



Expediente: **13200009-F**
Radicado: **RE-03407-2026**
Sede: **SANTUARIO**
Dependencia: **DIRECCIÓN GENERAL**
Tipo Documental: **RESOLUCIONES**
Fecha: **18/09/2026** Hora: **09:59:45** Folios: **17**



RESOLUCIÓN No.

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

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

Que mediante radicado No. CE-12683 del 14 de julio de 2026, **José Humberto Gallego Franco**, identificado con cedula de ciudadanía No.70.107.072, en nombre y representación legal de la sociedad **CON PROPIEDAD JHG S.A.S.** identificada con NIT. 901.176.368-9, propietaria de los predios identificados con FMI No. 017-10291 y 017-19975 ubicados en el sector Payuco del municipio de La Ceja del Tambo - Antioquia, allegó solicitud para revisar a detalle la zonificación ambiental dentro de una categoría del POMCA del Río Negro, sobre los inmuebles descritos anteriormente.

Que una vez revisada la información preliminar de que tratan las Resoluciones Nos. 112-4795 del 08 de noviembre de 2018 y 112-5219 del 27 de diciembre de 2019, se evidencia que está completa, sin que ello signifique un pronunciamiento sobre la calidad y/o cualidad de la misma.

Que mediante Auto No. AU-02844 del 30 de julio de 2026, comunicado por medio electrónico el mismo día, se dio inicio al procedimiento de revisión de zonificación ambiental derivada del POMCA del Río Negro.

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

Que se expidió el Informe Técnico No. IT-05231 del 31 de agosto de 2026, donde se plasmaron las siguientes:

(...) **“3. OBSERVACIONES:**

Mediante la presente evaluación se revisa la información técnica presentada por el interesado, confrontándola con los términos de referencia adoptados por CORNARE para los estudios de análisis de detalle orientados a la revisión de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro (Resolución 112-5219-2019). La evaluación se concentra en la identificación de los predios, las determinantes ambientales actuales, las subzonas cuya revisión se solicita, los análisis de coberturas, conectividad, pendientes, microcuencas abastecedoras, rondas hídricas y la suficiencia de los soportes técnicos y cartográficos allegados.

De la localización de los predios de interés:

Los predios objeto de evaluación se identifican con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 017-19975 y 017-10291, ubicados en el sector Payuco del municipio de La Ceja. De acuerdo con el documento técnico presentado, el predio 017-19975 cuenta con un área aproximada de 0,208 hectáreas y el predio 017-10291 con un área aproximada de 0,787 hectáreas.

El acceso a los predios se realiza tomando la Calle 5D aproximadamente 440 m hasta llegar a la Urbanización Campo Alegre; posteriormente se avanza alrededor de 40 m por vía destapada hasta encontrar, sobre la margen izquierda, el ingreso a los predios.



Figura 1. Ubicación de los predios de interés y clasificación del suelo.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, julio de 2026.

Respecto a las determinantes ambientales que actualmente reposan en los predios:

Con base en la información presentada, los predios se encuentran bajo la jurisdicción del POMCA del río Negro, aprobado mediante Resolución 112-7296 de 2017 y con régimen de usos modificado por la Resolución RE-04227 de 2022. De acuerdo con el concepto emitido por CORNARE mediante radicado CS-00439-2026, la zonificación ambiental de los predios se distribuye de la siguiente manera:

Tabla 1. Zonificación ambiental del POMCA del río Negro en los predios objeto de estudio.

Zonificación POMCA	Área (ha)	%
Áreas agrosilvopastoriles	0,16	16,03
Áreas de recuperación para el uso múltiple	0,39	38,77
Áreas urbanas, municipales y distritales	0,34	34,0
Áreas de importancia ambiental – Microcuencas abastecedoras	0,11	11,2
Total	1,0 ha	100

Fuente: Elaboración con base en documento técnico presentado por el interesado y concepto CS-00439-2026.



Figura 2. Zonificación ambiental POMCA del río Negro.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en CS-00439-2026.

Adicionalmente, el estudio contrasta la información anterior con los conceptos de norma urbanística expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja en enero de 2025, identificando diferencias entre la zonificación reportada por CORNARE y la incorporada en los conceptos municipales. Para el predio 017-19975 se reporta la siguiente distribución:

Tabla 2. Zonificación reportada para el predio 017-19975 según concepto municipal.

Zonificación reportada en concepto municipal	Área (m²)	%
Residencial tipo 3	1.043,31	49,12
Ronda hídrica – Zona de restauración	2,97	0,14
Áreas de importancia ambiental POMCA – Zona de Preservación	1.077,51	50,73
Total	2.124,00	99,99

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja, enero de 2025.

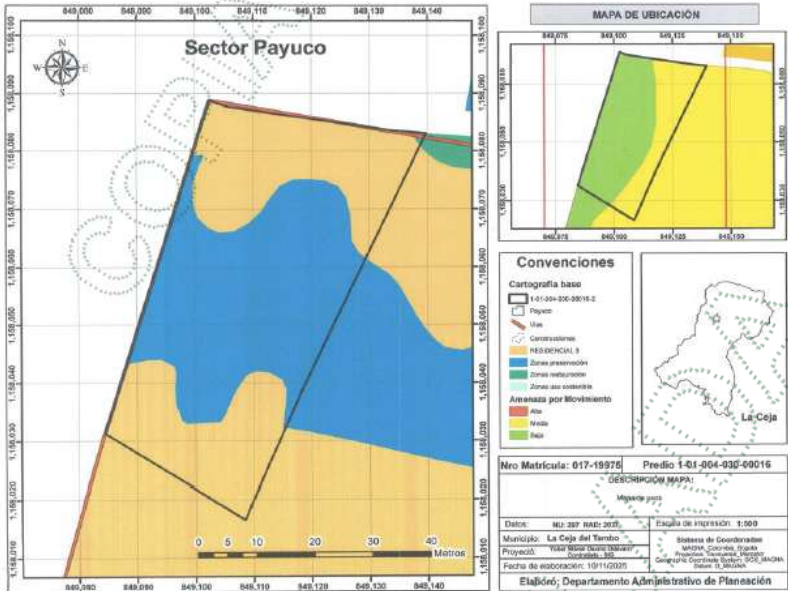


Figura 3. Usos del suelo PBOT La Ceja, predio 017-19975

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja, enero de 2025.

Para el predio 017-10291, el documento técnico reporta la siguiente distribución:

Tabla 3. Zonificación reportada para el predio 017-10291 según concepto municipal.

