, licencias ambientales, para el uso, aprovechamiento y movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Que en el presente caso se encuentra acreditada la existencia de condiciones de riesgo geotécnico, inestabilidad del terreno, manejo inadecuado de aguas residuales y persistencia de incumplimientos ambientales, circunstancias que impiden garantizar que el vertimiento autorizado pueda realizarse sin generar afectaciones al suelo, los recursos naturales renovables, el ambiente y la salud humana.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

En el presente caso se encuentra plenamente acreditada la persistencia de condiciones de amenaza y riesgo alto por movimiento en masa en sectores del proyecto Condominio La Santa María, situación evidenciada desde el Informe Técnico de Gestión del Riesgo N.º IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022 y ratificada mediante las posteriores actuaciones de control y seguimiento adelantadas por la Corporación. Dichas condiciones han generado agrietamientos, hundimientos, deformaciones del terreno, afectaciones a la infraestructura existente y comprometen la estabilidad de los lotes, de las obras asociadas al manejo y tratamiento de las aguas residuales domésticas y de las viviendas construidas dentro del proyecto.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

Por lo anterior, no se puede desconocer lo establecido por la Oficina de Gestión del Riesgo de Cornare, la cual concluyó que los predios localizados en la zona afectada presentan una condición de riesgo alto por movimiento en masa, recomendando la ejecución de estudios geotécnicos integrales, obras de estabilización y drenaje, así como evitar la construcción de nuevas viviendas en los sectores comprometidos, advirtiéndole además que dichas áreas deberían ser consideradas como zonas de protección dentro de los instrumentos de ordenamiento territorial. No obstante, con

posterioridad a la emisión de dichas recomendaciones se evidenció la consolidación y construcción de nuevas viviendas dentro de la zona afectada, sin que se hubiera demostrado técnicamente la mitigación o superación de las condiciones de riesgo identificadas, de hecho, se advierte que el riesgo advertido por la Corporación se materializó tal y como se indica en los antecedentes del presente acto administrativo.

Que pese a los requerimientos efectuados por Cornare y a las recomendaciones emitidas tanto a los propietarios como al Municipio de Guarne para adelantar acciones de control, seguimiento y gestión del riesgo, no obra dentro del expediente información técnica suficiente que permita concluir que las condiciones de amenaza e inestabilidad hayan desaparecido o que las obras de estabilización requeridas hayan sido ejecutadas de manera integral y efectiva. De igual forma, persisten situaciones asociadas al manejo inadecuado de las aguas residuales domésticas y al incumplimiento de obligaciones ambientales previamente establecidas por la Corporación.

Que, en consecuencia, esta Autoridad Ambiental considera que actualmente no existen condiciones técnicas que permitan garantizar la estabilidad del terreno, el adecuado funcionamiento de la infraestructura asociada al proyecto ni la seguridad e integridad de las personas que habitan las viviendas localizadas en las áreas afectadas. La persistencia de las condiciones de amenaza y riesgo por movimiento en masa constituyen una situación que puede comprometer directamente la vida, la integridad física, la seguridad y el patrimonio de los residentes, así como generar afectaciones sobre las edificaciones, las obras de urbanismo y la infraestructura de saneamiento existente. Por lo tanto, resulta necesario adoptar medidas preventivas orientadas a evitar la materialización o agravamiento de situaciones que puedan

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

ocasionar daños al ambiente, a los recursos naturales renovables, a los bienes y, especialmente, a las personas expuestas a las condiciones de riesgo identificadas.

Que bajo estas circunstancias, la Corporación no puede limitar su análisis únicamente a la viabilidad ambiental del vertimiento o a las modificaciones propuestas para el sistema de tratamiento de aguas residuales, puesto que la problemática identificada trasciende el componente sanitario y ambiental, involucrando un escenario de riesgo que compromete la seguridad de los habitantes del proyecto y cuya mitigación no ha sido demostrada técnicamente.

