

Número y Fecha del
Concepto Técnico

No. 6062

Diciembre 16 de 2025

PARA	Subdirección de Gestión Ambiental Sectorial
DE	Auxiliar administrativa y Profesional Especializada de la SGAS
ASUNTO	Seguimiento Ambiental al requerimiento No. 2360 del 17 de febrero de 2025 y oficio No.7286 del 03 de abril de 2025 en atención a radicados Carder No.1063 y 1094 del de 2025, Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla - predio sin Dirección. Conocidos en el sector como Buena Vista. Para el inicio al proceso sancionatorio.

Información General					
Recurso	Agua, Suelo Y Flora			Tipo	Denuncia
Expediente	SIN				
Documento origen	Radicados	Nombre/ Número	1063-1094	Fecha del documento	20/01/2025 20/01/2025

Información del (los) Peticionario (s)			
Tipo de Persona	Jurídica pública	Naturaleza Jurídica	CAR
Nombre (s) y Apellido(s) de la Persona Natural o Representante Legal	Julio César Gómez Salazar	Tipo de Identificación y Número	C.C. 10.110.976
Razón Social	Corporación Autónoma Regional de Risaralda - CARDER	Tipo de Identificación y Número	NIT: 891.410.354-4
Dirección de Notificación	Av. De Las Américas #46-40	Cabecera Municipal o Vereda indicando Municipio y Departamento de Notificación	Pereira
Teléfonos y/o Celular	3116511	Calidad en que Actúa Sobre el Predio	Representante Legal
Actividad Económica	Actividades de los otros órganos de control.	Código CIIU	8415

Datos del Proyecto, Obra o Actividad			
Nombre del proyecto	Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – predio Sin Dirección. Proyecto Eco Hábitat Vereda EL HOGAR Corregimiento de Arabia		
Tipo	Parcelación	Sector Beneficiado	NA
Fase del proyecto	Ejecución	Área del Proyecto	49.390 m2

Información del Predio			
Tipo De Persona (Propietario)	Natural	Naturaleza Jurídica (Propietario)	NA
Nombre (s) y Apellido(s) o Razón Social del (los) propietario	Edwin Muñoz Restrepo (como responsable de la parcelación)	Tipo de Identificación del (los) propietario y Número	C.C 10.001.577
	Sandra Milena Grisales Moreno		C.C 42.112.949
	Jeidy Manuela Ochoa Osorio		C.C 1.004.684.313
	Reinel Anibal Fernández Londoño		C.C 10.133.951
			C.C 42.141.182

Información del Predio			
	Paula Yaneth Miranda Bucuru		C.C 91.217.363
	Julio Cesar Muñoz Grisales		C.C 42.106.241
	Adriana María Medina Pérez		C.C 1.088.280.206
	Luz Angela Franco Galvis		C.C 42.086.462
	Luz Marina González Jiménez		C.C 10.056.641
	José Dairo Gómez Ocampo		C.C 1.088.253.768
	Estephany Cardona Alzate		C.C 1.088.294.827
	Yuli Andrea Duque Yepes		C.C 34.059.727
	Rosa Ledy Giraldo García		C.C 42.101.703
	Luz Angela Duque Mena		C.C 10.141.193
	Héctor Fabio Herrera González		C.C 1.087.994.527
	Juan Diego Restrepo Alzate		C.C 42.066.388
	Gilma Alzate Arias		C.C 10.000.357
	Ancizar Herrera Maya		C.C 6.525.459
	José Darío Herrera Maya		C.C 42.146.003
	Naida Carolina Pulgarin Santa		C.C 42.088.101
	Inés Francedy Monsalve Castrillón		C.C. 10.142.320
	Cesar Augusto Jaramillo Pérez		C.C 1.094.944.199
	Lisa Daniela Muñoz Peláez		C.C 42.024.653
	Gabriela Elena Ramírez Cano		C.C 1.088.292.680
	Doan Vasco Arenas		C.C 1.006.344.104
	Michelle Alejandra Sanchez Grajales		

Información del Predio			
Dirección de Notificación del (los) propietario(s) –Cabecera Municipal o Vereda indicando Municipio y Departamento		Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección. Proyecto Eco Hábitat Vereda EL HOGAR Corregimiento de Arabia	Teléfonos y/o Celular del (los) propietario 3128190722
Sustento de la Tenencia	Certificado de tradición y libertad	Clasificación del Suelo	Rural
Nombre del Predio	El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección	Tipo De Predio	Privado
Municipio(s) Predio	Pereira	Cabecera Municipal Vereda	Corregimiento de Arabia
Dirección del Predio	Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección. Proyecto Eco Hábitat Vereda EL HOGAR Corregimiento de Arabia	Departamento (s)	Risaralda
Ficha Catastral N°	66001000500000006001100000000 66001000500000006007200000000 66001000500000006007700000000 66001000500000006001200000000	Matricula Inmobiliaria	290-7072 290-7291 290-13054 290-80797 290-139990
Área Total del Predio	12.800 m2 / 16.000 m2 / 10.000 m2 / 3.168 m2 / 7.422,86 respectivamente		
Observaciones: El proyecto se encuentra en La Vereda El Hogar vía a Betulia del Corregimiento de Arabia.			
Coordenadas del predio			
Norte		Oeste	Altitud (msnm)
2080464		4697261	1.430
Sitio de Toma de las Coordenadas	Vía interna		
GPS o documento del que se extraen las coordenadas	Avenza maps		
Localización del Predio	Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección. Conocidos en el sector como Finca buena Vista. Proyecto Eco Hábitat Vereda EL HOGAR Corregimiento de Arabia.		
Trámites ambientales en el predio	No cuenta con tramites ambientales		
Descripción del punto.			





