

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

LA SUBDIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO, en uso de sus atribuciones legales contenidas en la Ley General Ambiental de Colombia, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Resolución 2169 del 12 de diciembre de 2016, modificada por la Resolución 066 del 16 de enero de 2017, modificada por la Resolución 081 de fechas dieciséis (16) y dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017), y a su vez modificada por la resolución 1035 del 03 de mayo de 2019 y 1861 del 14 de septiembre de 2020, emanadas de la Dirección General de la C.R.Q. y las competencias establecidas en el Decreto 1076 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el día tres (03) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), el señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBaida** del Municipio de **LA TEBaida (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, presentó a la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO - C.R.Q.** Formato Único Nacional para la Renovación y modificación de Permisos de Vertimientos con radicado **11024 de 2024**.

Que mediante la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre del año 2024, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, C.R.Q., expide la Resolución **"POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA UN PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBaida DEL MUNICIPIO DE TEBaida (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, con fundamento en lo siguiente:

"(...)

ANÁLISIS JURÍDICO

Que de acuerdo al análisis jurídico realizado al certificado de tradición del predio denominado: **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBaida** del Municipio de **TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula **280-251709** y ficha catastral N° **634010001000000020126800000002 (Según concepto uso de suelos)**, se desprende que el predio cuenta con una fecha de apertura del 20 de abril de 2023, y el fundo tiene un área de 3902.690 M2, lo que evidentemente es violatorio de los tamaños mínimos de acuerdo a la Resolución 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la ley 160 del año 1994, normatividad incorporada como determinante ambiental en la Resolución 1688 de 2023, emanada de la Dirección General de la C.R.Q. por tratarse de un predio rural tal y como lo indica el concepto uso de suelo SP-0181-2024 el cual fue expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Tebaida (Q), quien es la autoridad competente para tratar y definir estos aspectos.

De igual forma y con respecto a los tamaños mínimos de vivienda unifamiliar para el Municipio de Circasia (Q), se indicó a través de la resolución 041 de 1996, que la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Tebaida (Q) es de cuatro (04) a diez (10) hectáreas es decir de 40.000 a 100.000 metros cuadrados, condiciones que no

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

se cumplen en este predio objeto de solicitud, toda vez que el predio **tiene un área de 3902.690 metros cuadrados.**

Que dado lo anterior, y teniendo en cuenta que el señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula de ciudadanía N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula **280-251709** y ficha catastral N° **634010001000000020126800000002** (**Según concepto uso de suelos**), entrego todos los documentos necesarios a la solicitud de permiso de vertimiento, pero el mismo no es posible, por no cumplir con los tamaños mínimos permitidos de acuerdo a la Resolución 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la ley 160 del año 1994 incorporada como Determinante Ambiental en la Resolución 1688 de 2023, emanada de la Dirección General de la C.R.Q., situaciones que originan la negación del permiso de vertimiento de aguas residuales domésticas, viéndose esta entidad con elementos de juicio para negar el correspondiente permiso de vertimientos para el predio objeto de solicitud.

Así las cosas, tal y como se expuso en las consideraciones del presente acto administrativo, las actividades productivas y constructivas en el departamento deben estar acordes a las determinantes ambientales adoptadas por esta Corporación mediante la Resolución 1688 de 2023, y que por ende debe tenerse en cuenta dicha regulación por las entidades territoriales competentes, al momento de expedir autorizaciones y/o permisos para desarrollar las actividades urbanísticas y en las demás que guarden relación a determinación de densidades y limitaciones vigentes para cada caso en particular, tal y como lo prevé el Decreto 1076 de 2015 en su artículo 2.2.3.3.5.2. en el **Parágrafo 1.** dispone lo siguiente: **"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 virtud de lo anterior, se realiza la presente **RESOLUCIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGA LA SOLICITUD PERMISO DE VERTIMIENTOS**, por medio de la cual se toma una decisión de fondo a una solicitud, tal como lo establece el numeral 6 del artículo 2.2.3.3.5.5 de la sección 5 del Decreto 1076 de 2015 (decreto 3930 de 2010), modificado parcialmente por el Decreto 050 de 2018. (...)"

Que para el día 29 de enero del año 2025, mediante radicado 1047-25, el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, interpone Recurso de Reposición contra la Resolución No. **3207** del 20 de diciembre del año 2024, **"POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA UN PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO DE TEBAIDA (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, perteneciente al trámite solicitado mediante radicado No. **11024-2024**.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

El día 12 de marzo de 2025 se ordenó apertura del periodo probatorio SRCA-AAPP-082 dentro del trámite de recurso de reposición interpuesto mediante radicado 1047-25, el cual se notificó por correo electrónico el día 18 de marzo de 2025 por medio de oficio con radicado No. 3450, el cual en su parte resolutive dispuso:

"(...)

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: RECONOCER personería para actuar dentro de la presente actuación administrativa al Doctor **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1094903177 expedida en Armenia y Tarjeta Profesional 198422 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.463.678, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** de predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2**, ubicado la vereda **LA TEBAIDA** del municipio de **TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula **280-251709** y ficha catastral No. **634010001000000020126800000002** (según concepto usos de suelos), conforme al poder que obra en el expediente

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR la Apertura del Período Probatorio dentro del recurso de reposición radicado bajo 1047-25 del 29 de enero de 2025 radicado presentado por el señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.463.678, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** de predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2**, ubicado la vereda **LA TEBAIDA** del municipio de **TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula **280-251709** y ficha catastral No. **634010001000000020126800000002** (según concepto usos de suelos), a través de apoderado **Doctor ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1094903177 expedida en Armenia y Tarjeta Profesional 198422 del Consejo Superior de la Judicatura, contra la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA UN PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, por lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo

ARTÍCULO SEGUNDO: - DECRETAR de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011, la práctica de las siguientes pruebas:

A SOLICITUD DE PARTE:

DOCUMENTALES:

Tengasen como pruebas, los siguientes documentos allegados por el recurrente:

1. Resolución SP-APAR-PLN-PH-2023-003 del 5 de enero de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL".
2. Resolución No. SP-OBR-02022-0393 del 30 de diciembre de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA".
3. Escritura Pública No. 815 del 16 de marzo de 2023 de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, Quindío.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"

4. Certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 280-130403.
5. Archivo con implación del proyecto en formato SHAPE.

PRUEBA DE OFICIO:

1. Solicitar concepto al grupo de apoyo técnico y jurídico de ordenamiento territorial adscrita a la oficina asesora de planeación de la C.R.Q., en consideración a que la negación del permiso de vertimiento de que trata la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre de 2014, se fundamentó en la aplicación de Determinantes Ambientales por Parte de la Subdirección de Regulación Ambiental, adoptadas por la C.R.Q., a través de la Resolución No 1688 del 29 de julio de 2023, lo cual debe ser cotejado con los argumentos expuestos por los recurrente y con los documentos aportados.

ARTÍCULO TERCERO: - El período probatorio tendrá **un término de treinta (30) días hábiles**, que empieza a correr una vez notificado el presente auto de manera electrónica 19 de marzo de 2025 hasta el 7 de mayo de 2025.

(...)"

El día 31 de marzo de 2025, por parte de la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la CRQ, por medio de comunicado interno SRCA-357, realiza solicitud de concepto técnico jurídico de ordenamiento territorial y de determinantes ambiental del expediente 11023-24, a la oficina asesora de dirección.

Mediante comunicado interno DG-088-2025 del 05 de mayo de 2025, la oficina asesora de planeación da respuesta al comunicado interno SRCA – 357, anexando el siguiente concepto técnico:

"(...)

CONCEPTO TÉCNICO

FECHA: 28-04-2025

Tabla 1. Información General

ACTIVIDAD: Atención a comunicado interno No. SRCA 357-25 del 31/03/2025

PREDIO	Ficha catastral
CM VILLAS ECOTURÍSTICAS BETANIA VILLA #2	634010001000000020126800000002
Area (m²)	3905,98
Municipio	La Tebaida

Petición asociada al comunicado interno No. 357-25 del 31/03/2025, por medio del cual la Subdirección de Regulación y Control Ambiental solicita concepto de ordenamiento territorial y de determinantes ambientales, donde establece:

...() Para lo cual el día 12 de marzo de 2025 se profirió auto SRCA-AAPP-062 por medio del cual se ordena una apertura de un periodo probatorio dentro del trámite de recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 3207, término que se estableció hasta el día 07 de mayo de 2025, esto, en el sentido de que el grupo de apoyo técnico jurídico de ordenamiento territorial adscrita a la oficina asesora de planeación de la CRQ, emita concepto de ordenamiento territorial y de determinantes ambientales respecto al predio denominado **CM VILLAS ECOTURÍSTICAS BETANIA VILLA # 2** identificado con matrícula inmobiliaria No. **280-251709**, predio objeto del trámite, esto con el fin de que la Subdirección de Regulación y

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"

Control Ambiental pueda resolver de fondo el recurso de reposición interpuesto dentro del trámite del permiso de vertimiento No. 11024-24...()

1. OBJETIVO

Realizar concepto de ordenamiento territorial y de la aplicación de las determinantes ambientales del medio natural, establecidas mediante Resolución CRQ No. 1688 del 29/06/2023, al predio identificado en la Tabla 1, en atención a solicitud realizada mediante oficio comunicado interno No. SRCA 357-25 del 31/03/2025.

2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El predio identificado como CM VILLAS ECOTURÍSTICAS BETANIA VILLA # 2 se encuentra localizado en área rural del municipio de La Tebaida, vereda Palo Negro.

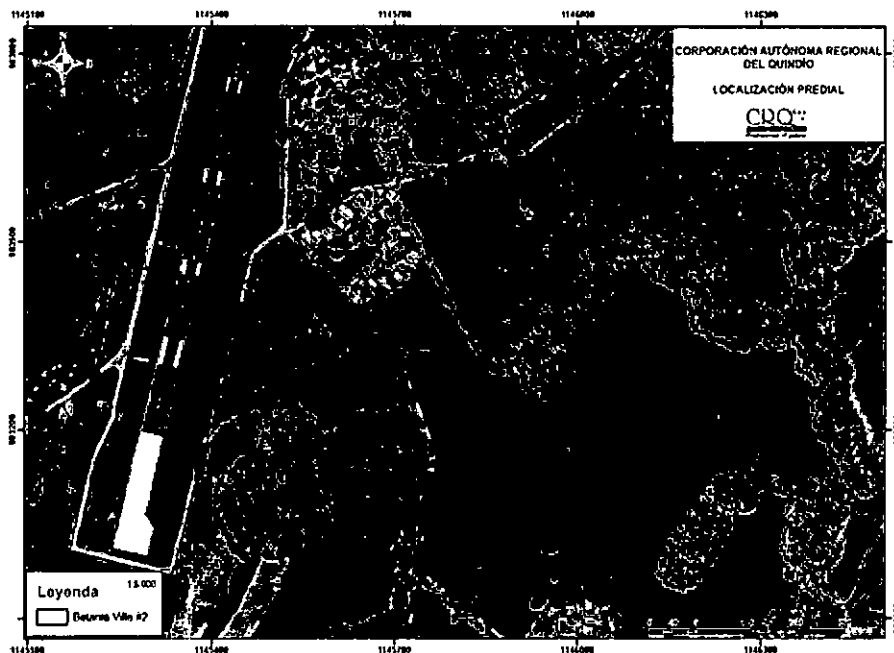


Figura 1. Localización Predial.