Zonificación reportada en concepto municipal	Área (m²)	%
Residencial tipo 3	5.995,95	76,11
Residencial tipo 1	249,73	3,17
Áreas de importancia ambiental POMCA – Zona de Preservación	445,89	5,66
Zona de parcelación	1.184,85	15,04
Total	7.878,00	99,98

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja, enero de 2025.

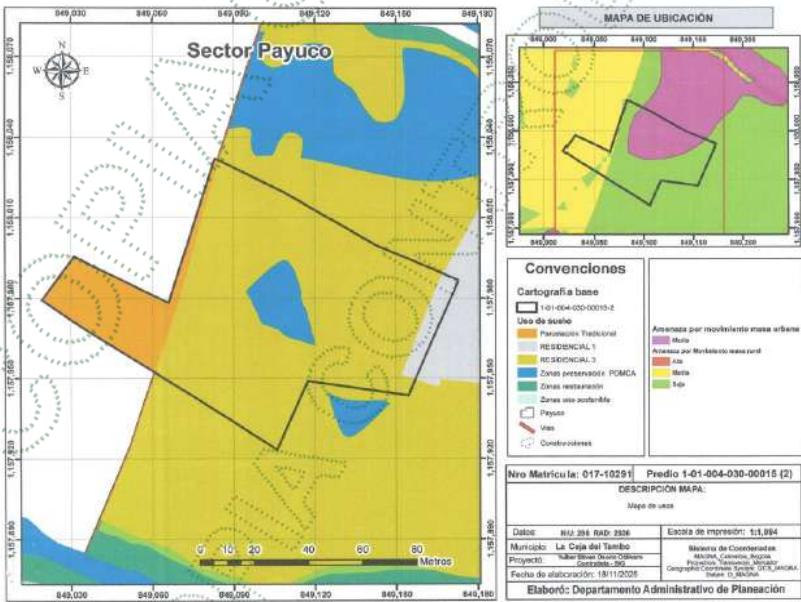


Figura 4. Usos del suelo PBOT La Ceja, predio 017-10291

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja, enero de 2025.

El interesado señala que, mientras el concepto CS-00439-2026 de CORNARE identifica 0,11 ha en Áreas de Importancia Ambiental – Microcuencas Abastecedoras, correspondientes al **11,2%** del área total de los predios, los conceptos urbanísticos municipales reportan restricciones ambientales que, en conjunto, alcanzarían aproximadamente el **56,53%** del área analizada. Esta diferencia cartográfica constituye uno de los elementos que motiva la solicitud de revisión integral de la zonificación ambiental y de las determinantes aplicables.

Se advierte que el presente trámite se circunscribe a la revisión de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro. Las condiciones de clasificación del suelo, aprovechamientos, densidades, usos urbanísticos y demás restricciones incorporadas en el PBOT del municipio de La Ceja deberán ser evaluadas por el municipio en el marco de sus competencias, sin perjuicio de las determinantes ambientales que deban ser observadas.

En referencia al estudio allegado por el interesado:

El estudio se orienta a evaluar a escala de detalle la zonificación ambiental del POMCA del río Negro en los predios con FMI 017-19975 y 017-10291, con énfasis en las áreas clasificadas como Áreas de Importancia Ambiental asociadas a microcuencas abastecedoras, áreas agrosilvopastoriles y áreas de recuperación para el uso múltiple, respecto de las cuales se solicita valorar su reclasificación hacia Áreas urbanas, municipales y distritales.

La información allegada comprende el documento técnico de interpretación de escalas, que incluye análisis multitemporal de coberturas, análisis de conectividad ecológica, ubicación de concesiones de agua y cuencas aportantes y análisis de pendientes. También incluye la cartografía en archivos editables de los predios y del PBOT municipal que incluye también el Modelo Digital del Terreno de resolución 2 m obtenido de sensores LIDAR y de la Gobernación de Antioquia del año 2023.

Entre otros documentos también se incluye el concepto de restricciones ambientales CS-00439-2026, el régimen de usos del POMCA del río Negro, los conceptos de norma urbanística emitidos por el municipio, certificados de tradición y libertad, pronunciamiento de Empresas Públicas de La Ceja

De la caracterización de los medios abiótico y biótico:

En el componente abiótico, el documento técnico identifica que los predios se ubican en el municipio de La Ceja, con clima frío y húmedo, dentro de un ambiente geomorfológico erosional o denudacional y paisaje de montaña. Geológicamente, se localizan sobre depósitos aluviales (Qal), asociados a materiales sedimentarios acumulados por procesos de transporte y deposición de corrientes de agua.

Hidrologicamente, los predios se localizan en el Área Hidrográfica Magdalena-Cauca, Zona Hidrográfica Medio Magdalena, Subzona Hidrográfica Río Nare, NSS1 Río Negro, NSS2 Quebrada La Pereira y NSS3 Quebrada Grande – Payuco (Código 2308-01-14-10). El documento técnico señala expresamente que al interior de los predios no se tiene presencia de drenajes dobles o sencillos, afloramientos o sistemas lénticos.

En el componente biótico, el estudio reporta que los predios se ubican en la zona de vida Bosque muy Húmedo Montano Bajo. La caracterización de fauna se soportó principalmente en información secundaria y en el recorrido de campo del 20 de mayo de 2026, en el cual se reportó la presencia de Melanerpes formicivorus (Carpintero bellotero) y Columbina talpacoti (Tórtola) hacia el costado norte del área de interés. Durante dicho recorrido no se observaron individuos de anfibios, reptiles o mamíferos.

Para flora, el documento técnico indica que la vegetación observada corresponde a elementos arbóreos, arbustivos, frutales y ornamentales asociados al manejo paisajístico de los predios, distribuidos de manera aislada o en pequeños agrupamientos dentro de una matriz de tejido urbano discontinuo, sin conformar una cobertura boscosa continua ni presentar estructura y composición propias de un bosque natural o sucesional. Entre las especies vegetales identificadas o registradas fotográficamente en los predios se encuentran Araucaria angustifolia —Araucaria o pino Paraná—, Handroanthus chrysanthus —Guayacán amarillo—, Cyathea sp. —Helecho arbóreo—, Hydrangea macrophylla —hortensia—, Bougainvillea cf. glabra —Veranera o buganvilla—, Monstera deliciosa —costilla de Adán o Balazo—, Strelitzia reginae —

Ave del paraíso—, *Citrus reticulata* —Mandarino—, *Andesanthus lepidotus* —Sietecueros—, *Guadua cf. angustifolia* —Guadua—, *Thunbergia alata* —Ojo de poeta—, *Bambusa vulgaris* —Bambú ornamental— y *Cupressus lusitanica* —Ciprés—. También se reportan individuos frutales del género *Citrus* sp. y elementos de la familia *Myrtaceae*, asociados a jardines, linderos y áreas verdes intervenidas.