IMAGEN GLOBAL



Imagen Google Earth Pro catast.kmz.
Localización Predios El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección.
Proyecto Eco Hábitat Vereda EL HOGAR Corregimiento de Arabia

Coordenadas			
Norte	Oeste	Altitud (msnm)	
2080464	4697261	1.430	
Área Hidrográfica	Magdalena Cauca		
Zona Hidrográfica	Cauca		
Subzona Hidrográfica	Río La Vieja		
Cuenca Hidrográfica	NA		
Subcuenca Hidrográfica	Q. Cestillal		
Nombre POMCA	Río La Vieja - SZH	Código	2612
Microcuenca/Franja Hidrográfica	F.H. R. Cestillal (Cuenca Media - Baja) (mi)	Código	2612000106

VISITA TÉCNICA

Número de visitas realizadas	3
------------------------------	---

Visita Técnica No 1					
Fecha de la visita técnica	24 de enero 2025	Hora	10:36	Número de acta	102309
Nombre de la persona que atendió la visita	Carlos Mario Chávez	Tipo y Número de Identificación		C.C. 1.088.259.680	
Calidad en la que actúa	Administrador	Teléfono y/o Celular de Contacto		SIN	

Visita Técnica No 2					
Fecha de la visita técnica	24 de enero 2025	Hora	11:40	Número de acta	102310
Nombre de la persona que atendió la visita	Se deja copia del acta con corregidora. No hubo quien atendiera	Tipo y Número de Identificación		SIN	
Calidad en la que actúa	SIN	Teléfono y/o Celular de Contacto		SIN	

Visita Técnica No 3					
Fecha de la visita técnica	25 de marzo 2025	Hora	09:00	Número de acta	102341

Nombre de la persona que atendió la visita	Carlos Mario	Tipo y Número de Identificación	C.C. 1.088.259.680
Calidad en la que actúa	Empleado	Teléfono y/o Celular de Contacto	3128190722

DESCRIPCIÓN

En atención al radicado CARDER No. 1063 del 20 de enero de 2025, mediante el cual se informa sobre una “presunta problemática de venta indiscriminada de lotes bajo la figura de proindiviso o escritura de porcentaje y la venta de matrículas de agua por valor de cinco millones de pesos en el Corregimiento de Arabia”, así como al radicado CARDER No. 1094 de la misma fecha, en el que se suministran ubicaciones a través de enlaces de Google Maps y se aportan fotografías de las presuntas infracciones, personal de la Subdirección de Gestión Ambiental Sectorial de la Corporación efectuó visita el 24 de enero de 2025 al predio reconocido en el sector como Buena Vista y que, según valla informativa, corresponde al “Proyecto Eco Hábitat”, localizado en la vereda El Hogar, Corregimiento de Arabia, Municipio de Pereira.

En actividades de oficina se logró identificar que los predios objeto de parcelación corresponden a las fichas catastrales Nos. 660010005000000060006000000000, 660010005000000060072000000000, 660010005000000060077000000000, 660010005000000060011000000000 y 660010005000000060012000000000.

Durante el recorrido se observó que los predios se encuentran parcelados; se evidenció una valla que anuncia la venta de lotes entre 1.400 y 1.490 m², la apertura de vías internas, instalaciones de redes eléctricas subterráneas y una portada de ingreso sobre la vía principal. Asimismo, se identificaron dos intervenciones constructivas para vivienda en estado de ejecución, la división de lotes mediante guaduas y dos cerramientos individuales: uno en ladrillo hasta 60 cm y malla eslabonada hasta aproximadamente 1,80 m, y otro únicamente en malla eslabonada.

No se evidenciaron afectaciones ambientales al momento de la visita. Se observó que dos predios limitan por el costado sur con una corriente hídrica no intervenida, la cual cuenta con una zona forestal protectora aproximada de 30 metros. Tampoco se registraron aprovechamientos de recursos naturales (Acta de visita No. 102309).

En el lote identificado con ficha catastral No. 660010005000000060011000000000 se constató igualmente la parcelación, existencia de vías internas, portada de ingreso, lotes marcados con estacas numeradas y varios avisos de “vendido”. En uno de los lotes se observó una intervención constructiva en esterilla de aproximadamente 6 m² (Acta de visita No. 102310).

En la revisión de los sistemas de información de la Corporación no se evidenciaron trámites ni permisos ambientales asociados a los predios o al proyecto.

Según el POT de Pereira, los predios se encuentran localizados en Zonas de Producción Sostenible Agroforestal (Ficha Normativa CP08), dentro de la estructura ecológica principal, en la categoría de áreas de especial importancia ecosistémica, subcategoría áreas forestales protectoras no asociadas a corrientes hídricas.

Fichas Normativas Suelo Rural
Categorías de Protección

ZPS Agroforestal
CP 08

NORMA URBANÍSTICA

Las normas urbanísticas y disposiciones generales sobre usos, restricciones y condicionantes se debe consultar la Ficha Normativa Rural General para la Categoría de Protección CP01.

Se debe verificar las áreas de reserva, secciones y perfiles viales definidos en el anexo del Componente Rural "Secciones y perfiles de las vías rurales" en concordancia con los mapas 03 Jerarquía Vial del Suelo Rural, y 05 "Proyectos del Sistema Vial del Suelo Rural" los cuales hacen parte integral del POT.

7

Nota: Estas normas aplican también para áreas identificadas al interior del Paisaje Cultural Cafetero.