3. ANÁLISIS DESDE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Según la información predial suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, el predio denominado CM Villas ecoturísticas Betania Villa # 2, identificado con matrícula inmobiliaria No 280-251709 y ficha catastral No 634010001000000020126800000002 en el municipio de La Tebaida Quindío se encuentra ubicado en zona Rural del municipio de La Tebaida de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 026 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de la Tebaida Quindío" modificado por el Acuerdo 023 de 2010 y posee un área de:

PREDIO	FICHA CATASTRAL	ÁREA Ha
CM Villas ecoturísticas Betania Villa # 2	634010001000000020126800000002	3905.98 m2

No obstante lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en los certificados de Tradición No 240829853799797300 y No 2409114031100458105 respectivamente



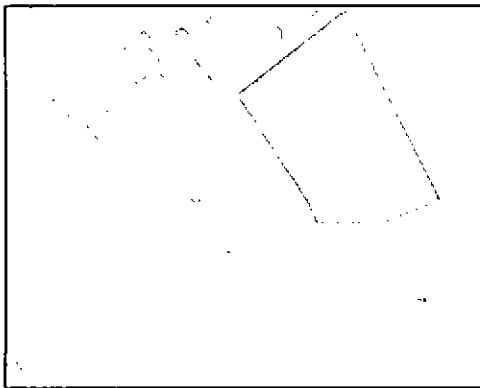
RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

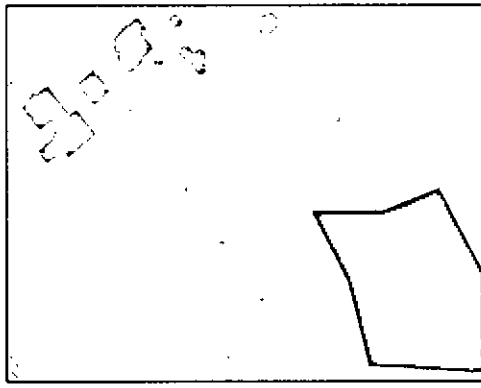
presentan limitación al dominio por constitución reglamento de propiedad horizontal
sobre un predio de mayor extensión;

En tal sentido se observa en la descripción (Cabidas y Linderos) que ambos predios
presentan un área común de uso exclusivo y coeficiente de propiedad 25% cuyos
linderos y demás especificaciones obran en escritura 815, 2023/03/16, notaria
tercera armenia. articulo 8 parágrafo 1°. de la ley 1579 de 2012.

Que una vez consultado en el geoportal (Colombia en Mapas) del instituto Geográfico
Agustín Codazzi se observa que los predios hacen parte de una Propiedad Horizontal
de Cuatro (4) inmuebles con área común de uso exclusivo y una (1) de uso común
sobre el predio 634010001000000020126000000000 como se muestra a
continuación:



634010001000000020126800000000
2



634010001000000020126800000000
04

Lo anterior es concordante en virtud de lo dispuesto en el artículo 159 de la
Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el cual se indica
el número predial (21) a que corresponde la división de terreno.

DPTO		MPIO		ZONA		SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA O VEREDA								TERRENO				CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
																						No. DEL EDIFICIO O TORRE	No. DEL PISO DENTRO DEL EDIFICIO O TORRE	No. DE UNIDAD EN PH O MEJORA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
DANE - División Política Administrativa	DANE - División Política Administrativa	03 Rural	01 Urbana - Cabecera Municipal	Circuito / Sector	Comercio	Barrio	Manzanas	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	0: Predio No Registrado en PH 1: Predio en PH 2: Predio en Condominio 3: Predio en Compraventa 4: Mejoras por Edificaciones en Terreno 5: Mejoras por Edificaciones en Terreno 6: Mejoras por Edificaciones en Terreno 7: Mejoras por Edificaciones en Terreno 8: Mejoras por Edificaciones en Terreno 9: Mejoras por Edificaciones en Terreno 10: Mejoras por Edificaciones en Terreno 11: Mejoras por Edificaciones en Terreno 12: Mejoras por Edificaciones en Terreno 13: Mejoras por Edificaciones en Terreno 14: Mejoras por Edificaciones en Terreno 15: Mejoras por Edificaciones en Terreno 16: Mejoras por Edificaciones en Terreno 17: Mejoras por Edificaciones en Terreno 18: Mejoras por Edificaciones en Terreno 19: Mejoras por Edificaciones en Terreno 20: Mejoras por Edificaciones en Terreno 21: Mejoras por Edificaciones en Terreno 22: Mejoras por Edificaciones en Terreno 23: Mejoras por Edificaciones en Terreno 24: Mejoras por Edificaciones en Terreno 25: Mejoras por Edificaciones en Terreno 26: Mejoras por Edificaciones en Terreno 27: Mejoras por Edificaciones en Terreno 28: Mejoras por Edificaciones en Terreno 29: Mejoras por Edificaciones en Terreno 30: Mejoras por Edificaciones en Terreno	Número de Edificio o Torre dentro del terreno	Número de piso dentro del edificio o torre	Unidad Predial o mejora																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

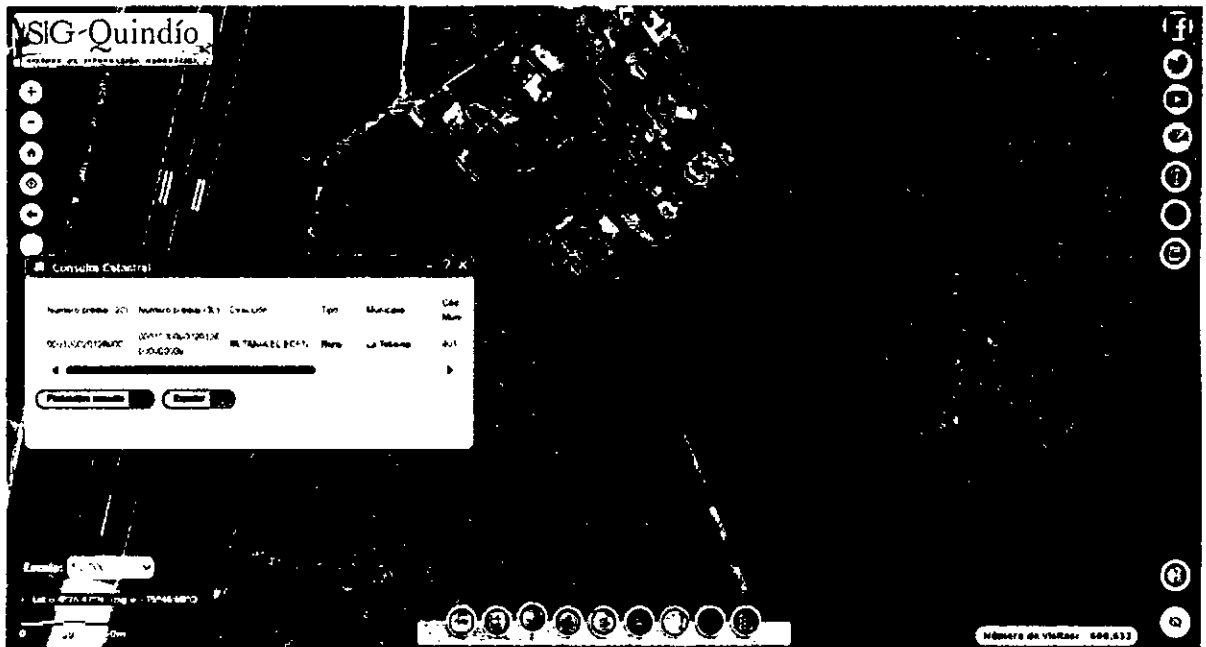
Que, en razón a lo anterior, se debe entender que tanto los predios identificados con
fichas catastrales No 634010001000000020126800000002 y No
634010001000000020126800000004 no corresponden a una subdivisión de terreno,
si no a la pertenencia de un predio de mayor extensión con coeficiente de propiedad
en condominio en Propiedad Horizontal con número de unidad de PH o Mejora.



RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 - EXPEDIENTE 11024-24"

Siendo así las cosas el proyecto de Propiedad Horizontal CM Villas ecoturísticas Betania se encuentra constituido por 4 unidades en el predio identificado con ficha catastral No 634010001000000020126000000000 bajo el nombre BETANIA EL EDEN con un área de 16795,67 m² (1,67 Ha aproximadamente) según información dispuesta en el Sistema de Información Geográfica SIG Quindío como se muestra a continuación:



ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

La determinante ambiental general para la ocupación del suelo rural (ley 99 de 1993) se suscribe a lo siguiente:

"Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente."

NOTA: Es importante destacar que la Corporación Autónoma regional del Quindío C.R.Q, no tiene competencia funcional ni legal para expedir licencias urbanísticas en suelo rural, ni en suelo urbano, facultad netamente de los Curadores Urbanos (municipios que cuenten con dicha figura), así como de la autoridad municipal que cuente con dicha competencia, en su gran mayoría las oficinas de Planeación Municipal. Sin embargo, se exhorta respetuosamente a los municipios y curadores, dar aplicación al precepto (determinante) referido en el presente numeral, a la hora de la expedición de licencias urbanísticas para suelo rural, en tanto que dicha regla se evaluará por la autoridad ambiental en la expedición de las autorizaciones, permisos y licencias ambientales de su resorte.

DISPOSICIONES FINALES: DETERMINANTES PARA EL SUELO RURAL EN GENERAL.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

1. No se permitirá la contaminación de nuevas fuentes hídricas a raíz de un nuevo proyecto. Si el proyecto pretende verter en una fuente hídrica ya intervenida, deberá garantizarse un tratamiento, cumpliendo con los límites máximos permisibles de la Norma.
2. Cualquier tipo de desarrollo, proyecto, obra o actividad deberá garantizar el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994, a excepción de los centros poblados, los cuales serán garantizados por el municipio.
3. No se permitirá la construcción de proyectos que impliquen la realización de vertimientos en las cabeceras de las fuentes de agua, en áreas de acuíferos, en sectores aguas arriba de las bocatomas para agua potable, así como en los cuerpos de agua que la autoridad ambiental declare total o parcialmente protegidos.
4. Los proyectos que se diseñen y ejecuten deberán cumplir con la protección de las franjas protectoras de que trata el numeral 2.8, capítulo II de la Resolución 1688 de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZAN Y COMPILAN LAS DETERMINANTES AMBIENTALES DE SUPERIOR JERARQUÍA PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN LA JURISDICCIÓN DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO-CRQ Y SE ESTABLECEN OTRAS DETERMINACIONES"
5. Los proyectos que requieran la remoción de árboles deberán solicitar permiso de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental. Los árboles aprovechados deberán ser compensados con la siembra de cinco por cada uno talado o según lo que determine la Corporación.
6. En aquellas áreas donde no exista vegetación, el proyecto deberá garantizar la siembra de especies nativas propias de la zona.
7. El proyecto deberá garantizar la separación, recolección y disposición final de los residuos sólidos.
8. En la etapa de construcción del proyecto, se deberá garantizarse el manejo y disposición adecuada de los residuos de la demolición y la construcción.
9. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.2.1.5. y 2.2.2.2.1.5., los proyectos de Unidad de Planificación Rural deberán concertarse con la Corporación, previa su adopción. En el proceso de diagnóstico, formulación y adopción de la misma, se deberán acoger las determinantes ambientales expedidas por la autoridad ambiental.

SUBDIVISIÓN O PARCELACIÓN DE PREDIOS EN SUELO RURAL

Teniendo en cuenta la legislación agraria, la subdivisión material de predios rurales, se hará de acuerdo con la Unidad Agrícola Familiar, UAF de cada Municipio, es decir, se aplica la Resolución No. 041 de 1996 expedida por el INCORA en desarrollo de la Ley 160 de 1994, por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR EN LA TEBAIDA QUINDIO.

Grupo de Municipios	Potencialidad productiva	
	Agrícola	Mixta o ganadera
Armenia, La Tebaida y Circasia (Zona 12)	4 a 10 hectáreas	

Fuente: Resolución 041 de 1996 del Ministerio de Agricultura.

En igual sentido, es importante señalar que la Autoridad ambiental hará continuo seguimiento las normas sobre las cuales se convocan durante los procesos de subdivisión material de los predios rurales en el departamento del Quindío, en especial lo dispuesto en la ley 160 de 1996, artículos siguientes:

ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

De igual forma, la mencionada ley establece que la existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

- 1. En el caso del literal b)** se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

2. *En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.*

No obstante, a lo anterior, el Artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 reconoce la licencia de subdivisión como la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Aunado a lo anterior, dicho artículo precisa que la Subdivisión rural corresponde a la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

En este sentido, si bien dicha norma reitera que mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan, **Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.**

Que con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Y Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Concomitante con lo anterior la Resolución No. 1025 Del 31 de diciembre de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, "Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes" señala que son documentos adicionales para la licencia de subdivisión los siguientes:

(...)

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo de la presente resolución, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Parágrafo. En caso de presentarse alguna de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar -UAF- para el respectivo municipio o zona, el solicitante de la licencia deberá justificar dicha situación mediante el documento correspondiente.

(...)