De las fuentes hídricas, rondas hídricas y restricciones asociadas:

El documento técnico señala que al interior de los predios no se registran redes de drenaje, afloramientos u otros cuerpos de agua en la cartografía oficial consultada en el portal web de CORNARE, en el concepto CS-00439-2026 ni en la cartografía base del PBOT de La Ceja. Respecto a la ronda hídrica reportada en el concepto municipal para el predio 017-19975, el estudio sostiene que corresponde a un área mínima de 2,97 m² asociado a zonas de restauración y corresponde al afluente que se encuentra al otro extremo de la vía de acceso al predio.

De las microcuencas abastecedoras y concesiones de agua:

De acuerdo con los términos de referencia adoptados mediante la Resolución 112-5219 de 2019, cuando la solicitud involucra áreas asociadas a microcuencas abastecedoras, el interesado debe presentar análisis multitemporal de coberturas, ubicar bocatomas y concesiones de agua de acueductos veredales o municipales, demostrar que el área bajo protección no cumple funciones ecológicas de regulación hídrica y adjuntar certificación del acueducto prestador del servicio indicando que la zona solicitada no hace parte del área de influencia de la recarga hídrica del acueducto.

En el presente caso, el estudio identifica, a partir de la cartografía temática consultada, 15 captaciones y 13 concesiones al interior de la ventana de estudio, localizadas principalmente sobre el costado suroccidental de dicha ventana. Sin embargo, señala que los predios de interés no son atravesados por fuentes hídricas ni constituyen áreas donde se tengan captaciones o concesiones registradas en la cartografía secundaria consultada.

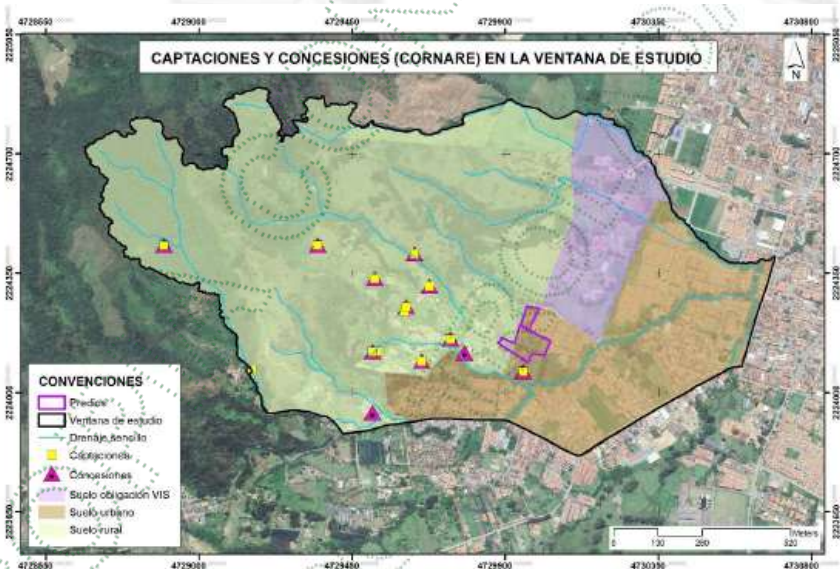


Figura 5. Concesiones de agua presentes al interior de la ventana de estudio.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, 2026, con base en cartografía del PBOT municipal y de CORNARE.

El interesado allega pronunciamiento de Empresas Públicas de La Ceja mediante radicado GE-407 del 24 de junio de 2026, en el cual se indica que el Predio 1 (FMI 017-10291), con coordenadas -75,440392° W y 6,023063° N, y el Predio 2 (FMI 017-19975), con coordenadas -75,440326° W y 6,023789° N, se encuentran ubicados dentro de la cuenca de la quebrada Payuco, pero aguas abajo de la Planta de Tratamiento de Agua Potable y de los puntos de captación asociados a las concesiones de agua otorgadas a dicha entidad.

Adicionalmente, el estudio desarrolla una delimitación de cuencas aportantes a las bocatomas municipales a partir del MDT de 2 m de la Gobernación de Antioquia y procesamiento en QGIS/GRASS. Como resultado, concluye que los predios no presentan intersección con las cuencas aportantes a las bocatomas analizadas, por lo que no harían parte del sistema de recarga superficial asociado a las captaciones evaluadas.

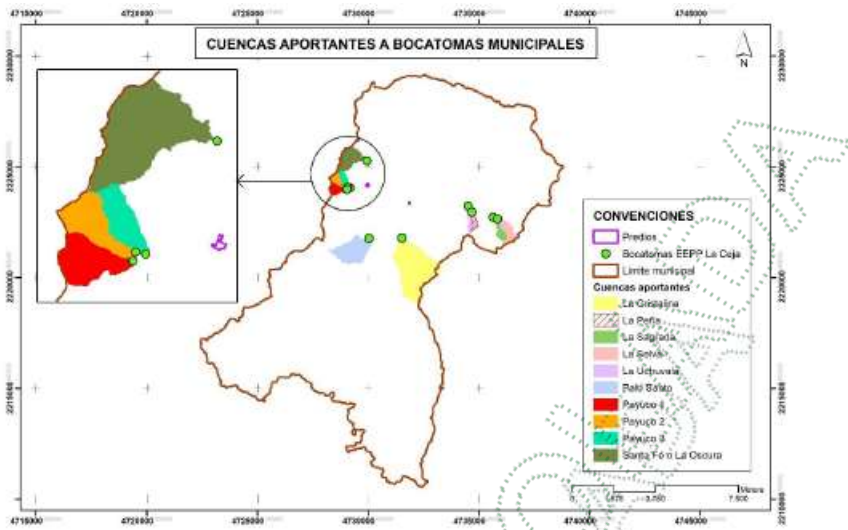


Figura 6. Cuencas aportantes a las bocatomas municipales.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, 2026, con base en Resolución RE-01411-2023 de CORNARE.

Del ordenamiento territorial municipal:

El estudio consulta el PBOT del municipio de La Cebra, modificado mediante Acuerdo 009 de 2023, identificando que el predio 017-19975 se ubica en su totalidad en suelo urbano, mientras que el predio 017-10291 se ubica en un 85,01% en suelo urbano y en un 14,99% en suelo rural con aptitud para parcelación tradicional.



Figura 7. Clasificación de suelo en los predios de interés.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en PBOT de La Cebra.

Así mismo, los predios colindan por el costado oriental con la Urbanización Campo Alegre, integrándose a un entorno con consolidación progresiva de usos urbanos y transformación antrópica del territorio. Esta condición es relevante como contexto territorial, sin perjuicio de que el trámite ante CORNARE se circunscriba a la revisión de la zonificación ambiental del POMCA.