- Área Mínima de Predio: 4 ha. (40.000m2)
- Densidad: 1 viv / cada 2 ha.
- Retiros Mínimo: 5m en frente y 10m en demás costados
- Altura Máxima: Para vivienda 2 pisos o 7m
Para otros usos 3 pisos o 10m
- Cesiones urbanísticas:
Para el Uso Residencial, agroindustrial y agropecuario no se exige
Para el Uso Comercial y de Servicios, los proyectos con un área construida igual o mayor a 1.000 m2 cederán un 8% del Área Construida (AC), las demás condicionantes consultar Ficha Normativa General CP 01
- Parqueaderos: Consultar Ficha General CP 01

Como resultado de la visita realizada el 24 de enero de 2025, y mediante oficio No. 2360 del 17 de febrero de 2025, se informó al señor Edwin Muñoz Restrepo, en su calidad de propietario, los hallazgos descritos. Se le indicó adicionalmente que, según estudios técnicos de la CARDER, consignados en las Resoluciones 0080 del 9 de febrero de 2024, 0077 del 9 de febrero de 2024 y 967 del 30 de diciembre de 2022 para las cuencas de Combia, Cestillal y Barbas, respectivamente, se evidencia escasez hídrica, situación que exige la adopción de medidas urgentes.

En consecuencia, se le requirió tramitar los permisos ambientales correspondientes a la aprobación de la demarcación de la zona forestal protectora de las corrientes hídricas y la aprobación de los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, junto con los respectivos permisos de vertimiento, otorgándose un plazo de 30 días calendario.

Posteriormente, en atención a los tickets 10395 y 10414 de 2025, se realizó una nueva visita el 25 de marzo de 2025 con el fin de verificar el cumplimiento de los permisos y autorizaciones ambientales necesarios para las actividades que se desarrollan en los predios. En esta visita (Acta No. 102341) se observó:

- Parcelación y alindramiento mediante cintas, piolas y guaduas, así como la valla informando ventas de lotes entre 1.400 y 1.490 m².
- Una intervención constructiva para vivienda en estado de cimentación, actualmente suspendida.
- Dos intervenciones constructivas en estado de acabados, una de ellas de dos niveles.
- Imposibilidad de verificar los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas debido a predios cerrados y ausencia de personal.
- Dos cerramientos en malla eslabonada y cultivos de café, cítricos y otros en el resto del área.
- Pendientes superiores a 50°. En el costado sur se observó un gradual con guaduas volcadas y aparentemente aprovechadas, encontrándose guaduas verdes apiladas.
- La corriente hídrica ubicada al costado norte permanece sin intervención y se encuentra aproximadamente a 30 metros en zona forestal, con acceso restringido por la alta pendiente.

	PROCESO DE GESTIÓN AMBIENTAL SECTORIAL	Código: FO-18-04
		Versión: 24
	CONCEPTO TÉCNICO No. 6062	Página: 9 de 20

Con base en esta visita y mediante oficio No. 7286 del 3 de abril de 2025, se informó nuevamente al señor Edwin Muñoz Restrepo los hallazgos y, en atención a su comunicación radicada bajo No. 5697 de 2025, se concedió una prórroga de un mes para tramitar los permisos ambientales requeridos. Adicionalmente, se reiteró la obligación de tramitar la aprobación de los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y los respectivos permisos de vertimiento.

En la búsqueda exhaustiva realizada en la base de datos institucional para el periodo 2015–2025, utilizando la información aportada por el peticionario (predios “El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección” y matrículas inmobiliarias 290-7072 / 290-7291 / 290-13054 / 290-80797 / 290-139990), no se identificaron registros asociados.

Tras la verificación de los sistemas de información institucionales, no se confirmó la inexistencia de permisos, licencias o resoluciones vigentes emitidas por la CARDER que autoricen intervenciones en este suelo rural. Asimismo, del análisis de los certificados de tradición de los inmuebles identificados —conocidos en conjunto como “Eco Hábitat”— se determinó que los predios están siendo parcelados mediante ventas de porcentaje en común y proindiviso, registrándose hasta la fecha 26 propietarios, siendo la última compraventa la realizada el 2 de julio de 2025 sobre el predio con matrícula 290-80797.

Del estudio de los certificados de tradición, se concluye que el señor Edwin Muñoz Restrepo ha venido efectuando desde 2023 ventas de porciones de los inmuebles bajo la figura de común y proindiviso, configurando un proyecto de parcelación en suelo rural de manera irregular. Esta actividad ha dado lugar a las construcciones actualmente existentes y requiere acciones para evitar la continuación del proceso.

Conforme a la información cartográfica institucional, los predios se ubican en suelo rural no habilitado, según el POT del Municipio de Pereira, para la densificación constructiva que se está desarrollando. No cuentan con licencias urbanísticas ni permisos ambientales requeridos para su intervención.

De acuerdo con lo dispuesto por la Directiva 004 de 2020 de la Procuraduría General de la Nación, se recuerda:

SEGUNDO. Exhortar a las autoridades ambientales a proteger el suelo rural y garantizar el respeto de las disposiciones ambientales del suelo agropecuario y de conservación, vigilando su cumplimiento y adelantando las actuaciones administrativas pertinentes.

CUARTO. Exhortar a las Corporaciones Autónomas Regionales al estricto cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales en materia de vigilancia y control del ordenamiento territorial, especialmente respecto a la protección del suelo rural agropecuario.

Finalmente, con fundamento en las visitas efectuadas, la verificación en bases de datos, la revisión en el visor geoambiental y la localización en el POT, se determinó que el proyecto se encuentra en suelo rural, donde no es posible desarrollar actividades urbanísticas. En consecuencia, no procede la adopción de medidas preventivas, por tratarse de un incumplimiento normativo que no se enmarca dentro de los supuestos que habilitan tales medidas. Por lo tanto, se da inicio al proceso sancionatorio ambiental correspondiente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Ubicación del lote con zonificación ambiental.
Se realizó la verificación de las capas ambientales mediante Geoambiental, con el fin de establecer que el predio no se encuentra dentro de distrito de conservación de suelos y/o áreas protegidas.