De la misma manera, los proyectos de utilidad pública definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, entre ellos los predios adquiridos o los que se pretendan reservar para su adquisición para la conservación del recurso hídrico para acueductos en cumplimiento del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y normas complementarias, son excepciones a la UAF.

Siendo así las cosas debe entenderse que la existencia de predios cuya área sea inferior a las señaladas en la Resolución 041 de 1996 del Ministerio de Agricultura no necesariamente constituye una infracción y/o incumplimiento a una determinante ambiental; toda vez que en primera instancia esta corresponde a una reglamentación de naturaleza agraria, además de haber podido tener ocurrencia en ocasión a las excepciones señaladas en Artículo 45 de la Ley 160 de 1994, en las que se permite la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar -UAF-, y debidamente sustentada conforme lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 4 de la Resolución No. 1025 de 2021;

Siendo así las cosas se recomienda elevar solicitud directamente a la secretaria de Planeación del Municipio de la Tebaida que certifique si el predio identificado como **CM Villas ecoturísticas Betania Villa # 2**, identificado con matrícula inmobiliaria No 280-251709 surgió con ocasión a las normas antes mencionadas.

**4. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINANTES AMBIENTALES
ADOPTADAS POR LA CRQ MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 1688 DEL 29 DE
JUNIO DE 2023**

A continuación, se presenta un análisis de las determinantes ambientales adoptadas por la CRQ, aplicadas al predio en mención.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

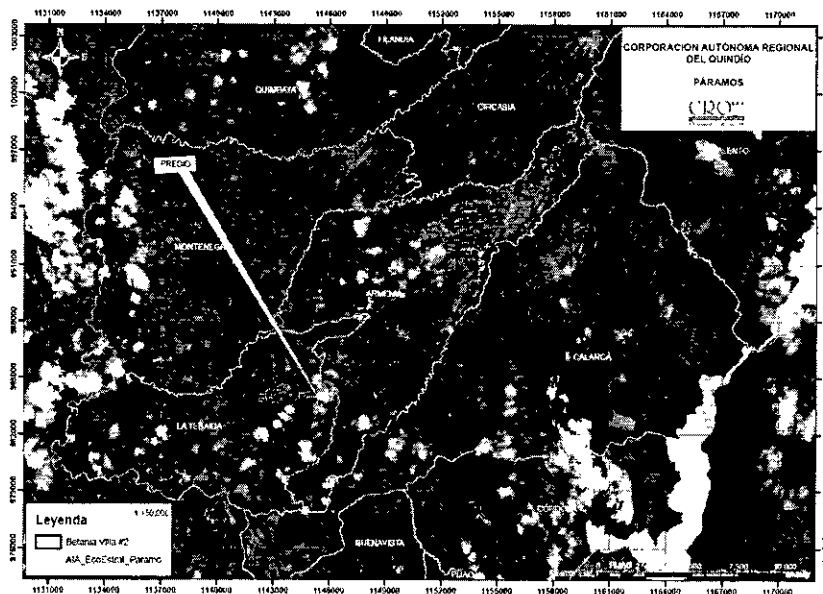


Figura 3. Mapa Complejo de Paramo.

3.2.2. NACIMIENTOS DE AGUA: De acuerdo con la cartografía correspondiente a drenajes sencillos a escala 1:10.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cercanías al predio presuntamente se encuentra nacimiento de agua superficial, sin embargo, de acuerdo con la cobertura identificada (Guadual) en Google Earth, este punto se ubica probablemente dentro de este ecosistema, de manera que, se recomienda la realización de visita técnica para identificar la existencia del nacimiento, ya que su ubicación tiene incidencia sobre el área del predio.

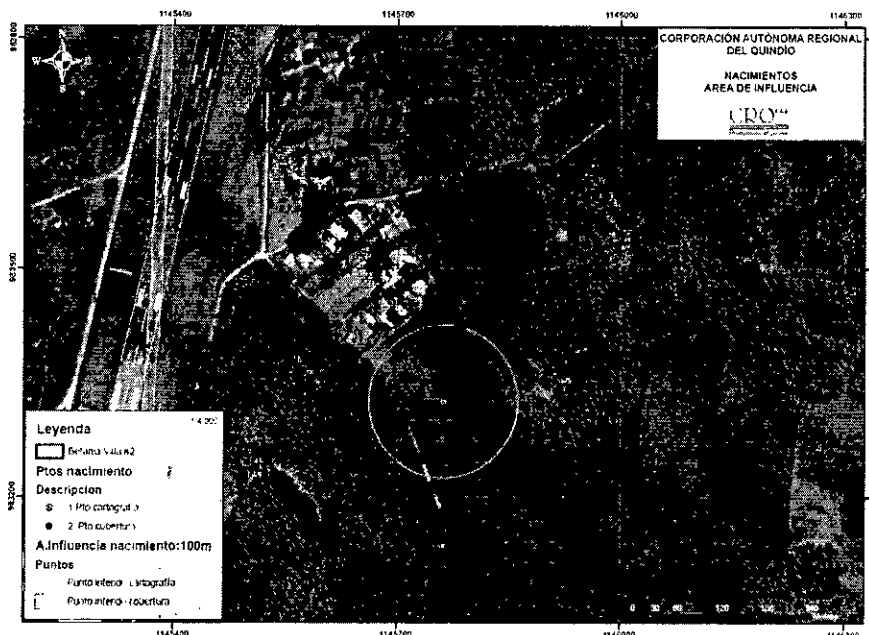


Figura 4. Mapa Nacimientos de agua

3.2.3. HUMEDALES: De acuerdo con los humedales identificados por la Corporación Autónoma Regional del Quindío, se establece que el predio no presenta en su interior o en áreas colindantes humedales.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

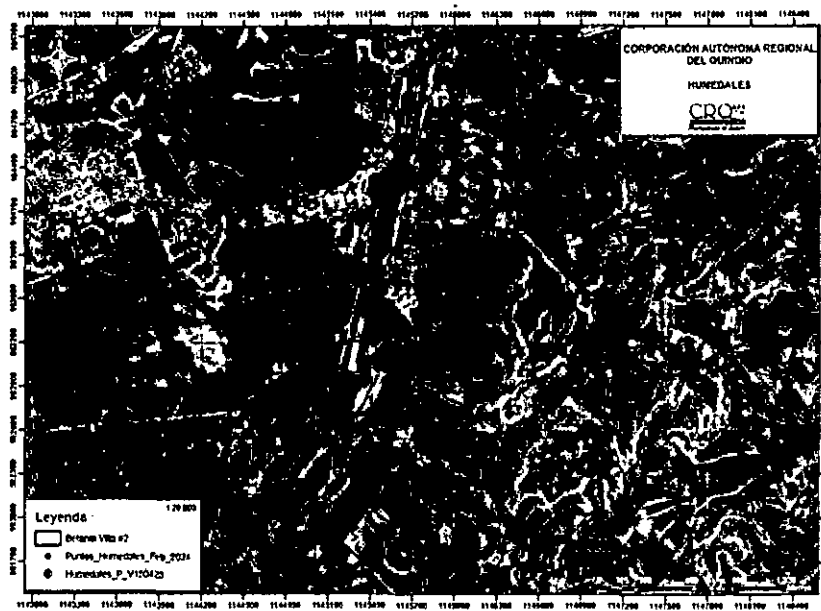


Figura 5. Mapa Humedales identificados CRQ.

3.2.4. RONDA HÍDRICA

Se realizó la superposición de la cartografía relacionada con el acotamiento de la ronda hídrica, la cual fue establecida por la CRQ mediante Resolución CRQ No. 1485 del 21 de junio de 2023 **"Por medio de la cual se establece el acotamiento de la ronda hídrica del río Quindío y otras fuentes hídricas priorizadas"**.

De acuerdo con el artículo No. artículo 2.2.3.2.3A.1. del decreto 1076 de 2015, que con respecto a la ronda hídrica establece **"...La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental."**

La Resolución No. 1688 del 29 de junio de 2023 **"Por medio de la cual se actualizan y compilan las determinantes ambientales de superior jerarquía para la ordenación del territorio en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Quindío-CRQ y se establecen otras determinaciones"**, consideró la ronda hídrica como área de protección indicada como determinante ambiental.

El predio objeto de análisis no se encuentra dentro de la ronda hídrica de los afluentes priorizados.

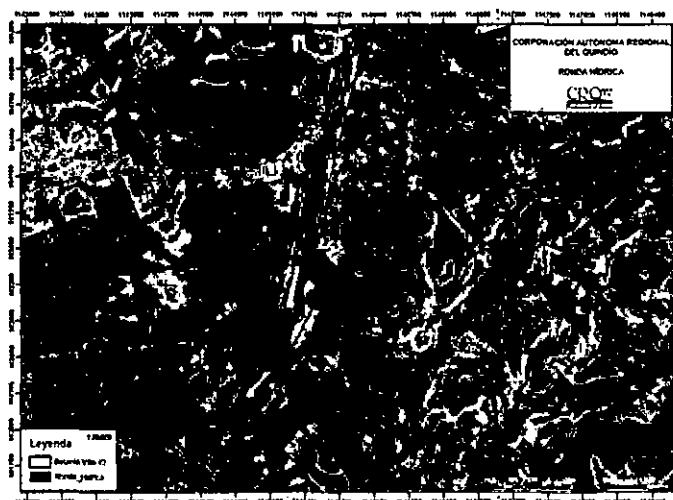


Figura 6. Mapa Ronda Hídrica CRQ.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

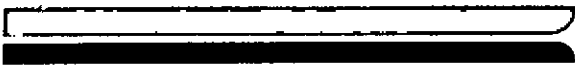
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Tabla 21. Regímenes de usos para las áreas forestales protectoras en el departamento del Quindío

Permitidos	Limitados	Prohibidos
Protección integral de los recursos naturales (preservación conservación), Rehabilitación, restauración, ecológica, recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica.	Aprovechamientos forestales solo para guaduales con permiso de aprovechamiento por la CRQ, finalidad de manejo silvicultural de guaduales con permisos del CRQ. Sujetas a plan de manejo y estudio de impacto ambiental y permisos de autoridad ambiental competente: Obras de conducción de aguas residuales, obras de conectividad vial, infraestructura para generación de energía, suministro de agua potable, embalses, represas, reservorios y similares. Educación ambiental, turismo de naturaleza	Actividades agropecuarias, Aprovechamiento forestal, vías carreteables, vivienda, parcelación, minería, Acuicultura.



Figura 8. Mapa Áreas forestales protectoras.



RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

**3.2.7. ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA CONSERVACIÓN DEL
RECURSO HÍDRICO – AIECRH**

El predio objeto de análisis no se superpone con las ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATEGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS, identificadas, delimitadas y priorizadas para la adquisición y/o acoger esquema de pago por servicios ambientales (PSA) por parte de los municipios, las cuales fueron adoptadas por el Consejo Directivo de la CRQ a través de los acuerdos 04 de 2015 y 05 de 2017.