Del análisis multitemporal de coberturas:

El estudio realiza análisis multitemporal de coberturas entre los años 2012 y 2025 mediante fotointerpretación de imágenes históricas y recientes de Google Earth, complementadas con registro fotográfico antiguo y reciente. Las coberturas identificadas corresponden a cobertura vegetal ornamental, tejido urbano discontinuo y tejido urbano continuo.

El documento concluye que durante el periodo analizado no se evidencia presencia o consolidación de coberturas naturales, vegetación secundaria, vegetación en transición, vegetación ribereña o coberturas boscosas dentro del área de interés. Los cambios observados corresponden a redistribuciones entre coberturas de carácter antrópico y ornamental.

Del análisis multitemporal de coberturas:

El estudio realiza análisis multitemporal de coberturas entre los años 2012 y 2025 mediante fotointerpretación de imágenes históricas y recientes de Google Earth, complementadas con registro fotográfico antiguo y reciente. Las coberturas identificadas corresponden a cobertura vegetal ornamental, tejido urbano discontinuo y tejido urbano continuo.

El documento concluye que durante el periodo analizado no se evidencia presencia o consolidación de coberturas naturales, vegetación secundaria, vegetación en transición, vegetación ribereña o coberturas boscosas dentro del área de interés. Los cambios observados corresponden a redistribuciones entre coberturas de carácter antrópico y ornamental.



Figura 8. Coberturas del suelo en el área de estudio para el año 2025.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, mediante fotointerpretación de ortoimagen 2025 y cartografía catastral oficial.

En consideración de lo anterior, el estudio sostiene que las coberturas presentes no justifican, por sí mismas, la permanencia de categorías de conservación asociadas a cobertura boscosa, vegetación secundaria, vegetación ribereña o similares.

Del análisis de conectividad estructural y resistencia:

El análisis de conectividad ecológica se desarrolló en una ventana de estudio de 138,96 hectáreas, superior al área de los predios objeto de evaluación. El estudio delimitó coberturas de la tierra, construyó una superficie de resistencia y seleccionó como nodos fuente los polígonos clasificados como vegetación secundaria alta y vegetación secundaria baja, por corresponder a las coberturas con mayor grado de naturalidad y continuidad dentro de la ventana de estudio.

En la matriz de resistencia, el estudio asignó valores bajos a coberturas con mayor naturalidad y continuidad, y valores más altos a coberturas con mayor transformación antrópica. Al interior de los predios predominan valores medios-altos de resistencia, asociados a cobertura vegetal ornamental y tejido urbano discontinuo, en colindancia o cercanía con coberturas de mayor resistencia como tejido urbano continuo y discontinuo.

La conectividad fue modelada mediante ArcMap 10.8 con la herramienta Cost Connectivity, utilizando las superficies de resistencia y los nodos fuente definidos. El estudio concluye que los predios no son nodos fuente, no coinciden con los principales corredores potenciales identificados y no constituyen un elemento requerido para mantener la articulación espacial entre los fragmentos naturales considerados.

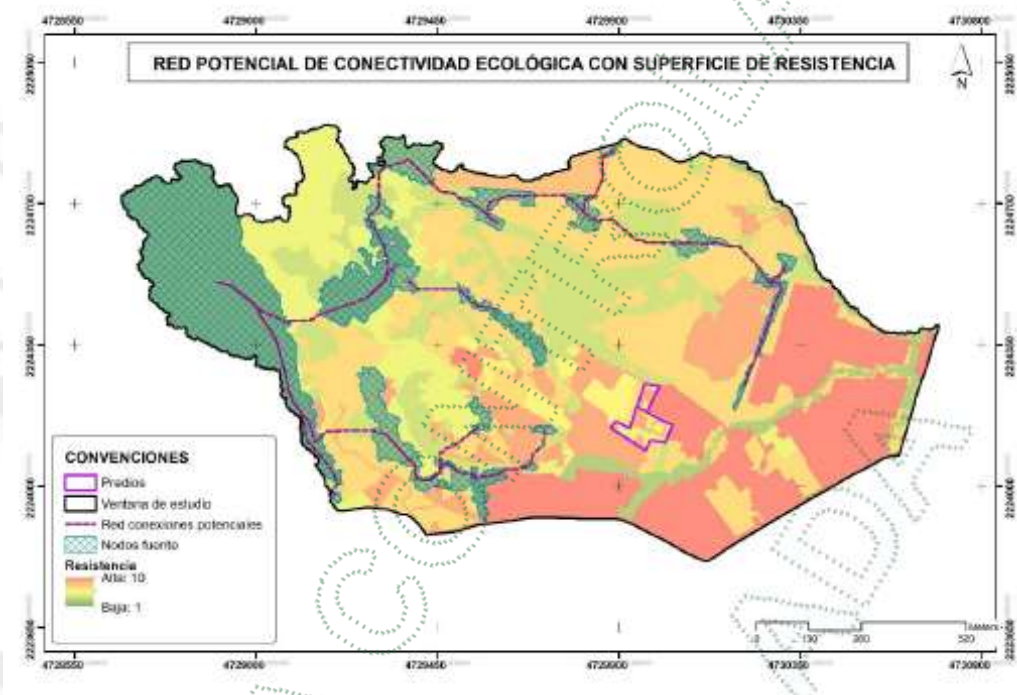


Figura 9. Red potencial de conectividad ecológica entre los nodos fuente.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, 2026.

De manera complementaria, la superficie integrada de costo mínimo evidencia que los predios se localizan en un sector con valores intermedios a altos de costo acumulado mínimo y no presentan interacción directa con la red principal de corredores potenciales. Bajo este análisis, los predios no harían parte de los principales ejes de conexión entre nodos fuente ni de los sectores donde se concentra la conectividad estructural dentro de la ventana de estudio.

Del análisis de pendientes:

El análisis de pendientes se desarrolló a partir del Modelo Digital del Terreno (MDT) de resolución 2 m x 2 m, levantado mediante el procesamiento de imágenes capturadas con sensor LIDAR - HYPERON2 el 29 de agosto de 2023 por parte de la Gobernación de Antioquia para el municipio de La Ceja.



Figura 10. Intervalos de pendiente en los predios de interés.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado, con base en MDT de resolución 2 m de la Gobernación de Antioquia.

De acuerdo con el estudio, el 100% del área analizada presenta pendientes menores al 50%, con predominancia de pendientes suaves (8-15%) y planas (0-8%). No se identifican pendientes entre 50-75% ni pendientes superiores al 75%, por lo cual la zonificación de los predios no estaría determinada por el criterio de pendientes.