Norte	2080464	Oeste	4697261
-------	---------	-------	---------



Valla informativa		Apertura de vías interna	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261



Intervención constructiva		Cerramiento de lotes	
---------------------------	--	----------------------	--

Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261
			
Intervención constructiva		Lotes vendidos	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261

			
Marcación de lotes		Predio Cerrado	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261

			
Intervención Constructiva		Instalación Redes Eléctricas	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261

Intervención Constructiva		Vías internas y delimitación de predios	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261
Vivienda en esterilla		Pendientes del terreno	
Norte	2080464	Norte	2080464
Oeste	4697261	Oeste	4697261

CONCLUSIONES:

Se realizó una nueva visita al predio el 25 de marzo de 2025 (Acta de visita 102341), en atención a los tickets 10395 y 10414 de 2025, en la cual se evidenció la continuidad de las intervenciones mediante la apertura de vías internas, la división de lotes con cintas, piolas y guaduas, la venta de lotes de pequeñas áreas, y la instalación de redes eléctricas; encontrándose el predio parcelado con divisiones físicas. Se identificó una intervención constructiva en estado de cimentación y dos en estado de acabados —una de ellas de dos niveles—, sin que fuera posible verificar los sistemas de tratamiento de aguas residuales domésticas debido al acceso restringido. Asimismo, no se observaron vallas de las curadurías urbanas que autorizaran las construcciones, labores de parcelación o actividades urbanísticas en ejecución. En labores de oficina se determinó que los predios continúan siendo parcelados bajo la modalidad de venta de porcentajes en común y proindiviso, con densificaciones constructivas que exceden lo permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial y sin contar con la aprobación de los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas ni con los respectivos permisos de vertimiento, configurándose así un uso del recurso suelo sin los permisos ambientales requeridos. Del análisis en campo y de las verificaciones técnicas, documentales y cartográficas realizadas, se concluye que el proyecto denominado Eco Hábitat se desarrolla de manera irregular en suelo rural no habilitado, sin licencias urbanísticas ni permisos ambientales vigentes. A pesar de los requerimientos emitidos por la Corporación, no se evidenció el trámite de las autorizaciones obligatorias ni la legalidad de las intervenciones constructivas observadas; razón por la cual no procede la aplicación de medidas preventivas y se ordena el inicio del proceso sancionatorio ambiental correspondiente.

Adicional, el proyecto se encuentra dentro del el recurso suelo y el recurso hídrico declarado en agotamiento, por lo anterior, y con el fin de protegerlo, ante la creciente escasez hídrica y la vulnerabilidad de los ecosistemas acuáticos en el municipio de Pereira, se actualizo la Resolución 3578 de 2014. Con los estudios técnicos realizados por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda - CARDER, evidenciados en las Resoluciones Administrativas 0080-09-febrero-2024, 0077-09-FEBRERO-2024 y 967-30- DICIEMBRE 2022, para las cuencas de Combia, Cestillal y Barbas, respectivamente, demuestran escasez hídrica que exige medidas urgentes y contundentes.

Con base en lo anterior, y en cumplimiento del Decreto 1076 de 2015, esta resolución tiene como objetivo principal garantizar la protección del caudal ecológico y la sostenibilidad de los servicios ecosistémicos asociados a los recursos hídricos de Pereira, Para ello, se establecen las siguientes medidas:

- * Limitación de nuevos otorgamientos: Dada la sobreexplotación de las fuentes hídricas y la disminución de los caudales disponibles, se restringe el otorgamiento de nuevas concesiones de agua superficial en las cuencas de Combia, Cestillal y Barbas.
- * Ampliación de áreas protegidas: Se promoverá la ampliación de las áreas protegidas y la restauración de los ecosistemas estratégicos para la regulación hídrica, como bosques de galería.

Adicionalmente, se deberá fortalecer la vigilancia y control por parte tanto del municipio como por la Corporación, con el fin de prevenir y sancionar cualquier actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de los ecosistemas acuáticos.

Estas medidas, respaldadas por estudios técnicos y científicos, son fundamentales para garantizar la sostenibilidad de los recursos hídricos de Pereira y asegurar el suministro de agua para las generaciones futuras. La Corporación Autónoma Regional de Risaralda hace un llamado a todas las partes interesadas a colaborar en la implementación de esta resolución y a asumir su responsabilidad en la protección del medio ambiente.

INFORMACIÓN TÉCNICA ADICIONAL CUANDO SE TRATE DE UNA POSIBLE INFRACCIÓN, QUE CONLLEVE A INDAGACIÓN PRELIMINAR Y SANCIONATORIO AMBIENTAL.