17

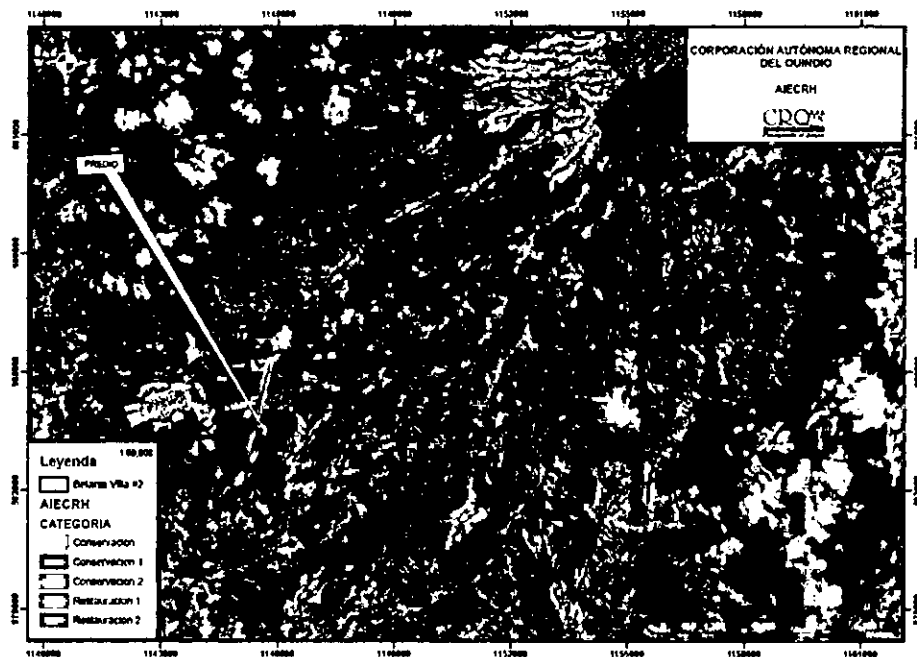


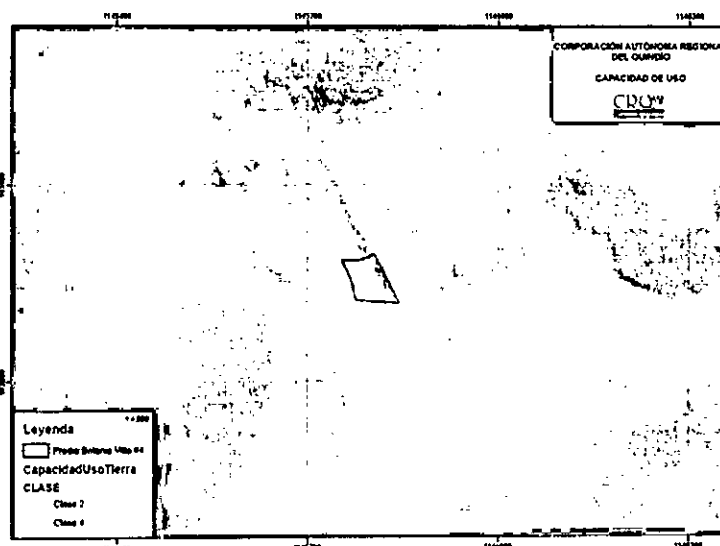
Figura 9. Mapa de AIECRH

**3.2.8 ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS DE AGUAS,
CONTROL DE PROCESOS EROSIVOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN FORESTAL.**

Se realizó la superposición del polígono predial con relación a la capa de Capacidad de Uso, identificando que este se encuentra dentro de la clase II.

CLASE AGROLÓGICA II

Las tierras de esta clase tienen limitaciones ligeras y requieren prácticas de conservación y de manejo fáciles para mantener o aumentar la fertilidad y prevenir la erosión.



RESOLUCIÓN No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2024 - EXPEDIENTE 11024-24"

Figura 10. Mapa de Capacidad de Uso

3.3 ESTRATEGIAS COMPLEMENTARIAS DE CONSERVACIÓN: Se realizó la superposición del polígono de análisis con relación a la capa de Áreas de Reserva Forestal Central-Zonificación Ley 2da, identificando que no se superpone dentro de dicha área.

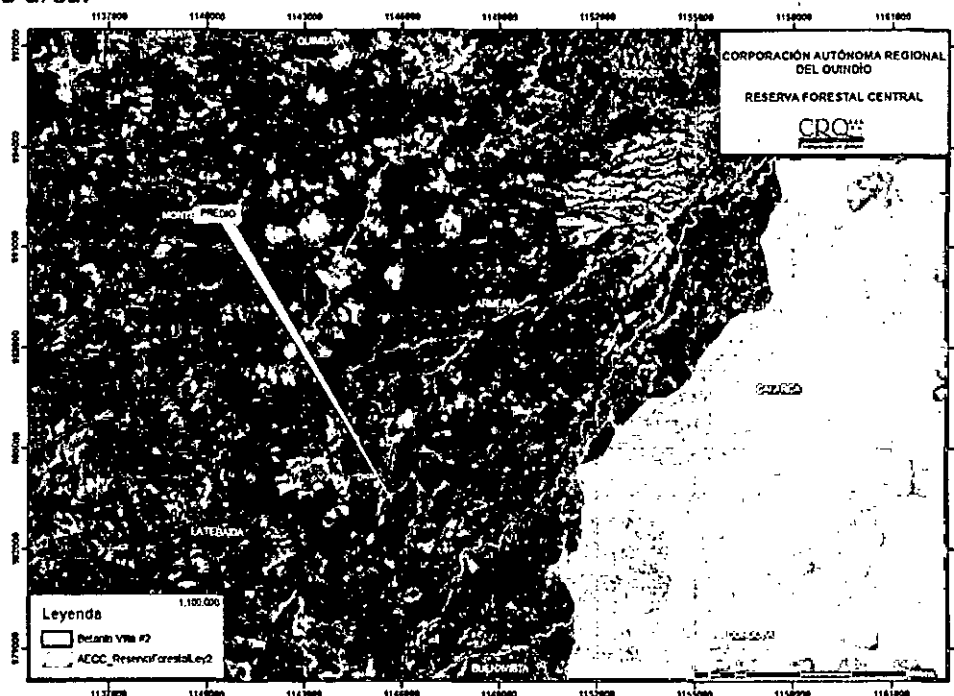


Figura 11. Mapa de Suelos de Protección Rural-Reserva Forestal

3.4 COMPONENTE DE GESTIÓN DEL RIESGO EN EL PLAN DE ORDENACION Y MANEJO DEL POMCA RIO LA VIEJA. De acuerdo con lo establecido en la Resolución 1688 del 29/06/2023 se establece: Mediante la formulación del proyecto "Ajuste del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río La Vieja, (Código 2612)", en el marco del proyecto "Incorporación del componente de gestión del riesgo como determinante ambiental del ordenamiento territorial en los procesos de formulación y/o actualización de planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas afectadas por el fenómeno de la Niña 2010-2011", se realizaron los estudios de susceptibilidad y amenaza a escala 1:25.000 para los suelos de clasificación rural de los eventos:

- a) Movimientos en masa
- b) Inundación
- c) Avenidas Torrenciales
- d) Incendios forestales

Según el numeral 5º del Artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, **son suelos de protección** las áreas de **amenaza** y riesgo, las cuales son aquellas zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

Amenaza por movimientos en masa: El predio Betania Villa # 4 posee amenaza baja por movimientos en masa

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

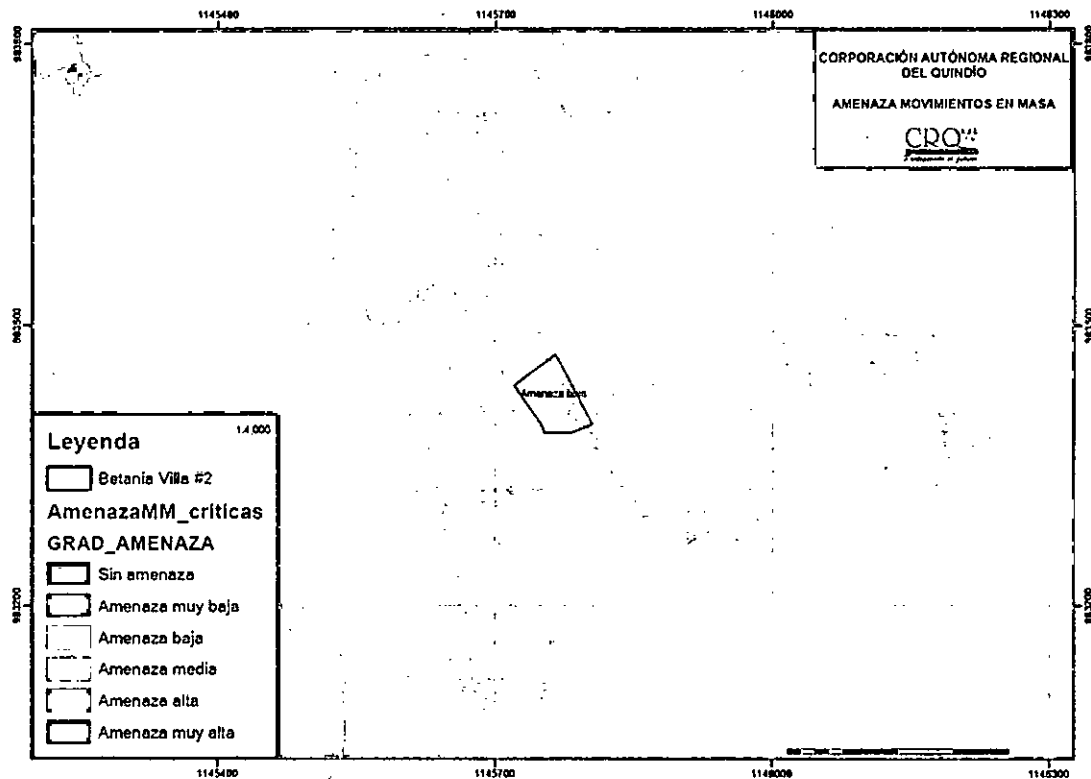


Figura 12. Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa

Amenaza por inundaciones: El predio objeto de análisis no presenta amenaza por inundaciones.

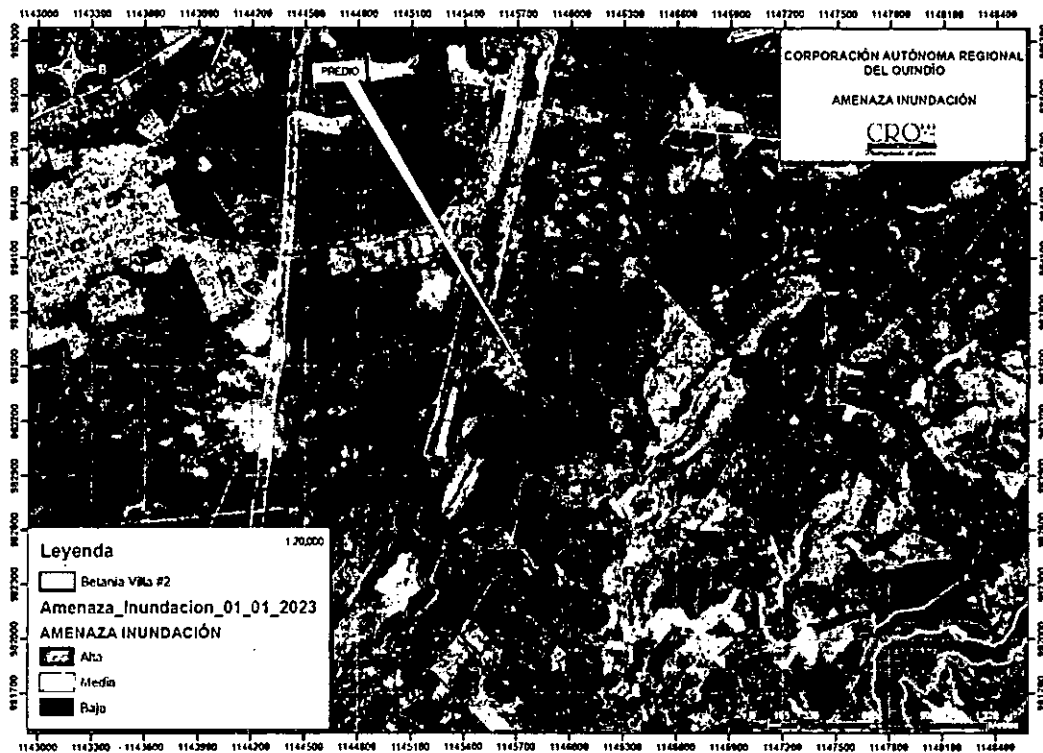


Figura 13. Mapa de Amenaza por Inundaciones

Amenaza por avenidas torrenciales: El predio objeto de análisis no se encuentra dentro de las zonas de amenaza por avenidas torrenciales.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