De la solicitud y propuesta de modificación de la zonificación:

El interesado solicita a CORNARE realizar una revisión integral de las determinantes ambientales que actualmente recaen sobre los predios 017-19975 y 017-10291, incluyendo las categorías de Conservación y Protección Ambiental asociadas a microcuencas abastecedoras, áreas agrosilvopastoriles y áreas de recuperación para el uso múltiple, con el fin de valorar la procedencia de reclasificar dichas áreas hacia Áreas Urbanas, Municipales y Distritales. La solicitud se fundamenta en que los predios no presentan fuentes hídricas, no hacen parte de cuencas aportantes a las bocatomas municipales evaluadas, no presentan pendientes superiores al 50%, no constituyen nodos fuente ni corredores de conectividad ecológica, y sus coberturas históricas y actuales corresponden principalmente a tejido urbano discontinuo, cobertura vegetal ornamental y tejido urbano continuo.

Consideraciones técnicas de CORNARE:

De la información recibida y la suficiencia frente a los términos de referencia

La información técnica presentada contiene elementos exigidos por la Resolución 112-5219 de 2019 para sustentar la revisión de la zonificación ambiental del POMCA a escala predial. El estudio incluye análisis multitemporal de coberturas, revisión de cartografía oficial, caracterización biótica y abiótica, análisis de conectividad ecológica, ubicación de captaciones y concesiones de agua, delimitación de cuencas aportantes, pronunciamiento del prestador del servicio de acueducto y análisis de pendientes.

En relación con el componente de microcuencas abastecedoras, se destaca que el expediente incorpora pronunciamiento expreso de Empresas Públicas de La Ceja, en el cual se indica que los predios se localizan aguas abajo de la PTAP y de los puntos de captación asociados a sus concesiones. Asimismo, el estudio complementa esta información con la delimitación cartográfica de las cuencas aportantes, concluyendo que los predios no intersectan las áreas de aporte superficial a las bocatomas evaluadas.

Por lo anterior, se considera que el documento técnico aborda los principales elementos requeridos por los términos de referencia para este componente, al no limitarse al análisis de coberturas, sino incorporar la localización de captaciones, concesiones, cuencas aportantes y la argumentación técnica sobre la ausencia de funciones de regulación hídrica asociadas al abastecimiento superficial.

De la visita de campo

Durante la visita de campo realizada el 18 de agosto de 2026, se corroboró que los predios presentan coberturas compuestas principalmente por pastos, zonas verdes manejadas, árboles ornamentales, árboles frutales y cercos vivos, tal como fue reportado en el documento técnico allegado. Asimismo, se verificó que dichas coberturas no corresponden a bosque natural, vegetación secundaria, vegetación riparia o coberturas en proceso de sucesión ecológica, sino a elementos vegetales aislados o agrupados, asociados al manejo paisajístico y ornamental de los inmuebles.



Figura 11. Revisión de coberturas ornamentales en campo

Fuente: CORNARE

En relación con el análisis multitemporal presentado, se considera que las variaciones identificadas entre los años evaluados no evidencian procesos de recuperación natural, consolidación de coberturas boscosas ni transformación hacia vegetación secundaria. Por el contrario, dichas variaciones obedecen principalmente a dinámicas propias del crecimiento, mantenimiento y poda de los doseles de los árboles frutales, ornamentales y de los individuos establecidos en cercos vivos. En consecuencia, la condición ambiental observada en campo resulta coherente con la interpretación histórica presentada en el estudio, en el sentido de que las áreas objeto de revisión han mantenido una condición predominantemente transformada y manejada durante el periodo analizado.

Respecto al componente hídrico, durante la visita de campo no se identificó la presencia de fuentes hídricas, afloramientos, nacimientos, drenajes naturales permanentes o sistemas leníticos al interior de los predios. En el predio 017-19975, la ronda hídrica reportada en el concepto de uso del suelo emitido por el municipio corresponde a una fuente hídrica menor localizada de manera adyacente a la vía de acceso, por fuera de la dinámica principal del predio, razón por la cual su área de retiro no genera una afectación ambiental considerable sobre dicho inmueble. No obstante, dicha fuente deberá conservar su respectiva franja de protección conforme a la normatividad aplicable.

En el predio 017-10291 se observaron zanjas o canales menores asociados al manejo y evacuación de aguas lluvias hacia la quebrada Payuco; sin embargo, estos elementos corresponden a obras o adecuaciones de drenaje superficial y no a fuentes hídricas naturales. Por tanto, no constituyen por sí mismos un criterio para mantener una categoría de protección

ambiental asociada a ronda hídrica, sin perjuicio de que cualquier desarrollo futuro deba garantizar un adecuado manejo de aguas lluvias, escorrentías, erosión y sedimentos.

Análisis de la zonificación ambiental del POMCA

Frente a las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA del río Negro asociadas a microcuencas abastecedoras, se considera pertinente incorporar como antecedente técnico el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca La Pereira, formulado en el año 2006 por CORNARE y la Universidad Nacional de Colombia. Dicho instrumento evidencia que la cuenca La Pereira fue objeto de ordenación en el marco de las cuencas abastecedoras de los acueductos municipales de la subregión Valles de San Nicolás, y que dentro de sus fuentes principales se encuentran Pereirita, Palo Santo, Payuco y Santa Fe, asociadas al abastecimiento del acueducto municipal de La Ceja.

No obstante, para el caso específico de los predios objeto de evaluación, la condición general de pertenencia al ámbito del antiguo POMCA La Pereira no implica, que las áreas objeto de revisión cumplan actualmente una función directa de abastecimiento o recarga superficial respecto de las bocatomas municipales. Por el contrario, el pronunciamiento allegado por Empresas Públicas de La Ceja y el análisis cartográfico de cuencas aportantes permiten concluir que los predios se localizan aguas abajo de la PTAP y de los puntos de captación asociados a las concesiones de dicha entidad, y que no intersectan las áreas de aporte superficial a las bocatomas evaluadas. La siguiente figura presenta el mapa de usos potenciales del derogado POMCA La Pereira en el cual puede evidenciarse que, desde el año 2006, el área que hace parte de los predios de estudio no corresponde a zonas de aptitud forestal o de conservación.