- Beneficio ilícito:** (Ganancia económica que obtiene el infractor fruto de su conducta)

Y1: Ingresos directos de la actividad X (ejecución de la actividad en menor tiempo y sin permisos ambientales)
Y2: Costos evitados X (\$207.000, valor de la liquidación por tramite ambiental)
Y3: Ahorros de retraso X \$ 0, la Entidad no conoce el valor de los ahorros de retrasos
- Los motivos de tiempo:** Instantánea, dado que fue el día 20 de enero de 2025, mediante la atención a denuncia anónima.
- Modo:** En actividades de atención a denuncias ambientales en el municipio de Pereira, se observó que se está realizando el uso del recurso suelo ubicado en área rural y el recurso hídrico declarado en agotamiento por medio del desarrollo de un proyecto de parcelación denominado ECO HABITAT, los cuales no cuentan con permisos ambientales, ni permisos constructivos, tampoco para la parcelación, en contravía de lo evidenciado en las Resoluciones Administrativas 0080-09-febrero-2024, 0077-09-FEBRERO-2024 y 967-30- DICIEMBRE 2022, para las cuencas de Combia, Cestillal y Barbas, que respectivamente, demuestran escasez hídrica que exige medidas urgentes y contundentes.
- Lugar:** Predios denominados según certificados de tradición como El Recreo – La Herencia – Lote Fracción El Hogar – La Orilla – Predio Sin Dirección. Proyecto denominado Eco Hábitat – ubicado en la vereda EL HOGAR, Corregimiento de Arabia, jurisdicción rural del municipio de Pereira.

5. Detalle de los grados de afectación ambiental:

Atributos	Definición	Calificación	Ponderación
Intensidad (IN)	Define el grado de incidencia de la	Afectación de bien de protección representada en una desviación estándar fijado por la norma y comprendida en el rango entre 0 y 33%	1

Atributos	Definición	Calificación	Ponderación
	acción sobre el bien de protección	Afectación de bien de protección representada en una desviación estándar fijado por la norma y comprendida en el rango entre 34% y 66%	4
		Afectación de bien de protección representada en una desviación estándar fijado por la norma y comprendida en el rango entre 67% y 99%	8X
		Afectación de bien de protección representada en una desviación estándar fijado por la norma igual o superior al 100%	12
Extensión (EX)	Se refiere al área de influencia del impacto en relación con el entorno	Cuando la afectación puede determinarse en un área localizada e inferior a una (1) hectárea.	1
		Cuando la afectación incide en un área determinada entre una (1) hectárea y cinco (5) hectáreas.	4X
		Cuando la afectación se manifiesta en un área superior a cinco (5) hectáreas	12
Persistencia (PE)	Se refiere al tiempo que permanecería el efecto después de su aparición y hasta que el bien de protección retorne a las condiciones previas a la acción	Si la duración del efecto es inferior a seis (6) meses	1
		Cuando la afectación no es permanente en el tiempo, se establece un plazo temporal de manifestación entre seis (6) meses y cinco (5) años.	3X
		Cuando el efecto supone una alteración indefinida en el tiempo, de los bienes de protección o cuando la alteración es superior a cinco (5) años	5
Reversibilidad (RV)	Capacidad del bien de protección ambiental afectado de volver a sus condiciones anteriores a la afectación por medios naturales, una vez se haya dejado de actuar sobre el ambiente	Cuando la alteración puede ser asimilada por el entorno de forma medible en un período menor de 1 año	1X
		Aquel en el que la alteración puede ser asimilada por el entorno de forma medible en el mediano plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y de los mecanismos de autodepuración del medio. Es decir, entre uno (1) y diez (10) años	3
		Cuando la afectación es permanente o se supone la imposibilidad o dificultad extrema de retornar, por medios naturales, a sus condiciones anteriores. Corresponde a un plazo superior a diez (10) años.	5
Recuperabilidad (MC)	Capacidad de recuperación del bien de protección por medio de la implementación de medidas de gestión ambiental	Si se logra en un plazo inferior a seis (6) meses.	1
		Caso en que la afectación puede eliminarse por la acción humana, al establecerse las oportunas medidas correctivas, y así mismo, aquel en el que la alteración que sucede puede ser compensable en un periodo comprendido entre 6 meses y 5 años.	3X
		Caso en que la alteración del medio o pérdida que supone es imposible de reparar, tanto por la acción natural como por la acción humana.	10

Fórmula:

Importancia (I): (3*IN) + (2*EX) + PE + RV + MC
Importancia (I): 39

Calificación

Calificación	Descripción	Medida cualitativa	Rango
Importancia (I)	Medida cualitativa del impacto a partir del grado de incidencia de la alteración producida y sus efectos	Irrelevante	8
		Leve	9-20
		Moderado	21-40
		Severo	41-60
		Crítico	61-80

Valoración cualitativa de la importancia de la potencial afectación ambiental

Infracción	IN	EX	PE	RV	MC	I	Importancia de la afectación potencial
------------	----	----	----	----	----	---	--

Se está haciendo uso del recurso suelo en un área declarada con agotamiento del recurso hídrico, desarrollando un proyecto de parcelación en suelo rural mediante el loteo y la posterior venta de estos en la modalidad de común y proindiviso para la construcción de viviendas, en los predios denominados El Recreo, La Herencia, Lote Fracción El Hogar, La Orilla y Predio Sin Dirección, correspondientes al proyecto denominado Eco Hábitat. No se observaron vallas informativas de permisos ambientales, ni se evidencian en las bases de datos de la Corporación autorizaciones ambientales o licencias urbanísticas de construcción o urbanismo expedidas por las curadurías urbanas para las edificaciones o para la parcelación. Estas actividades contravienen lo dispuesto en el POT de Pereira para la Ficha CP08, presentando una densificación constructiva superior a la permitida. Lo anterior resulta especialmente grave ante la creciente escasez hídrica y la vulnerabilidad de los ecosistemas acuáticos en el municipio de Pereira, según los estudios técnicos realizados por la CARDER y consignados en las Resoluciones Administrativas 0080 del 9 de febrero de 2024, 0077 del 9 de febrero de 2024 y 967 del 30 de diciembre de 2022, los cuales evidencian un déficit hídrico que exige la adopción de medidas urgentes y contundentes.	24	8	3	1	3	39	Moderado
---	----	---	---	---	---	----	----------

6. Tipo de infracción: (Marque con una X)

Incumplimiento Normativo	x
Riesgo	
Afectación Ambiental	
Daño Ambiental	

Nota 1: Cuando se trate de un Daño o Afectación Ambiental, éste deberá estar debidamente probado con evidencias técnicas que lo sustenten.