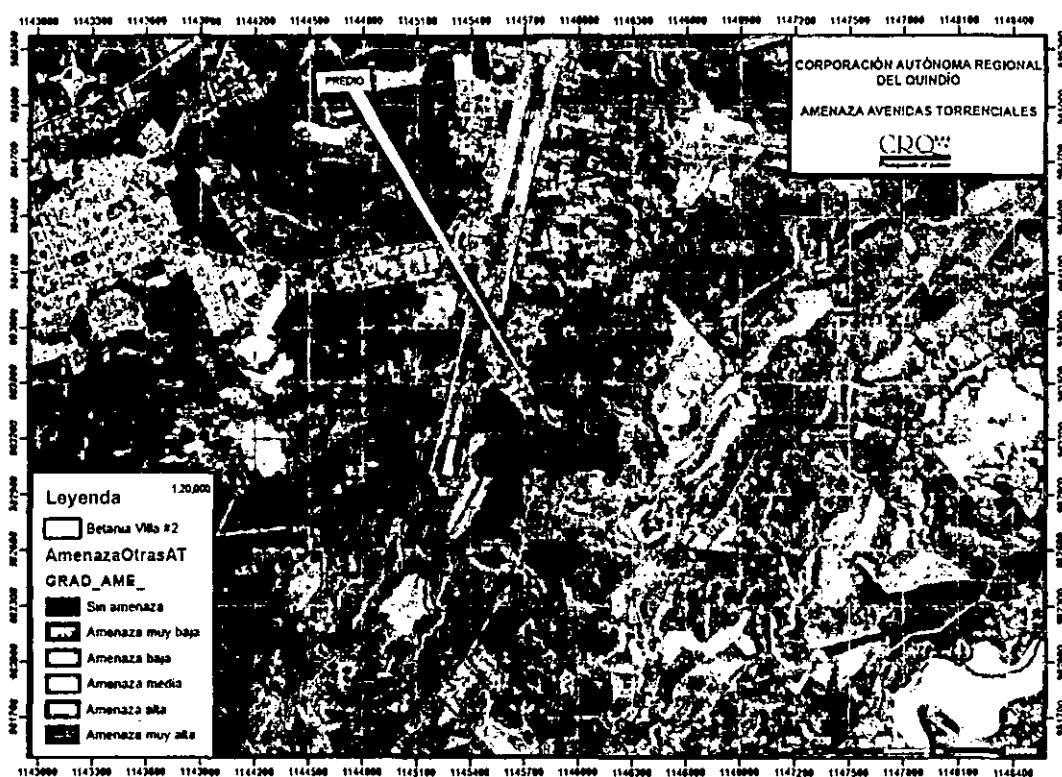


Figura 14. Mapa de Amenaza por Avenidas Torrenciales

Amenaza por incendios: El predio objeto de análisis se encuentran dentro de amenaza alta por incendios.

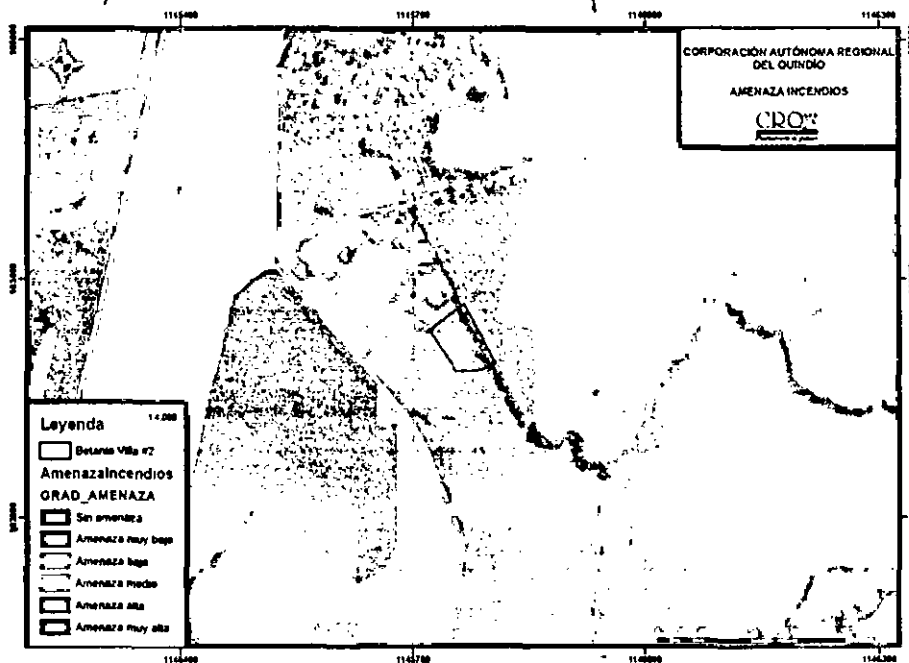


Figura 15. Mapa de Amenaza por Incendios

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con la evaluación relacionada con la superposición de determinantes ambientales presentes en el predio identificado como CM Villas Ecoturísticas Betania Villa # 4, se establece:

- El predio objeto de análisis no se encuentran dentro del Sistema Nacional de áreas protegidas.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

- El polígono objeto de análisis no se superpone con el complejo de paramo LOS NEVADOS ni el complejo de paramo CHILÍ BARRAGÁN.
- De acuerdo con la cartografía correspondiente a drenajes sencillos a escala 1:10.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cercanías al predio presuntamente se encuentra nacimiento de agua superficial, sin embargo, de acuerdo con la cobertura identificada (Guadual) en Google Earth, este punto se ubica probablemente dentro de este ecosistema, de manera que, se recomienda la realización de visita técnica para identificar la existencia del nacimiento, ya que su ubicación tiene incidencia sobre el área del predio.
- De acuerdo con los humedales identificados por la Corporación Autónoma Regional del Quindío, se establece que el predio no presenta en su interior o en áreas colindantes humedales.
- El predio objeto de análisis no se encuentra dentro de la ronda hídrica de los afluentes priorizados.
- El predio objeto de análisis no se localiza dentro del polígono correspondiente a bosque seco tropical.
- De acuerdo con la cartografía correspondiente a drenajes sencillos a escala 1:100.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, hacia el sur del predio se ubica tributario de la quebrada Cajones, (Punto 1), sin embargo, de acuerdo con la cobertura identificada (Guadual) en Google Earth, este punto se ubica probablemente dentro de este ecosistema (Punto 2), de manera que, se recomienda la realización de visita técnica para identificar la existencia de este elemento ambiental, sin embargo, ninguna de las áreas forestales protectoras en caso de ubicarse el nacimiento en el punto 1 o 2 tienen incidencia sobre el área del predio.
- El predio objeto de análisis no se superpone con las ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATEGICA PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS, sin embargo, ninguno de los puntos (1. Ubicación de la infraestructura generadora del vertimiento y 2. Ubicación del vertimiento) se encuentran al interior de estas áreas.
- Se realizó la superposición del polígono predial con relación a la capa de Capacidad de Uso, identificando que este se encuentra dentro de las clase II.
- Se realizó la superposición del polígono de análisis con relación a la capa de Áreas de Reserva Forestal Central-Zonificación Ley 2da, identificando que no se superpone dentro de dicha área.
- De acuerdo con lo establecido en el numeral 4.4 Componente de gestión del riesgo, se establece que el predio Betania Villa # 2 presenta amenaza baja por movimientos en masa, no presenta amenaza por inundaciones; no se encuentra dentro de las zonas de amenaza por avenidas torrenciales y se encuentra dentro de amenaza alta por incendios.

De acuerdo con la evaluación realizada al predio CM Villas Ecoturísticas Betania # 4 se recomienda elevar solicitud directamente a la secretaria de Planeación del Municipio de la Tebaida que certifique si el predio identificado como **CM Villas ecoturísticas Betania Villa # 2**, identificado con matrícula inmobiliaria No 280-251709 surgió con ocasión a las normas antes mencionadas.

El presente concepto se expide bajo el alcance definido en el artículo 28 del CPACA-Ley 1437 de 2011

6. RECOMENDACIONES:

- Cualquier proyecto, obra o actividad que se pretenda desarrollar en el predio deberá evaluarse con relación a la compatibilidad de uso de suelo de acuerdo

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

con las actividades permitidas en esta área, en función a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial E.O.T. adoptado mediante Acuerdo 026 del 2000.

Nota: La CRQ podrá verificar en cualquier momento el cumplimiento adecuado a los usos y actividades del suelo y en especial lo referido al cumplimiento de las determinantes ambientales de superior jerarquía (Resolución 1688 de 2023, Ley 99 de 1993, Decreto 1076 y 1077 de 2015 y las demás que le sean aplicables) (...)"

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO

Que antes de entrar a realizar el análisis jurídico del recurso de reposición interpuesto por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental entrará a evaluar si en efecto, el recurso reúne los requisitos necesarios para su procedencia.

Que la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", desarrolla a partir del artículo 74 y siguientes el Capítulo correspondiente a los recursos, en el cual se determina la procedencia de éstos contra los actos administrativos, la improcedencia, oportunidad y presentación, requisitos, pruebas, entre otros, los cuales estipulan lo siguiente:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

NOTA: El texto subrayado fue declarado **EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-248 de 2013**.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.

Artículo 75. Improcedencia. *No habrá recurso contra los actos de carácter general, ni contra los de trámite, preparatorios, o de ejecución excepto en los casos previstos en norma expresa.*

Artículo 76. Oportunidad y presentación. *Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal,*

o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

Artículo 77. Requisitos. *Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o **APODERADO** debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

*Sólo los abogados en ejercicio podrán ser **APODERADOS**. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.*

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.

Artículo 78. Rechazo del recurso. *Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.*

Artículo 79. Trámite de los recursos y pruebas. *Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.*

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

Artículo 80. Decisión de los recursos. *Vencido el período probatorio, si a ello hubiere lugar, y sin necesidad de acto que así lo declare, deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso.*

La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso."

Que, una vez evaluados los anteriores requisitos, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío C.R.Q., encuentra acorde a la luz de los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, la presentación del recurso de reposición impetrado por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, en contra la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre del año 2024, toda vez que el mismo es viable desde la parte procedimental, dado que el recurso presentado reúne los requisitos y términos consagrados en la citada norma, habida cuenta que el mismo se interpuso por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, dentro de la correspondiente oportunidad legal, ante el funcionario competente, que para este caso es el Subdirector de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, aportando la dirección para recibir notificación, sustentó los motivos de inconformidad y demás requisitos legales exigidos en la norma ibidem.

25

ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL RECURRENTE

Que el recurrente, el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, fundamentaron el recurso de reposición, en los siguientes términos:

"(...)

ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1094903177 de Armenia, Quindío y domiciliado en la misma ciudad, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 198422 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 18463678, actuando como propietario del predio "CM VILLAS ECOTURÍSTICAS BETANIA VILLA #2" ubicado en la vereda La Tebaida del municipio de La Tebaida, Quindío, por medio del presente escrito me permito interponer de manera oportuna recurso de reposición al contenido de la Resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024, lo anterior conforme lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Que el día 03 de octubre de 2024, se presentó ante la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL QUINDÍO- CRQ**, Formulario Único Nacional de Solicitud de Permiso de Vertimientos con radicado No. E011024-2024 respecto del predio "CM VILLAS ECOTURÍSTICAS BETANIA VILLA #2", ubicado en la Vereda La Tebaida del municipio de La Tebaida, Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-251709.
2. Que el día 29 de octubre de 2024, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental, de la Corporación Autónoma Regional del Quindío - C.R.Q., mediante acto administrativo con radicado No. SRCA-AITV-733-29-10-2024 profirió Auto de Iniciación de Trámite de Vertimientos, el cual fue notificado por correo electrónico el día 05 de noviembre del mismo año, en favor del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-251709.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

3. Que la Ingeniera Geógrafa y Ambiental Evelyn Guzmán Jiménez, contratista de la Subdirección de regulación y Control Ambiental de la C.R.Q. realizó visita técnica al predio en mención el día 10 de diciembre del año 2024 mediante acta de visita donde consignó:

Se realiza visita al predio de la solicitud encontrando:

Vivienda campestre construida la cual se conforma de 4 habitaciones, 2 baños, 1 cocina, 1 patio de ropas. Viven ocasionalmente 3 personas.

Vivienda para casero con 1 baño, 2 habitaciones, 1 cocina.

Otra vivienda con 1 baño, 1 habitación, 1 cocina, no se usa.

La vivienda del casero cuenta con trampa de grasas de aproximadamente de 63cm de diámetro. La otra vivienda cuenta con rampa de grasas en mampostería con dimensiones de 50cm X 50cm con los accesorios hidrosanitarios.

La vivienda campestre cuenta con trampa de grasas en mampostería de 60cm X 60cm.

Todas se conectan a un STARD en prefabricado integrado de 10000Lts, cuenta con rosetones plásticos como material filtrante.