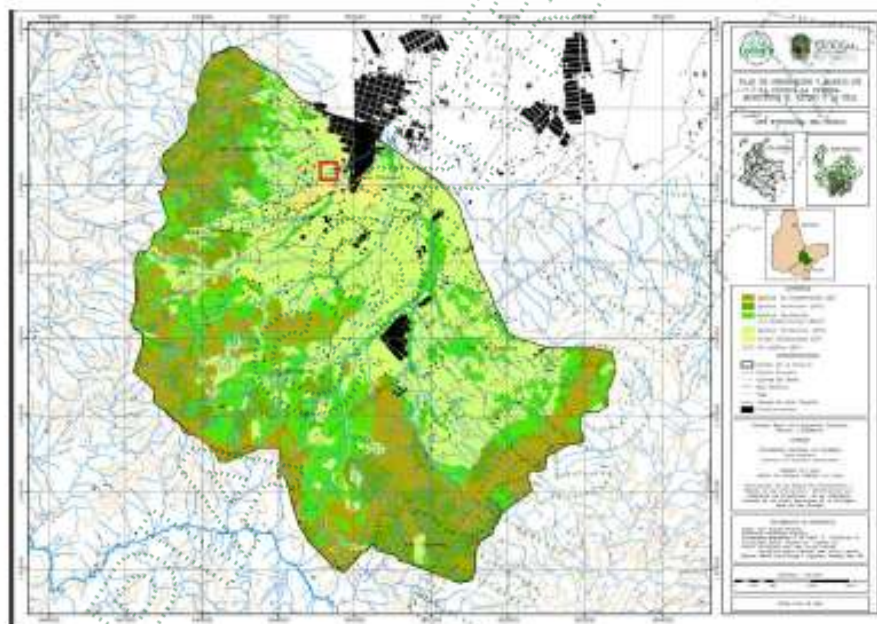


Figura 12: Antecedente técnico, usos potenciales del POMCA La Pereira en el área de estudio

Fuente: CORNARE

En consecuencia, aunque la categoría de Áreas de Importancia Ambiental asociada a microcuencas abastecedoras del POMCA del río Negro tiene un origen técnico comprensible desde el antecedente del POMCA La Pereira, en el caso concreto no se evidencia que dicha restricción se materialice funcionalmente sobre los predios 017-19975 y 017-10291. La restricción ambiental responde entonces a una lectura cartográfica de escala mayor, pero no encuentra correspondencia suficiente con las condiciones biofísicas, hidrológicas y funcionales verificadas a escala predial.

Con relación a los conceptos de Uso del suelo del DAP del municipio de La Ceja

Al revisar los planos generados por el Departamento Administrativo de Planeación del municipio de La Ceja, se identificó una inconsistencia cartográfica relevante en la incorporación municipal de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro. De acuerdo con el análisis realizado, el municipio estaría representando como zonas de preservación o protección áreas que, según la cartografía del POMCA, corresponden a categorías de Uso Múltiple o sin restricción ambiental; a su vez, estaría representando como zonas de Uso Residencial algunas áreas que sí coinciden con Áreas de Importancia Ambiental del POMCA. Esta situación permite inferir que la principal discrepancia observada en los conceptos municipales obedece a un error de incorporación o representación cartográfica por parte del municipio, y no necesariamente a la existencia efectiva de mayores restricciones ambientales en los predios.

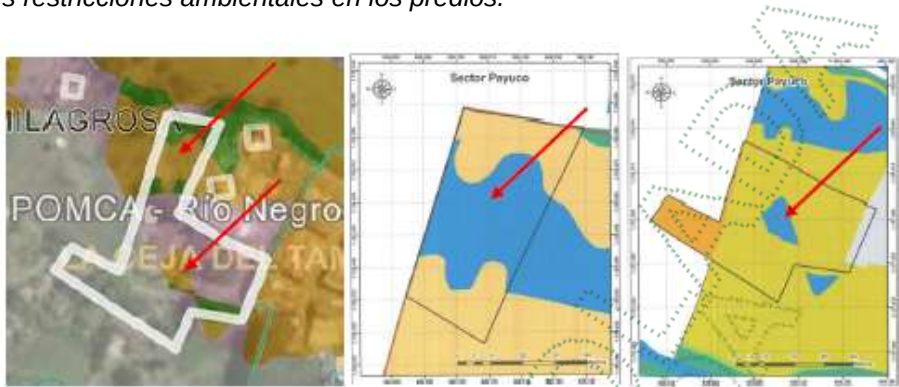


Figura 13. Hallazgo de discrepancias entre las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA (Verde) y las Áreas Agrosilvopastoriles (Naranja) del concepto de Cornare y las áreas de Preservación (Áreas azules) y Áreas Residenciales (Amarillo) en el PBOT del municipio.

Fuente: Documento técnico allegado por el interesado

Con base en lo anterior, es preciso considerar que el presente informe técnico se refiere a la Áreas de Importancia Ambiental del POMCA (en verde en la figura 13) y no puede tomar determinaciones frente a las Áreas de preservación y restauración que el municipio tenga incorporado en su PBOT.

Cumplimiento de los términos de referencia Resolución de Cornare No. 112-5219-2019

La siguiente tabla presenta el cumplimiento de los requerimientos de la resolución 112-5219-2019 asociado a la revisión de la subzona Áreas de Importancia Ambiental de microcuencas abastecedoras

Tabla 4. Tabla de cumplimiento de requerimientos

Requerimiento	Cumple			Observación
	Si	Parcial	No	
Presentar un análisis de coberturas multitemporal con base en la metodología de Corine Land Cover	X			Incluido en el documento técnico de soporte
Presentar la ubicación de las bocatomas y concesiones de agua de los acueductos veredales y municipales.	X			Incluido en el documento técnico de soporte
Deberá demostrarse que el área bajo esta categoría de protección no cumple con funciones ecológicas de regulación hídrica, por no encontrarse directamente sobre las zonas de recarga de acuíferos o por no presentar condiciones que sustenten dicho servicio.	X			Se logró demostrar que los predios objeto de estudio no poseen fuentes hídricas y se encuentran aguas abajo de las captaciones de agua identificadas
Deberá adjuntarse certificación por parte del Acueducto prestador del servicio, de que la zona solicitada no hace parte del área de influencia de la recarga hídrica del acueducto.	X			Se adjunta el certificado de Empresas Públicas de La Ceja E.S.P con radicado GE-407 del 24 de junio de 2026 que certifica que los predios se encuentran quebrada debajo de la PTAP y de los puntos de captación



Así las cosas, la evaluación integral de la información allegada, el antecedente técnico del POMCA La Pereira, el pronunciamiento del prestador del servicio de acueducto, el análisis de cuencas aportantes, la revisión cartográfica y la visita de campo permiten concluir que las áreas objeto de revisión no presentan condiciones ambientales suficientes para mantener la categoría de conservación y protección ambiental asociada a microcuencas abastecedoras en la escala predial evaluada.