Nota 2: El daño ambiental persigue su reparación mediante indemnización, ésta se deberá reclamar mediante la vía judicial, por tratarse de patrimonio natural de un país y serán las Autoridades Ambientales quienes una vez con material probatorio suficiente que permitan determinar la ocurrencia del daño ambiental, deberán adelantar las acciones judiciales pertinentes.

Nota 3: Cuando se trate de infracciones con materialización de afectaciones ambientales se debe establecer las posibles medidas de gestión ambiental, para compensar o reparar la afectación de conformidad con el artículo 31 de la Ley 1333 de 2009, para ello se deberá remitir al MANUAL DE MEDIDAS DE GESTIÓN AMBIENTAL PARA INFRACCIONES AMBIENTALES EN EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA, así como realizar la valoración de todos los atributos para determinar la importancia de los impactos generados por la infracción ambiental y el tipo de medida a imponer.

DEFINICIÓN DAÑO AMBIENTAL:

Daño ambiental es toda acción, omisión, comportamiento o acto ejercido por un sujeto físico o jurídico, público o privado, que altere, menoscabe, trastorne, disminuya o ponga en peligro inminente y significativo, algún elemento constitutivo del concepto ambiente, rompiéndose con ello el equilibrio propio y natural de los ecosistemas. (Revista Judicial, Costa Rica No. 109 septiembre de 2013 – Daño Ambiental y Prescripción M.Sc. Mario Peña Chacón).

En el derecho colombiano, la Constitución Política establece que es obligación del Estado no solo conservar y proteger los recursos naturales, sino también prevenir y controlar los factores de “deterioro ambiental”, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Artículo 42 Ley 99 de 1993. El concepto de daño ecológico comprende aquellos eventos en los que se afecte el normal funcionamiento de los ecosistemas o la renovabilidad de sus recursos y componentes.

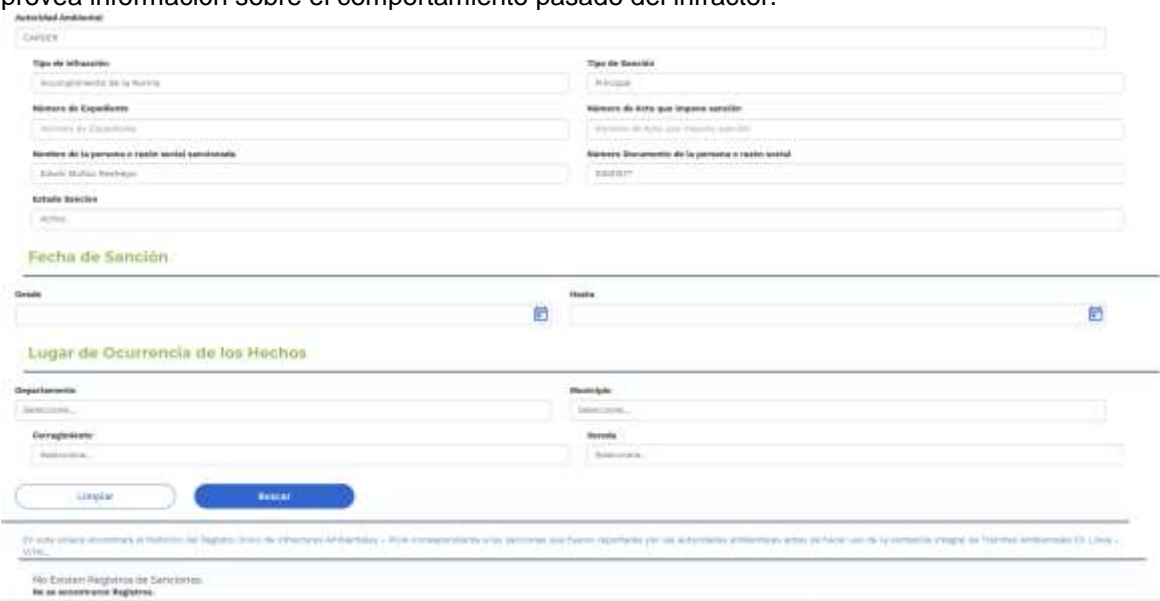
Artículo 331 Ley 599 de 2000 Código Penal (Sustituido por el Artículo 1 de la Ley 2111 de 2021). Daños en los recursos naturales y ecocidio. El que con incumplimiento de la normatividad existente destruya, inutilice, haga desaparecer o cause un impacto ambiental grave o de cualquier otro modo dañe los recursos naturales a que se refiere este título o a los que estén asociados con estos, incurrirá en prisión de sesenta (60) a ciento treinta y cinco (135) meses y multa de ciento sesenta y siete (167) a dieciocho mil setecientos cincuenta (18.750) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO 1º Para los efectos de este artículo se entiende por ecocidio, el daño masivo y destrucción generalizada grave y sistémica de los ecosistemas.

PARÁGRAFO 2º. Por impacto ambiental grave se entenderá, la alteración de las condiciones ambientales que se genere como consecuencia de la afectación de los componentes ambientales, eliminando la integridad del sistema y poniendo en riesgo su sostenibilidad.

Artículo 58 Ley 599 de 2000 Código Penal. Circunstancias de mayor punibilidad. Son circunstancias de mayor punibilidad, siempre que no hayan sido previstas de otra manera: numeral 14. Cuando se produjere un daño ambiental grave, una irreversible modificación del equilibrio ecológico de los ecosistemas naturales o se cause la extinción de una especie biológica.