La disposición final es a campo de infiltración de aproximadamente 45m. no se evidencian cuerpos de aguas cercanas pero si geoformas de drenajes intermitentes. "

(se anexa el respectivo registro fotográfico)

4. El día 12 de diciembre del año 2024, la Ingeniera Geógrafa y Ambiental Evelyn Guzmán Jiménez, contratista de la Subdirección de regulación y Control Ambiental de la C.R.Q., evaluó técnica y ambientalmente la documentación allegada por el usuario y emitió concepto técnico donde menciona que es viable el otorgamiento de permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas.
5. Que, en virtud de la solicitud realizada, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío- C.R.Q., expidió la resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024 denominada "POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBaida DEL MUNICIPIO LA TEBaida (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES". La cual fue notificada por correo electrónico el día 15 de enero de 2025.
6. Que en la Resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024, se indicó lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR EL PERMISO DE VERTIMIENTO DOMESTICO PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO LA TEBAIDA (Q), identificado con matrícula inmobiliaria numero 280-251709 y ficha catastral N° 634010001000000020126800000002 (Según concepto uso de suelos), presentado por el señor LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.463.678, quien ostenta la calidad de propietario del predio objeto de trámite.

Parágrafo: La negación del permiso de vertimiento para el predio denominado: 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO LA TEBAIDA (Q), identificado con matrícula inmobiliaria numero 280-251709 y ficha catastral N° 634010001000000020126800000002 (Según concepto uso de suelos), se efectúa por los argumentos expuestos en la parte motiva del presente proveído.

7. Analizado el acto administrativo objeto de recurso, se puede determinar que la razón por la cual fue negado el permiso requerido por mi poderdante radica en un fundamento exclusivamente jurídico, el cual se encuentra esbozado en el la resolución así:

"(...) se desprende que el predio cuenta con una fecha de apertura del 23 de abril de 2023, y el fundo tiene un área de 3902.690 M2, lo que evidentemente es violatorio de los tamaños mínimos de acuerdo a la Resolución 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la ley 160 del año 1994, normatividad incorporada como determinante ambiental en la Resolución No. 1688 del 2023, emanada de la Dirección General de la C.R.Q., por tratarse de un predio rural tal y como lo indica el concepto uso de suelo SP-0181-2024 el cual fue expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Tebaida (Q), quien es la autoridad competente para tratar y definir estos aspectos.

Que dado lo anterior, y teniendo en cuenta que el señor LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA, identificada con cédula de ciudadanía No. 18.463.678, quien ostenta la calidad de PROPIETARIO del predio denominado 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO LA TEBAIDA (Q), identificado con matrícula inmobiliaria numero 280-251709 y ficha catastral N° 634010001000000020126800000002 (Según concepto uso de suelos), entregó todos los documentos necesarios a la solicitud de permiso de vertimientos, pero el mismo no es posible, por no cumplir con los tamaños mínimos permitidos de acuerdo a la Resolución 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la ley 160 del año 1994 (...) (Negrilla y subrayas fuera de texto original).

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

OBJETO DEL RECURSO:

Así las cosas, a continuación se procederán a expresar los argumentos fácticos y jurídicos que desvirtúan el argumento esbozados por la Autoridad Ambiental y que, en consecuencia, hace necesario que se revoque el acto administrativo denominado Resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024 "POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO LA TEBAIDA (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES", y en su lugar, se emita acto administrativo concediendo el permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas.

ARGUMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS:

El presente recurso de reposición se fundamente en que el predio cuya solicitud fue negada cumple con los requisitos técnicos ambientales y jurídicos, constituyéndose así en una decisión contraria a derecho por la vulneración de derechos adquiridos, la confianza legítima y la presunción de legalidad de los actos jurídicos. A continuación, se presentan los argumentos que sustentan nuestra posición en contra del contenido de la Resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024 expedida por la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, que niega el Permiso de Vertimientos de Aguas Residuales Domesticas para el predio 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO LA TEBAIDA (Q), y en su lugar, se emita acto administrativo concediendo el permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas.

En primer lugar, frente a las condiciones técnicas ambientales para que el permiso solicitado sea concedido, el cumplimiento de las mismas fue reconocido por la Corporación Autónoma Regional del Quindío en la parte motiva de la Resolución recurrida.

Teniendo en cuenta lo anterior, es contrario a derecho que se niegue la solicitud, a pesar de que se cumplen los requisitos técnicos, frustrando el goce legítimo de los derechos fundamentales del solicitante, tales como la propiedad privada, la vivienda digna y la buena fe.

Ahora bien, luego de establecer que la solicitud cumple con todos los requisitos desde el punto de vista técnico, es menester realizar un análisis de las violaciones jurídicas que se cometen por parte de la Autoridad Ambiental al negar el presente permiso de vertimientos.

En primer lugar, es menester señalar que la unidad predial objeto de la solicitud no surge a partir de una subdivisión o desenglobe como sugiere el acto administrativo recurrido; sino que nace a partir de la constitución de un reglamento de propiedad horizontal como lo evidencia el

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"

certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 280-251709 y que fuera allegado a la solicitud de permiso.

29

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: RURAL	
1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA #2	
DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR	
DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
280 - 130403	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-2023 Radicación: 2023-280-5-6438	
Doc: ESCRITURA 815 DEL 16-03-2023 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)	
A: VALLEJO ZULUAGA LUIS FERNANDO	CC# 18463678 X

De acuerdo con lo expuesto, no puede determinarse por parte de la Autoridad Ambiental, con la finalidad de aplicar las restricciones establecidas en la Resolución No. 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la Ley 160 del año 1994, normatividad incorporada como determinante ambiental en la Resolución No. 1688 del 2023 de la CRQ, que el predio objeto de solicitud de permiso de vertimientos nació a la vida jurídica en el año 2023.

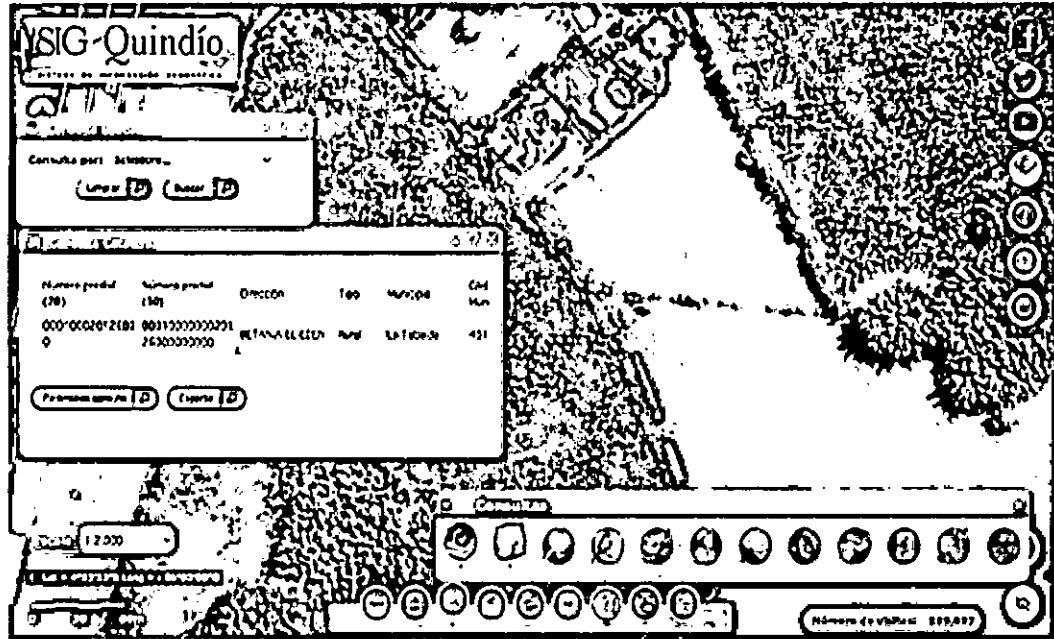
A este respecto es necesario determinar que el predio objeto de división material con destino a la construcción de vivienda campestre es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-130403 y que nace a la vida jurídica a través de la escritura pública No. 1586 del 2 de julio de 1999 de la Notaría Segunda del Circuito de Armenia, Quindío, tal y como consta en su anotación No. 1 y que se anexa como prueba en el presente recursos.

DIRECCION DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: RURAL	
1) LT BETANIA	
DETERMINACION DEL INMUEBLE:	
DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)	
280 - 101667	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-07-1999 Radicación: 1999-7388	
Doc: ESCRITURA 1586 DEL 02-07-1999 NOTARIA 2 DE ARMENIA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL CON DESTINO A CONSTRUIR VIVIENDA CAMPESTRE	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)	
A: BERNAL JARAMILLO CARLOS ARTURO	CC# 19250132 X

El predio igualmente se encuentra identificado en el SIG QUINDIO así:

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**



Como puede observarse, con posterioridad al 2 de julio de 1999 no se ha realizado subdivisión o desenglobe alguno del predio y por tanto no es procedente la aplicación de la determinante ambiental consagrada en la Resolución No. 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la Ley 160 del año 1994, normatividad incorporada como determinante ambiental en la Resolución No. 1688 del 2023 de la CRQ.

El argumento a través del cual nos permitimos señalar la imposibilidad de la aplicación de la determinante ambiental parte del análisis del Decreto No. 3600 de 2007 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES DE LAS LEYES 99 DE 1993 Y 388 DE 1997 RELATIVAS A LAS DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL Y AL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ESTE TIPO DE SUELO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES", el cual fuere compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector No. 1077 de 2015, disposición normativa que contempla la reglamentación del sector ambiente, ciudad y territorio vigente a la fecha de la radicación de la solicitud de permiso de vertimientos; razón por la cual se determina que el predio objeto de la solicitud existía antes de entrar en vigencia el Decreto No. 3600 de 2007 compilado en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, disposiciones normativas incorporadas como determinante ambiental a través de la Resolución No. 1688 de 2023 de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, constituyéndose así un en una situación jurídica consolidada para mi poderdante en su calidad de propietario de buena fe.

Ahora bien, en el presente asunto es menester traer a colación que la autoridad municipal de planeación a través de la Resolución No. SP-APR-PLN-PH-2023-003 del 5 de enero de 2023 aprobó los planos de propiedad horizontal que posteriormente fueron protocolizados en la

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

escritura pública No. 815 del 16 de marzo de 2023. Así mismo, la misma autoridad expidió la Resolución No. SP-OBR-NVA-2022-0393 del 30 de diciembre de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA". Todo ello, es prueba que tanto el uso del suelo como las demás condiciones de desarrollo del proyecto para el cual se está solicitando el permiso de vertimientos, se encuentran cumpliendo con las condiciones establecidas por el PBOT expedido a través del Acuerdo 026 del 2000 del H. Concejo Municipal de La Tebaida, Quindío.

A este respecto es necesario traer a colación la Sentencia C-192 de 2016, la cual realizó claridad sobre el concepto de "situaciones jurídicas consolidadas" en el derecho público y que expresa:

"8.25. Sin embargo, este Tribunal no puede desconocer que en casos en los cuales la modificación de los usos del suelo por parte de las autoridades públicas en ejercicio de sus competencias normativas resulte arbitraria, abusiva o discriminatoria o pueda significar un impacto desproporcionado en los intereses de los titulares de licencias o de los propietarios de inmuebles edificados al amparo de tales licencias, tiene el particular la posibilidad de formular una pretensión de reparación por el eventual daño antijurídico.

8.26. Por consiguiente, no resulta contrario al mandato que impone la prevalencia del interés general sobre el particular, que se desprende de los artículos 1° y 58 de la Constitución, la referencia a los derechos subjetivos, específicamente a la propiedad privada como derecho adquirido, pero en el contexto de la cuestión en análisis, ello no supone el reconocimiento de un derecho a la intangibilidad de las reglas que definen el uso del suelo en los planes de ordenamiento territorial, interpretación que se impone en cuanto privilegia el denominado interés social, público o común, y posibilita la modificación legal que le compete a los planes de ordenamiento en el orden distrital y a los procedimientos de licenciamiento y de imposición de sanciones urbanísticas llegado el caso."