Por tanto, se considera **técnicamente viable la modificación de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro**, correspondiente a **0,11 hectáreas** en ambos predios de **Áreas de Importancia Ambiental asociada a microcuencas abastecedoras**, en el sentido de reclasificarlas hacia la subzona de **Áreas Agrosilvopastoriles**, ya que no es posible reclasificarlas hacia la categoría de Áreas urbanas, municipales y distritales por considerarse que ello extralimitaría las funciones de Cornare frente a la potestad del municipio de definir el suelo urbano de su jurisdicción.

En ese sentido, el mapa de la zonificación POMCA para los predios con FMI No. 017-19975 y 017-10291 quedaría como se ilustra en la figura 14 y las áreas en la tabla 5

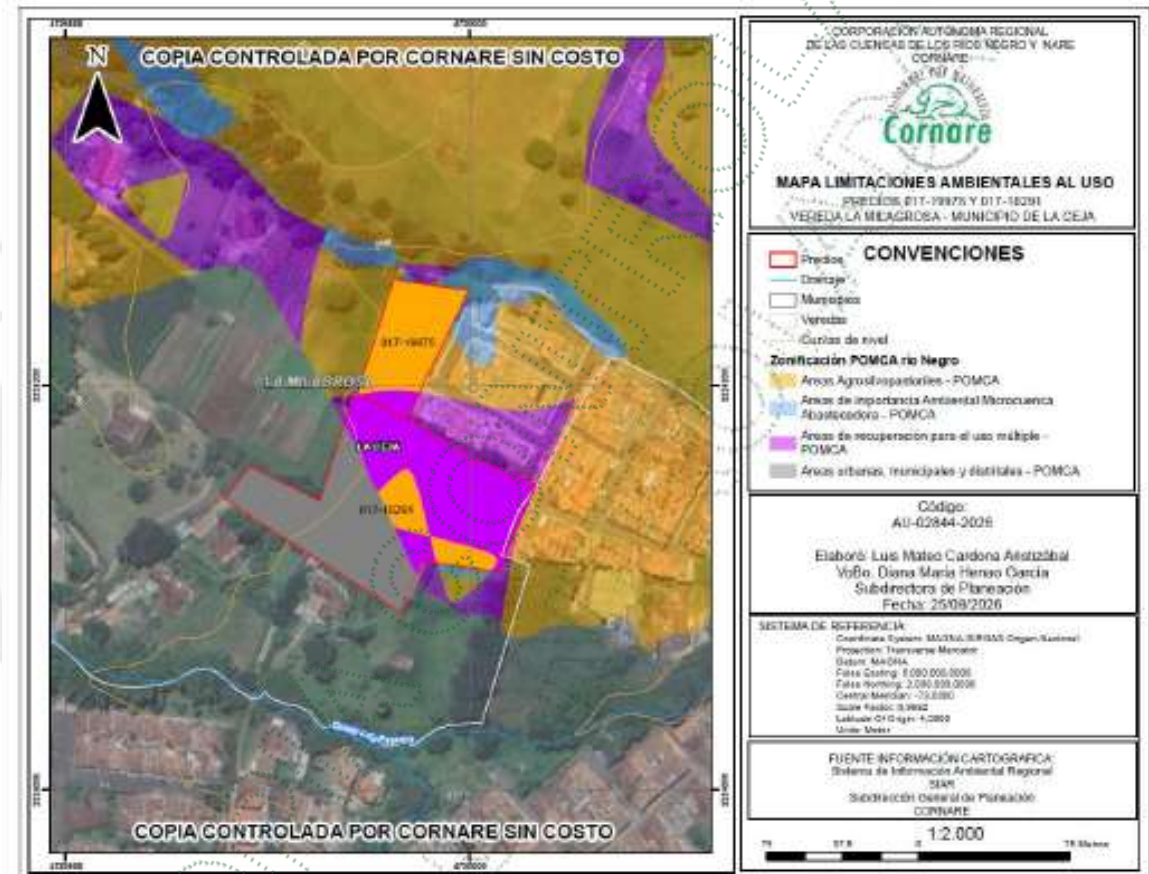


Figura 14 Mapa de la zonificación POMCA modificada predios 017-19975 y 017-10291

Fuente: CORNARE

Tabla 5 Áreas y porcentajes de la zonificación modificada predios 017-19975 y 017-10291

Zonificación	Área (Ha)	Porcentaje (%)
Áreas de recuperación para el uso múltiple - POMCA	0,39	39%
Áreas Agrosilvopastoriles - POMCA	0,27	27%
Áreas urbanas, municipales y distritales - POMCA	0,34	34%
Total	1,00	100%

4. CONCLUSIONES:

- Los predios identificados con FMI No. 017-19975 y 017-10291 corresponden actualmente a una casa campestre localizada en el borde urbano-rural del municipio de La Ceja, en un entorno con dinámica de consolidación urbana.
- Durante la visita de campo se corroboró que los predios presentan coberturas de pastos, zonas verdes manejadas, árboles ornamentales, árboles frutales y cercos vivos, sin evidencia de bosque natural, vegetación secundaria, vegetación riparia o coberturas en proceso de sucesión ecológica.
- El análisis multitemporal presentado es concordante con lo observado en campo, dado que las variaciones reportadas obedecen principalmente al crecimiento, mantenimiento y poda de los doseles arbóreos, y no a procesos de recuperación natural o consolidación de coberturas boscosas.
- Al interior de los predios no se identificaron fuentes hídricas naturales, nacimientos, afloramientos, drenajes permanentes ni sistemas lénticos que sustenten la permanencia de áreas de protección por este criterio.
- Aunque las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA del río Negro guardan relación con el antecedente técnico del antiguo POMCA de la cuenca La Pereira, en el caso concreto se verificó que los predios se ubican aguas abajo de la PTAP y de las bocatomas de Empresas Públicas de La Ceja, y no intersectan las cuencas aportantes a dichas captaciones.
- Se identificó una inconsistencia cartográfica en los conceptos emitidos por el Departamento Administrativo de Planeación de La Ceja, relacionada con la representación municipal de las áreas de protección del POMCA.
- En materia de pendientes, conectividad ecológica y condiciones biofísicas generales, no se identificaron elementos que justifiquen mantener la zonificación restrictiva sobre las áreas objeto de revisión.
- Con fundamento en lo anterior, **se considera técnicamente procedente la modificación de la zonificación ambiental del POMCA del río Negro en las áreas objeto de análisis de los predios identificados con FMI No. 017-19975 y 017-10291, en el sentido de reclasificarlas hacia la subzona de Áreas Agrosilvopastoriles.**