7. Circunstancias agravantes y/o atenuantes: Artículos 6º y 7º de la Ley 1333 de 2009. (Se relacionarán las que se identifiquen al momento de elaborar el Concepto técnico).

Agravantes	
Reincidencia. En todos los casos la autoridad deberá consultar el RUIA y cualquier otro medio que provea información sobre el comportamiento pasado del infractor. 	NA
Que la infracción genere daño grave al medio ambiente, a los recursos naturales, al paisaje o a la salud humana.	NA
Cometer la infracción para ocultar otra.	NA
Rehuir la responsabilidad o atribuirla a otros.	X
Infringir varias disposiciones legales con la misma conducta. Decreto 1076 de 2025. Resolución 3578 de 2014. Resoluciones Administrativas 0080-09-febrero-2024, 0077-09-FEBRERO-2024 y 967-30-DICIEMBRE 2022, para las cuencas de Combia, Cestillal y Barbas, respectivamente, demuestran escasez hídrica que exige medidas urgentes y contundentes. Decreto 2811 de 1974. Acuerdo 028 de 2011 y los acuerdos que lo aclaren o modifiquen. DIRECTIVA 04 DE 2020 de la procuraduría general.	X
Atentar contra recursos naturales ubicados en áreas protegidas, o declarados en alguna categoría de amenaza o en peligro de extinción, o sobre los cuales exista veda, restricción o prohibición.	X
Realizar la acción u omisión en áreas de especial importancia ecológica.	NA
Obtener provecho económico para sí o para un tercero.	X
Obstaculizar la acción de las autoridades ambientales.	NA
El incumplimiento total o parcial de las medidas preventivas.	NA

Que la infracción sea grave en relación con el valor de la especie afectada, lo cual se determina por sus funciones en el ecosistema, por sus características particulares y por el grado de amenaza a que está sometida.	NA
Las infracciones que involucren residuos peligrosos	NA

Atenuantes	
Confesar a la autoridad ambiental la infracción antes de haberse iniciado el procedimiento sancionatorio. Se exceptúan los casos de flagrancia.	NA
Resarcir o mitigar por iniciativa propia el daño, compensar o corregir el perjuicio causado antes de iniciarse el procedimiento sancionatorio ambiental, siempre que con dichas acciones no se genere un daño mayor.	NA
Que con la infracción no exista daño al medio ambiente, a los recursos naturales, al paisaje o la salud humana.	NA

RECOMENDACIONES:

Desde el punto de vista técnico, se recomienda enviar a la oficina asesora jurídica para el inicio del proceso Sancionatorio ambiental.

Reviso. VALERIA GALVIS GÓMEZ
Arquitecta
Auxiliar Administrativo
Subdirección de Gestión Ambiental Sectorial
Temática Evaluada: Seguimiento y control

Vo. Bo. DIANA MARIA VASQUEZ VELEZ
Profesional Especializada
Subdirección de Gestión Ambiental Sectorial
Temática Evaluada: Seguimiento y control

Elaboro. JOHN ALEXIS SANCHEZ MARIN
Abogado
CPS-548-2025
Subdirección de Gestión Ambiental Sectorial
Temática Evaluada: Seguimiento y control



PROCESO DE GESTIÓN AMBIENTAL SECTORIAL

Código: FO-18-04


Versión: 24

CONCEPTO TÉCNICO No. 6062

Página: 18 de 20

	PROCESO DE GESTIÓN AMBIENTAL SECTORIAL ACTA DE VISITA		102309	
			Código: FO-18-08	
			Versión: 8	
		Página: 1 de 1		
Fecha: 24 de 01 de 2025 Hora: 10:36 PM Municipio: Pereira				
Nombre del predio o empresa: SIN Buena Vista				
Dirección: Vereda Ancha Loma la Magdalena				
Propietario o representante legal: Mary Luz Guzmán y Gilberto Gualdo				
Administrador: _____				
Teléfono: _____				
C.C. Nit: SIN				
C.C. _____				
Motivo de la visita: _____				
Evaluación: <input type="radio"/> Seguimiento: <input type="radio"/> Denuncia: <input checked="" type="radio"/> Otro: <input type="radio"/>				
Cuál?: Radicado 1063 y 1094 de 2015				
Documento que generó la visita: Expediente: <input type="radio"/> Solicitud: <input type="radio"/> Denuncia: <input checked="" type="radio"/> Otro: <input type="radio"/>				
Cuál?: _____				
Coordenadas: Norte(10): 108483 Oeste(11): 462721				
Número del documento: 1063 y 1094 GPS: Avance map Sitio: Vivienda				
ASPECTOS ENCONTRADOS: Se realiza visita en atención al radicado No. 1063 y 1094 donde se manifiesta la parcelación de predios rurales. Realizando el recorrido por el predio se observa dividido en varios predios solo se identifican 2 viviendas construidas y habitadas, el resto de lotes se encuentran cerrados algunos con cercas vivas y otros con malla alambrenada, se observan 2 construcciones en estado de ejecución. No se observan corrientes hídricas afectadas. De observan cultivos de maíz, plátano, limón y ajacate. No se identifican los sistemas de tratamiento de aguas residuales, el agua para consumo proviene del acueducto Acacacayán.				
RECOMENDACIONES Y/O MEDIDAS PREVENTIVAS: Se recomienda tramitar la permisos ambientales necesarios para el desarrollo del proyecto. Se debe cumplir con lo establecido en el POT sobre usos. Si da a lugar se inicia medida preventiva por el aprovechamiento y se debe de suspender toda actividad que genere aprovechamiento de los recursos naturales.				
¿Se identifica una presunta infracción ambiental? SI <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/> NA <input type="radio"/> ¿Se identifica afectación de los recursos naturales? SI <input type="radio"/> NO <input checked="" type="radio"/> NA <input type="radio"/>				
Servidor público o Contratista:		Usuario que atendió la visita:		
Nombre: Valeria Galán		Nombre: Carlos Mario Chaver		
N. de Contrato (para los contratistas): _____		Cédula: 1088259680		
Firma: _____		Firma: _____		
		Propietario: <input type="radio"/> Administrador: <input checked="" type="radio"/> Empleado: <input type="radio"/> Otro: <input type="radio"/>		
		Cuál?: _____		