Como puede evidenciarse de lo expresado hasta este punto, en el presente asunto nos encontramos ante una solicitud de permiso de vertimiento que se origina sobre un predio que nació a la vida jurídica a través de una división material con destino a construir vivienda campestre a través de escritura pública No. 1586 del 2 de julio de 1999; igualmente, se trata de una actividad que se encuentra contemplada en el PBOT del municipio de La Tebaida como "usos complementarios: vivienda campestre aislada" y que, como consecuencia de ello, se expidió la correspondiente licencia de construcción y aprobación de planos de propiedad horizontal. Cabe resaltar que en el expediente reposa el concepto de uso del suelo donde se puede verificar lo aquí señalado.

Es así como de forma clara nos encontramos que el predio denominado 1)LT BETANIA, identificado con código catastral No. 63401000100020126000 y matrícula inmobiliaria No. 280-130403, sobre el cual se realizó constitución de reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura No. 815 del 16 de marzo de 2023, tal y como consta en la anotación No. 006 del Certificado de Libertad y Tradición que será aportado como prueba en el presente recurso, es

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-192 del 2016, M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

evidencia inequívoca que el predio existía antes de la entrada en vigencia del Decreto No. 3600 de 2007 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LAS DISPOSICIONES DE LAS LEYES 99 DE 1993 Y 388 DE 1997 RELATIVAS A LAS DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL Y AL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ESTE TIPO DE SUELO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES", el cual fuere compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector No. 1077 de 2015. Esto genera que en el presente asunto nos encontremos ante una preexistencia y, por tanto, una situación jurídica consolidada que no puede ser desconocida por la autoridad ambiental.

Así lo señaló la Corte Constitucional en sentencia C-192 de 2016 y que expresa:

"La jurisprudencia de la Corte se ha ocupado de analizar tales contenidos y, en particular dado el interés que ello representa para el asunto que debe decidir la Corte en esta oportunidad, ha caracterizado la categoría "derechos adquiridos". Ciertamente, desde sus primeras providencias este Tribunal indicó que ellos corresponden a "las situaciones jurídicas individuales que han quedado definidas y consolidadas bajo el imperio de una ley y que, en tal virtud, se entienden incorporadas válida y definitivamente o pertenecen al patrimonio de una persona."

Existirá entonces un derecho adquirido cuando durante la vigencia de la ley, el individuo logra cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos en ella, lo cual configura la existencia de una determinada posición o relación jurídica.

Es decir, si las condiciones fijadas en una ley para la protección de esa posición o relación jurídica se satisfacen en su integridad, se entiende que toma forma un derecho que hace parte del patrimonio de su titular. Dicho de otra manera, "cuando respecto de un determinado sujeto, los hechos descritos en las premisas normativas tienen debido cumplimiento."¹² (Negrilla y subrayas fuera de texto original).

De esta forma, nos encontramos frente a un caso donde se vulnera la confianza legítima, la cual se deriva de la buena fe, como bien lo menciona la Corte Constitucional en la sentencia C-131 de 2004³:

"El principio de la confianza legítima es un corolario de aquel de la buena fe y consiste en que el Estado no puede súbitamente alterar unas reglas de juego que regulaban sus relaciones con los particulares, sin que se les otorgue a estos últimos un período de transición para que ajusten su comportamiento a una nueva situación jurídica. No se trata, por tanto, de lesionar o vulnerar derechos adquiridos, sino tan sólo de amparar unas expectativas válidas que los particulares se habían hecho con base en acciones u

² Corte Constitucional. Sentencia C-192 de 2016. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-131 del 19 de febrero de 2004, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

omisiones estatales prolongadas en el tiempo, bien que se trate de comportamientos activos o pasivos de la administración pública, regulaciones legales o interpretaciones de las normas jurídicas".

En este sentido, se puede ver que la confianza legítima se configura cuando los particulares tienen la expectativa de que el Estado, en este caso la Corporación Autónoma Regional del Quindío, otorgue el permiso a un predio que cumple con todas las condiciones técnicas y jurídicas para su otorgamiento.

Aunado a lo anterior, es menester destacar que ya se contaba con una situación jurídica consolidada la cual debe ser respetada y que como bien lo menciona la Corte Constitucional en la sentencia C-933 de 2010⁴:

"Dicho principio está íntimamente ligado a los derechos adquiridos, que son aquellas situaciones individuales y subjetivas que se han creado y definido bajo el imperio de una ley y, por lo mismo, han instituido en favor de sus titulares un derecho subjetivo que debe ser respetado."

De esta forma, ha quedado plenamente demostrado que el actuar de la Corporación Autónoma Regional del Quindío a través de la expedición de la resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024, es contrario a la Constitución y a la ley por la vulneración de una situación jurídica consolidada, la confianza legítima, la presunción de legalidad de los actos administrativos y la buena fe.

Ahora bien, en el presente asunto debe darse aplicación al principio de prevención de tal forma que la actividad regulatoria de la autoridad ambiental a través del control y seguimiento al permiso de vertimientos garantice la no contaminación. Es así como en este caso no hay una colisión entre el derecho al goce de un ambiente sano y los derechos fundamentales de quien solicita el permiso, puesto que ha quedado plenamente demostrado que con la actividad a desarrollar no se presenta afectación al ambiente y el otorgamiento del permiso materializa el principio de prevención.

Es por ello que, con miras a corregir tales situaciones que generan un riesgo de daño antijurídico por parte de la Autoridad Ambiental, se solicita sea revocada la resolución recurrida y en su lugar, por cumplirse con todos los requisitos técnicos y jurídicos, sea concedido el permiso de vertimientos solicitado.

PRUEBAS:

1. Resolución No. SP-APR-PLN-PH-2023-003 del 5 de enero de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

⁴ Corte Constitucional, Sentencia C-933 del 1 de diciembre de 2010, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

2. Resolución No. SP-OBR-NVA-2022-0393 del 30 de diciembre de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA".
3. Escritura Pública No. 815 del 16 de marzo del 2023 de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, Quindío.
4. Certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 280-130403.
5. Archivo con implantación del proyecto en formato SHAPE.

SOLICITUDES:

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente en este recurso, respetuosamente se solicita:

1. Que se revoque la Resolución No. 003207 del 20 de diciembre de 2024.
2. Que se otorgue el permiso de vertimiento de aguas residuales domésticas, fundamentados en el cumplimiento de las condiciones técnicas y jurídicas, en el respeto a las situaciones jurídicas consolidadas, la confianza legítima, la presunción de legalidad de los actos administrativos y la buena fe.

ANEXOS:

Los relacionados en el acápite de pruebas y el correspondiente memorial poder.

(...)"

De acuerdo al análisis realizado al recurso interpuesto por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, la Corporación Autónoma Regional del Quindío a través de la Subdirección de Regulación y Control Ambiental, considera:

**CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y CONTROL
AMBIENTAL**

Atendiendo lo expuesto en el recurso, se busca ejercer los principios de justicia, equidad, debido proceso, celeridad administrativa, evidenciando que efectivamente se notificó de manera electronica el día 15 de enero de 2025 la Resolución No. **3207** del 20 de diciembre del año 2024, **"POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA UN PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL**

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

MUNICIPIO DE TEBAIDA (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES", al señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, es pertinente aclarar que la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre de 2024, se encuentra debidamente expedida, con los requisitos de forma y procedimentales que exige la ley en la documentación que reposa en el expediente.

Ahora bien, llevado a cabo un análisis jurídico a la sustentación del recurso allegado a la Subdirección de Regulación y Control Ambiental, se permite pronunciar de acuerdo a lo siguiente:

Respecto a los hechos argumentados por el recurrente son ciertos.

Conforme a los argumentos fácticos y jurídicos es cierto que el predio objeto del trámite cumple con los requisitos desde el punto de vista técnico.

De igual manera, el recurrente manifiesta que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-130403 con apertura del 21 de julio de 1999 no ha sido objeto de subdivisión o desenglobe, por lo tanto, no es aplicable la determinante ambiental consagrada en la Resolución No. 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la Ley 160 del año 1994, normatividad incorporada como determinante ambiental en la Resolución 1688 del 2023 de la CRQ, normatividad que tampoco es aplicable para el predio **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, el cual es objeto del trámite de permiso de vertimientos.

Sin embargo, en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-130403 en su anotación No. 006 se evidencia que mediante escritura 815 del 16 de marzo de 2024 de la Notaria Tercer de Armenia se realizó la **CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA**, COMPUESTO POR 4 VILLAS DESTIANADAS **AL TURISMO**, y con base en esta matrícula inmobiliaria se dio origen a las siguientes:

- 251709 (Matrícula del predio objeto del trámite VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLAS # 2)
- 251710
- 251711
- 251708

Así las cosas y una vez analizada la Resolución No. SP-APR-PLN-PH-2023-003 DE 05 DE ENERO DE 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL", expedido por el secretario de planeación municipal de la Tebaida, se dio para un proyecto ECOTURISTICO denominado VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA.

Así mismo, en la RESOLUCIÓN Nro. SP-OB-R-NVA-20222-0393 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA", se tuvo en cuenta el acuerdo 026 de 2000 en el cual se indica que, en este, se establecieron los usos complementarios en razón a la compatibilidad agrícola y/o ganadera, así mismo es permitido el Comercio grupo 2, turismo: hoteles – apartahoteles y residencial como uso complementario.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

También se evidenció que dentro de esta resolución se determinó que conforme al artículo 24 del acuerdo 026 de 2000, los usos ECOTURISTICOS son compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, dando así el otorgamiento de la licencia de construcción modalidad obra nueva para el desarrollo de un proyecto TURISTICO denominado VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA el cual consta de 4 villas.

Del mismo modo en la escritura pública No. 815 del 16 de marzo de 2023 aportada dentro de las pruebas del contenido del recurso de reposición y por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal, es necesario tener en cuenta su artículo 8:

"(...) dominio. ARTÍCULO 8º: DESTINACIÓN. Los bienes de dominio particular y exclusivo que integran el VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA, serán destinados al uso de turismo - ecoturismo tal como consta en la Licencia de Construcción expedida mediante Resolución Nro. SP OBR-NVA-2022-0393 del 30 de diciembre de 2022, por la Secretaría de Planeación Municipal de La Tebaida, debidamente ejecutoriada. PARÁGRAFO: El uso antes indicado se entiende de tal manera que en ningún caso se impida, estorbe o perturbe el derecho de los demás propietarios al uso y al disfrute de sus respectivos bienes de dominio particular, de los bienes de dominio particular de terceros o de los bienes comunes, o se contraerían la moral o las buenas costumbres, constituyan actividades peligrosas o riesgosas, o impliquen la tenencia, así sea ocasional o transitoria, de elementos que amenacen la seguridad del condominio o la tranquilidad de sus habitantes ocupantes o visitantes conforme a lo dispuesto en este reglamento. (...)"

Por lo tanto, la propiedad horizontal del proyecto denominado VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA, se limitó el uso exclusivamente al turismo – ecoturismo.

Por ende, las VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA, no constituyen subdivisiones prediales en los términos previstos por la normatividad urbanística, encontrándose sometidas al régimen especial de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001.

La citada ley establece que, en estos casos, existen bienes de dominio particular (las unidades privadas) y bienes comunes (incluido el terreno), con una estructura jurídica y técnica distinta a la del fraccionamiento del suelo rural o urbano. Por tanto, la existencia de unidades con áreas privadas inferiores a lo establecido en la Resolución No. 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la Ley 160 del año 1994 no constituye una infracción urbanística ni una contravención de las normas sobre densidad, en tanto no se ha configurado una subdivisión de hecho ni de derecho.

De conformidad con la interpretación normativa y catastral de la estructura predial, y en atención a la función social de la propiedad y la naturaleza especial del régimen de propiedad horizontal, no resulta procedente condicionar el trámite de permiso de vertimientos a la existencia de un área mínima por unidad privada. Por el contrario, la evaluación debe centrarse en los aspectos técnicos, ambientales y de compatibilidad con el uso del suelo, sin desnaturalizar la figura de propiedad horizontal reconocida por la Ley 675 de 2001.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

En consecuencia, esta Subdirección podrá dar trámite a las solicitudes de permiso de vertimientos presentadas por las VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA, con base en los criterios expuestos y conforme a la reglamentación ambiental vigente.

Finalmente se tiene que, el régimen de propiedad horizontal, regulado por la **Ley 675 de 2001**, configura una forma especial de dominio en la que coexisten dos tipos de propiedad:

- **Privada:** Unidades inmobiliarias independientes con uso definido (residencial, comercial, etc.).
- **Común:** Bienes que sirven de soporte estructural y funcional al conjunto (terreno, redes, zonas verdes, vías internas, entre otros).