Que en consecuencia, y en aplicación al principio de prevención ambiental el cual impone a las autoridades y particulares el deber de adoptar medidas anticipadas para evitar, controlar, mitigar o corregir impactos ambientales previsibles o técnicamente identificados, antes de que estos se materialicen, esta Autoridad Ambiental considera procedente suspender el permiso de vertimientos otorgado mediante Resolución N.º 112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificada mediante Resolución N.º 112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, mientras persistan las condiciones de riesgo por movimiento en masa identificadas en el proyecto, toda vez que estas comprometen la estabilidad del terreno, el adecuado funcionamiento de la infraestructura asociada al manejo y tratamiento de las aguas residuales domésticas y la seguridad, integridad y bienestar de las personas que habitan las viviendas localizadas en las áreas afectadas.

Que la medida adoptada resulta necesaria, proporcional y razonable, en tanto busca prevenir la ocurrencia de daños ambientales, afectaciones al recurso suelo, a los recursos naturales renovables y a la salud humana, garantizando el cumplimiento de los principios de prevención y precaución ambiental.

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.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: SUSPENDER el PERMISO DE VERTIMIENTOS otorgado al CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., identificado con Nit. 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., identificada con Nit. 900.437.537-4, a través de su administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.970.454, mediante Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018, modificada mediante Resolución N°112-4827-2018 del 14 de noviembre de 2018, para el sistema de tratamiento y disposición final de las aguas residuales domésticas generadas en el proyecto "Condominio La Santa María", conformado por treinta y tres (33) parcelas, en beneficio del predio identificado con FMI 020-199041 (antes FMI 020-12904, 020-12905, 020-48310, 020-19046 y 020-23117), ubicado en la vereda Montañez del municipio de Guarne, mientras persistan las condiciones de riesgo por movimiento en masa presentes en los lotes que conforman el proyecto.

PARAGRAFO PRIMERO: Como consecuencia de la suspensión del permiso de vertimientos ordenada en el presente acto administrativo, **SE SUSPENDE igualmente el trámite de modificación del permiso de vertimientos** iniciado mediante Auto N.º AU-00075-2026 del 09 de enero de 2026, solicitado por el CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., con radicado N.º CE-00228-2026 del 06 de enero de 2026, hasta tanto desaparezcan las causas que dieron origen a la suspensión del permiso ambiental y la Corporación cuente con los elementos técnicos necesarios para continuar con su evaluación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El levantamiento de la suspensión del permiso de vertimientos y la consecuente reanudación del trámite de modificación del mismo, **quedarán sujetos a la verificación por parte de Cornare del cumplimiento integral de los requerimientos establecidos en el presente acto administrativo**, así como a la demostración técnica de que las condiciones de amenaza, riesgo e inestabilidad identificadas en el proyecto han sido mitigadas o controladas de manera

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

adecuada, garantizando la protección de los recursos naturales renovables, el ambiente y la salud humana.

PARAGRAFO TERCERO: Lo anterior, en aplicación de los principios de prevención y precaución ambiental consagrados en el artículo 1 de la Ley 99 de 1993 y de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. REQUERIR al CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., identificado con Nit. 901.416.396-3, para que en el término de dos (2) meses, contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, dé cumplimiento integral a los requerimientos establecidos en:

a. Resolución N°RE-04223-2025 del 10 de octubre de 2025:

1. Implementar el PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO Y MANEJO DE VERTIMIENTOS — PGRMV—.
2. Garantizar la entrega de las aguas residuales domésticas a un gestor externo autorizado para su adecuada disposición y manejo, allegando a la Corporación los respectivos certificados de disposición final.
3. Dar cumplimiento a las obligaciones anuales establecidas en la Resolución N°112-3907-2018 del 07 de septiembre de 2018 y en la Resolución N°RE-04479-2023 del 19 de octubre de 2023, reiteradas mediante el radicado N°CS-14529-2024 del 31 de octubre de 2024.
4. Presentar un Plan de Manejo de Aguas Lluvias, que garantice el adecuado direccionamiento de escorrentías, evitando la saturación de suelos y la afectación a predios colindantes.
5. Solicitar y tramitar los permisos de ocupación de cauce requeridos para las estructuras de descarga de aguas lluvias a fuentes superficiales, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.3.2.12.1 del Decreto 1076 de 2015.

b. Informe Técnico de Gestión del Riesgo N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022:

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

1. Los propietarios de los predios involucrados deberán realizar las intervenciones geotécnicas que se requieran con el fin darle estabilidad al terreno. Para lo cual, se recomienda la realización de un estudios y diseños geotécnicos que permitan conocer las obras a construir en condiciones críticas: presencia de agua y sismo.
2. El diseño y construcción de obras definitivas para estabilización de los taludes deberá tener en cuenta la normativa vigente NSR-10, llevando a cabo las siguientes actividades:
 - i. Estudio de suelos que incluya toma de muestras del suelo de la zona en tubos shelby en el escarpe, apiques en la zona y/o a partir de perforaciones a rotoperCUSión.
 - ii. Registros de sondeos con fotografías de los materiales, profundidad del nivel freático (si se halla) y descripción de los materiales.
 - iii. Ensayos de laboratorio de las muestras obtenidas con el fin de obtener:
 - 1) las propiedades físicas del material hallado, tales como granulometría, índices de plasticidad, humedad relativa y peso unitario; 2) propiedades de resistencia al cortante como ángulo de fricción y cohesión.
 - iv. Modelos de estabilidad del terreno en perfiles del deslizamiento en condiciones actuales y en condiciones con obras a proponer (drenaje y contención), tanto en escenario estático como pseudoestático, basado en la normativa colombiana de sismo resistencia, NSR-10.
 - v. Análisis por volcamiento y empujes.
3. Se recomienda la construcción de cunetas y otras obras de drenaje en los diferentes lotes afectados del Condominio Santa María, que permitan el direccionamiento seguro de las aguas lluvias y de esta manera no se sigan acumulando en el terreno y/o aumentando la inestabilidad.

PARÁGRAFO: Se reitera la recomendación técnica establecida en el Informe Técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022, relacionada con evitar la construcción de viviendas en el Condominio Santa María pues esta zona debería incluirse en el POT como zona de Protección.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

d. Radicados N°CS-04445-2026 del 05 de abril de 2026 y N°CS-06293-2026 del 05 de mayo de 2026:

1. Allegar el reporte con las respectivas evidencias de las acciones implementadas en cumplimiento de los ítems 19.1 y 19.2 del Informe Técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022.
2. Presentar informe con evidencias de la implementación del plan de contingencia para la gestión temporal de las aguas residuales.
3. Allegar las respectivas licencias de construcción de todas las viviendas localizadas en las zonas afectadas por movimiento en masa según lo indicado en la imagen 1.

ARTÍCULO TERCERO. REQUERIR al Municipio de Guarne para que dé respuesta a lo solicitado mediante el derecho de petición con radicado N°CS-01520-2026 del 06 de febrero de 2026 y la insistencia con radicado N°CS-06037-2026 del 29 de abril de 2026, relacionada con las acciones de control y seguimiento adelantadas frente a las recomendaciones establecidas en el Informe Técnico N°IT-06034-2022 del 22 de septiembre de 2022 y las licencias de construcción expedidas para las viviendas que conforman el Condominio La Santa María.

PARÁGRAFO. REMITIR copia del presente acto administrativo y del informe técnico correspondiente al Municipio de Guarne para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO. ADVERTIR al CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H. que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acto administrativo podrá dar lugar a la imposición de medidas preventivas y sancionatorias de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1333 de 2009 modificada por la Ley 2387 del 2024, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO. NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo al CONDOMINIO LA SANTA MARIA P.H., identificado con Nit. 901.416.396-3, representado legalmente por la sociedad A+G ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.A.S., identificada con Nit. 900.437.537-4, a través de su administradora, la señora ALMA PATRICIA ZULUAGA CARDONA o quien haga sus veces al momento de la notificación.

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04

ARTÍCULO SEXTO. ORDENAR la publicación del presente acto administrativo en el Boletín Oficial de Cornare, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO DE JESÚS LÓPEZ GALVIS
SUBDIRECTOR DE RECURSOS NATURALES

Proyectó: V Peña P
Fecha: 05/06 /2026 Recurso Hídrico
Expediente: 053180429938
Proceso: Tramites
Revisó: Abogada / Ana María Arbeláez Z
Asunto: Vertimientos

Vigente desde:
26-jul-24

F-GJ-175 V.04