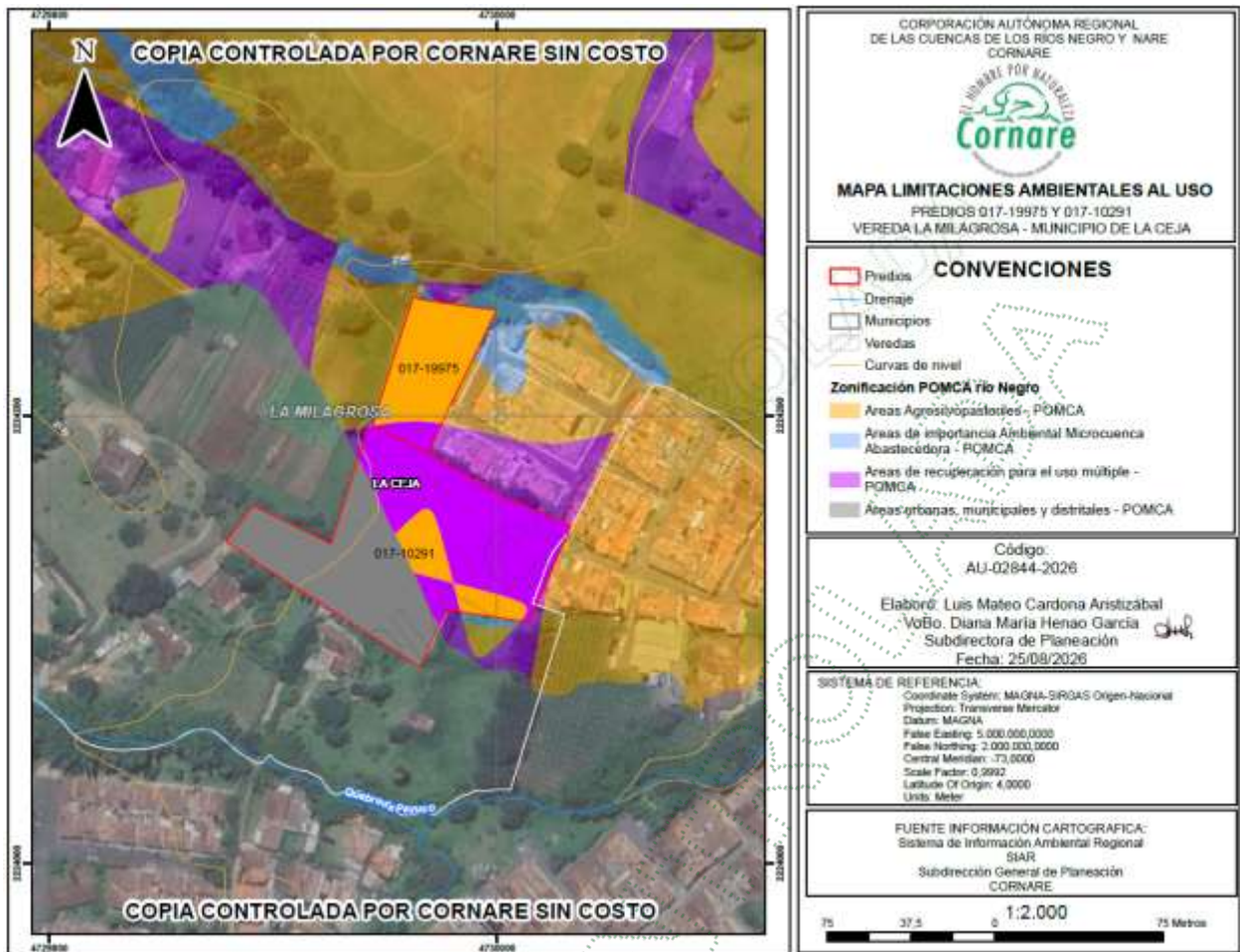
(...)

Que del contenido del Informe Técnico IT-05231 del 31 de agosto de 2026, se extrae la disposición de realizar ajustes a la zonificación ambiental al interior del predio identificado con FMI No. 020-1879 ubicado en la vereda Los Pinos del municipio de Rionegro – Antioquia.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR la zonificación POMCA para los predios con FMI No. 017-19975 y 017-10291, ubicados en el municipio de la Ceja del Tambo, a razón de a 0,11 hectáreas en ambos inmuebles respecto de las Áreas de Importancia Ambiental asociadas a microcuencas abastecedoras, en el sentido de reclasificarlas hacia la subzona de Áreas Agrosilvopastoriles, de conformidad con el siguiente mapa:



PARÁGRAFO: En este sentido las áreas de los predios quedan sujetas a la zonificación ambiental descrita en la figura 14 del Informe Técnico No. IT-05231 del 31 de agosto de 2026, así:

Zonificación	Área (Ha)	Porcentaje (%)
Áreas de recuperación para el uso múltiple - POMCA	0,39	39%
Áreas Agrosilvopastoriles - POMCA	0,27	27%
Áreas urbanas, municipales y distritales - POMCA	0,34	34%
Total	1,00	100%

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

PARÁGRAFO 2º. Se deberá acoger lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio para esta Determinante Ambiental, teniendo en cuenta que podrá ser más restrictivo con estas áreas de protección y que dichas zonas se constituyen norma de superior jerarquía transversal a la zonificación ambiental del POMCA que será modificada.

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

PARÁGRAFO 4º. Los conceptos técnicos emitidos en el Informe Técnico No. IT-05231 del 31 de agosto de 2026, no suplen los procedimientos inherentes al trámite de una licencia, concesión, autorización o permiso ambiental que deba otorgar Cornare como autoridad ambiental de la región u, otros de competencia de otras autoridades.



PARÁGRAFO 5º. El Informe Técnico No. IT-05231 del 31 de agosto de 2026, así como la información cartográfica del referido informe, hacen parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. COMUNICAR este acto administrativo al **Municipio de la Ceja del Tambo**, a través de su representante legal, para lo concerniente a su competencia, entregándole copia del Informe Técnico No. IT-05231 del 31 de agosto de 2026.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR el presente acto administrativo a **José Humberto Gallego Franco**, identificado con cedula de ciudadanía No.70.107.072, en nombre y representación legal de la sociedad **CON PROPIEDAD JHG S.A.S.** identificada con NIT. 901.176.368-9.

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

PARÁGRAFO 2º. Al momento de la notificación, se deberá entregar copia del Informe Técnico No. IT-04812 del 12 de agosto de 2026.

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

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

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

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

Dada en el municipio de El Santuario,

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER VALENCIA GONZÁLEZ
Director General

Expediente: 13200009-F

Fecha: 01/09/2026

Proyectó: Sebastián Ricaurte Franco/ P.E. Coord. Grupo Gestión Territorial y de Riesgos Oficina OAT y GR
Aprobó: Oladier Ramírez Gómez / Secretario General