Este régimen no implica subdivisión del suelo en sentido urbanístico.

Por tanto, desde el punto de vista ambiental y urbanístico, no puede exigirse a cada villa el cumplimiento de requisitos de área mínima de acuerdo a la Resolución No. 041 del año 1996 del INCORA, en concordancia con la Ley 160 del año 1994, en tanto no se ha generado un nuevo lote independiente ni una subdivisión autorizada por la autoridad urbanística.

Ahora bien, es necesario tener en cuenta que la finalidad de la constitución de las villas fueron destinadas única y exclusivamente para uso turístico – ecoturístico, como se mencionó anteriormente, sin embargo una vez analizada la documentación que reposa en el expediente contentivo del recurso de reposición, se evidencia que la solicitud del permiso de vertimientos para el predio **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, fue presentado inicialmente para una vivienda campestre que se pretende construir, así como también se observa en la documentación técnica presentada, y de acuerdo a la destinación del predio (turismo – ecoturismo), se debió dar cumplimiento al decreto 1076 de 2015 en cuanto a los siguientes artículos por desarrollarse una actividad comercial o de servicio:

"(...)

ARTÍCULO 2.2.3.3.5.3. Evaluación ambiental del vertimiento. *La evaluación ambiental del vertimiento deberá ser presentada por los generadores de vertimientos a cuerpos de aguas o al suelo que desarrollen actividades industriales, comerciales y/o de servicio, así como los provenientes de conjuntos residenciales y deberá contener como mínimo:*

1. *Localización georreferenciada de proyecto, obra o actividad.*
2. *Memoria detallada del proyecto, obra o actividad que se pretenda realizar, con especificaciones de procesos y tecnologías que serán empleados en la gestión del vertimiento.*
3. *Información detallada sobre la naturaleza de los insumos, productos químicos, formas de energía empleados y los procesos químicos y físicos utilizados en el desarrollo del proyecto, obra o actividad que genera vertimientos.*

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

4. Predicción y valoración de los impactos que puedan derivarse de los vertimientos puntuales generados por el proyecto, obra o actividad al cuerpo de agua. Para tal efecto, se deberá tener en cuenta el Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico, el modelo regional de calidad del agua, los instrumentos de administración y los usos actuales y potenciales del recurso hídrico. La predicción y valoración se realizará a través de modelos de simulación de los impactos que cause el vertimiento en el cuerpo de agua, en función de su capacidad de asimilación y de los usos y criterios de calidad establecidos por la Autoridad Ambiental competente.

Cuando exista un Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico adoptado o la Autoridad Ambiental competente cuente con un modelo regional de calidad del agua, la predicción del impacto del vertimiento la realizará dicha Autoridad.

5. Predicción y valoración de los impactos que puedan derivarse de los vertimientos generados por el proyecto, obra o actividad al suelo, considerando su vocación conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial y los Planes de Manejo Ambiental de Acuíferos. Cuando estos últimos no existan, la autoridad ambiental competente definirá los términos y condiciones bajo los cuales se debe realizar la identificación de los impactos y la gestión ambiental de los mismos.

6. Manejo de residuos asociados a la gestión del vertimiento.

7. Descripción y valoración de los impactos generados por el vertimiento y las medidas para prevenir, mitigar, corregir y compensar dichos impactos al cuerpo de agua o al suelo.

8. Posible incidencia del proyecto, obra o actividad en la calidad de la vida o en las condiciones económicas, sociales y culturales de los habitantes del sector o de la región en donde pretende desarrollarse y medidas que se adoptarán para evitar o minimizar efectos negativos de orden sociocultural que puedan derivarse de la misma.

9. Estudios técnicos y diseños de la estructura de descarga de los vertimientos, que sustenten su localización y características, de forma que se minimice la extensión de la zona de mezcla.

PARÁGRAFO 1. La modelación de que trata el presente artículo deberá realizarse conforme a la Guía Nacional de Modelación del Recurso Hídrico. Mientras se expide la guía; la autoridad ambiental competente y los usuarios continuarán aplicando los modelos de simulación existentes.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo en relación con los conjuntos residenciales, la autoridad ambiental definirá los casos en los cuales no estarán obligados a presentar la evaluación ambiental del vertimiento en función de la capacidad de carga del cuerpo receptor, densidad de ocupación del suelo y densidad poblacional.

PARÁGRAFO 3. En los estudios ambientales de los proyectos, obras o actividades sujetos a licencia ambiental, se incluirá la evaluación ambiental del vertimiento prevista en el presente artículo.

(Decreto 050 de 2018, art. 9).

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

ARTÍCULO 2.2.3.3.5.4. Plan de gestión del riesgo para el manejo de vertimientos. Las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que desarrollen actividades industriales, comerciales y de servicios que generen vertimientos a un cuerpo de agua o al suelo deberán elaborar un Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos en situaciones que limiten o impidan el tratamiento del vertimiento. Dicho plan debe incluir el análisis del riesgo, medidas de prevención y mitigación, protocolos de emergencia y contingencia y programa de rehabilitación y recuperación.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante acto administrativo, adoptará los términos de referencia para la elaboración de este plan.

(Decreto 3930 de 2010, art. 44).

(...)"

Documentación que era necesaria allegar conforme a la actividad que se pretende desarrollar en el predio, que es turismo – ecoturístico, sin embargo, el solicitante presenta el Formato Único Nacional de Permiso de Vertimientos y demás documentación para una vivienda que se pretende construir en el predio, donde se desarrollará una actividad doméstica y fue conforme a esto que la autoridad ambiental realizó el análisis técnico – jurídico correspondiente.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que esta entidad únicamente se enteró de la actividad que se pretende desarrollar en el predio objeto del trámite, con la documentación que se allegó en el recurso de reposición, situación que conllevó a que la Subdirección en su momento no considerara necesario requerir la documentación anteriormente mencionada.

Así las cosas y como no se presentó debidamente la solicitud ni la documentación respecto a la actividad de turismo, no es posible realizar el análisis técnico y jurídico adecuado, por lo tanto, no es viable revocar la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA UN PERMISO DE VERTIMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS PARA UNA (1) VIVIENDA CAMPESTRE QUE SE PRETENDE CONSTRUIR EN EL PREDIO DENOMINADO 1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2 UBICADO EN LA VEREDA LA TEBAIDA DEL MUNICIPIO DE TEBAIDA (Q) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"** y otorgar el permiso de vertimientos al predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, por los argumento expuesto anteriormente.

COMPETENCIA PARA CONOCER DEL RECURSO INTERPUESTO

Que el artículo 30 de la Ley 99 de 1993, estipula el objeto de las Corporaciones Regionales Autónomas, consagrando que: *"Todas las corporaciones, autónomas regionales tendrán por objeto la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos sobre medio ambiente y recursos naturales renovables, así como dar cumplida y oportuna aplicación a las disposiciones legales vigentes sobre su disposición, administración, manejo y aprovechamiento, conforme a las regulaciones, pautas y directrices expedidas por el Ministerio del Medio Ambiente"*.



RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Que según el artículo 31 numeral 2º de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Que la Ley 99 de 1993, dispone en numeral 9º del artículo 31 que: *"Las Corporaciones Autónomas Regionales ejercerán las siguientes funciones: 9) Otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente."*

Que, en el Departamento del Quindío, la Corporación Autónoma Regional del Quindío-C.R.Q., es la máxima autoridad ambiental, y tiene dentro de sus competencias otorgar o negar las autorizaciones, permisos y licencias ambientales a los proyectos, obras y/o actividades de su competencia a desarrollarse en el área de su jurisdicción y ejercer control sobre los mismos.

Que la Dirección General de la Corporación Autónoma Regional del Quindío - C.R.Q., expidió la Resolución 2169 del 12 de diciembre de 2016, modificada por la Resolución 066 del 16 de enero de 2017, y a su vez modificada por la Resolución 081 del 18 de enero de 2017, y a su vez modificada por la Resolución 1035 del 03 de mayo de 2019 y 1861 del 14 de septiembre de 2020, por medio de la cual se estableció y se ajustó el Manual Específico de Funciones y de Competencias Laborales para los empleos de la Planta de Personal de esta Corporación, la cual señala en lo relacionado con el Subdirector de Regulación y Control Ambiental en cuanto a las funciones esenciales.

Que, como consecuencia de lo anterior, la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío C.R.Q., está legitimada para conocer del recurso de reposición interpuesto por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, tal y como lo establecen los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 8º de la Constitución Política determina: *"Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación"*.

Que así mismo, la Constitución Política de Colombia en su artículo 79 consagra el derecho a gozar de un ambiente sano y dispone que 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.

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Que el artículo 80 ibídem señala que corresponde al Estado planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Indica además el artículo referido que el Estado deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Que el Artículo 95 ibídem, preceptúa en su numeral 8º, como *"un deber del ciudadano, proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano"*.

Que la Ley 23 de 1973 en su Artículo 2º establece que el medio ambiente es un patrimonio común, cuyo mejoramiento y conservación son actividades de utilidad pública, en la que deben participar el Estado y los particulares, y así mismo, define que el medio ambiente está constituido por la atmósfera y los recursos naturales renovables.

Que el Decreto - Ley 2811 de 1974 por el cual se adoptó el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, establece en su artículo 1º que el ambiente es patrimonio común, y que el Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, por ser de utilidad pública e interés social.

Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 42 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las autoridades administrativas están obligadas a tomar las decisiones que en derecho corresponda, motivadas, habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, y de todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos.

En virtud de lo anterior y al análisis jurídico de la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío C.R.Q., encuentra mérito para no acceder al recurso de reposición interpuesto por el abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula N° **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula N° **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria N° **280-251709**, razón por la cual se procederá a confirmar en todas sus partes la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre del año 2024 y en consecuencia se dispondrá el archivo del trámite.

Así las cosas, y con fundamento en el análisis jurídico y técnico que anteceden, considera este Despacho que **NO es procedente reponer la decisión.**

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer personería para actuar dentro de la presente actuación administrativa al abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula

RESOLUCION No. 986 DEL 22 DE MAYO DE 2025, ARMENIA QUINDIO

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCION 3207 DEL 20 DE DICIEMBRE DE
2024 - EXPEDIENTE 11024-24"**

Nº **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula Nº **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria Nº **280-251709**; para actuar dentro de la presente actuación.

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR la decisión contenida en la Resolución No. 3207 del 20 de diciembre del año 2024, por medio del cual la Subdirección de Regulación y Control Ambiental de la Corporación Autónoma Regional del Quindío, C.R.Q., procedió al desistimiento y archivo del trámite de permiso de vertimiento con radicado No. **11024 de 2024**, en el sentido de dar por terminada la citada actuación administrativa y archivar la misma, con fundamento en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICACION - De acuerdo con la autorización realizada por parte del abogado **ALEJANDRO SALCEDO JARAMILLO** identificado con cédula Nº **1.094.903.177** y tarjeta profesional No. **198422**, actuando en calidad de **APODERADO** del señor **LUIS FERNANDO VALLEJO ZULUAGA** identificado con cédula Nº **18.463.678**, quien ostenta la calidad de **PROPIETARIO** del predio denominado **1) CM VILLAS ECOTURISTICAS BETANIA VILLA # 2** ubicado en la vereda **LA TEBAIDA** del Municipio de **LA TEBAIDA (Q)**, identificado con matrícula inmobiliaria Nº **280-251709**, se procede a notificar el presente acto administrativo a los correos electrónicos juridicoalejandro@hotmail.com, en los términos del artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO QUINTO. Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO SEXTO. La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria, de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: PUBLÍQUESE. De conformidad con el artículo 71 de la Ley 99 de 1993 y Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, El encabezado y la parte Resolutiva de la presente Resolución, deberá ser publicada en el boletín ambiental de la C.R.Q., en los términos legalmente establecidos.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHAN SEBASTIÁN PULECIO GÓMEZ
Subdirector de Regulación y Control Ambiental

Proyección Jurídica: Juan José Álvarez García
Abogado contratista - SRCA - CRQ.

Revisión Jurídica: María Elena Ramírez Salazar
Abogada - Profesional especializado grado 16