Nota: Este documento es evidencia de las funciones permanentes de la CARDER, relacionadas con la regulación y control a la demanda ambiental. Ley 99 de 1993. Ley 1333 de 2009.



PROCESO DE GESTIÓN AMBIENTAL SECTORIAL

ACTA DE VISITA

102310

Código: FO-18-08

Versión: 6

Página: 1 de 1

Fecha: 24 01 2025 Hora: 11: 40 PM Municipio: Pereira

Nombre del predio o empresa: SIN

Dirección: Corregimiento de Arboleda, Vereda El Hogar

Propietario o representante legal: SIN (se constituyó en girador en VUR)

Administrador:

Motivo de la visita: Evaluación: ☐ Seguimiento: ☐ Denuncia: ☒ Otro: ☐

Cuál?: Rad. 1063 y 1094 de 2015

Documento que generó la visita: Expediente: ☐ Solicitud: ☐ Denuncia: ☒ Otro: ☐

Cuál?:

Coordenadas: Norte(10): 7080199 Oeste(11): 4697554

Número del documento: 1063 y 1094 GPS: Auma Maps Sitio: Vía interna

ASPECTOS ENCONTRADOS: Se realizó recorrido por el predio objeto de parcelación identificando Portada de ingreso, vías internas y lotes marcados por medio de estacas, se observa en algunos lotes avisos de "Vendido" en otros marcados con número, se observa construcción en estacilla de aproximadamente 6m², aun se observa cultivos de café y plátano, al momento de la visita no se observan afectaciones ambientales ni aprovechamiento de los recursos naturales.

RECOMENDACIONES Y/O MEDIDAS PREVENTIVAS: Se recomienda tramitar las permisos ambientales necesarios antes de iniciar cualquier actividad que se pretenda en el lote. Se recuerda dar cumplimiento a la normativa establecida en el POT en cuanto a usos y se remitirá a la secretaría de ambiente y corregimiento para lo de su competencia.

¿Se identifica una presunta infracción ambiental? SI ☐ NO ☒ NA ☐

¿Se identifica afectación de los recursos naturales? SI ☐ NO ☒ NA ☐

Servidor público o Contratista:

Nombre: Valeria Galvis Gomez

N. de Contrato (para los contratistas):

Firma:

Usuario que atendió la visita:

Nombre: No se encuentra quien atendió la

Cédula: Visto, se deja copia del acta

Firma: con corregimiento

Propietario: ☐ Administrador: ☐ Empleado: ☐ Otro: ☐

Cuál?:

Nota: Este documento es evidencia de las funciones permanentes de la CARDER, relacionadas con la regulación y control a la demanda ambiental. Ley 99 de 1993 y Ley 1733 de 2014.

www.carder.gov.co

NIT: 891410354-4 - Dirección: Av. Las Américas No 46-40 - Pereira, Risaralda - Colombia.
PBX (+57) 606 311 6511 - Línea gratuita de atención 018000 51840

102341

PROCESO DE GESTIÓN AMBIENTAL SECTORIAL
ACTA DE VISITA

Código: FO-18-08
Versión: 8
Página: 1 de 1

Fecha: 25 03 2025 Hora: 09:00 ☒ P.M. Municipio: Pereira

Nombre del predio o empresa: Buena Vista "Finca La Chagra"
Dirección: Vereda El Hogar, Corregimiento de Arboleda
Propietario o representante legal: Edwin Murze
Administrador: _____ Teléfono: 312819022
Motivo de la visita: Evaluación: ☐ Seguimiento: ☐ Denuncia: ☒ C.C. Nit: _____
Cual?: Ticket 10395 y 10414 C.C. _____
Documento que generó la visita: Expediente: ☐ Solicitud: ☐ Denuncia: ☒ Otro: ☐
Cual?: _____ Coordenadas: Norte (10): 2080464 Oeste (11): 4697261
Número del documento: 10395 / 10414 / 2025 GPS: Avanza Maps Sitio: Lote

ASPECTOS ENCONTRADOS: Se realiza visita en atención a tickets, evidenciando el predio parcelado, aludado por medio de curas y piola con cicladura, se observan 3 viviendas en estado de ejecución una suspendida en estado de construcción (Propiedad de la Admora) otra en estado de ejecución obra de acabados para el primer nivel y segunda en estructura y la última construcción en estado de ejecución arboleda no se encuentra personal que atienda la visita no se puede verificar si cuentan con sistemas de tratamiento de aguas residuales domesticas, se observan algunos predios con pendientes superiores a 70%. Se observa en gradual con guarda lateral y al parecer apropiado, se identifica una corriente hídrica sin intervención. No cumplen con usos del PDI.

RECOMENDACIONES Y/O MEDIDAS PREVENTIVAS: Se solicita tramitar los permisos de vertimiento de aguas residuales domesticas y la aprobación de la docente de las SRAFD. En cuanto la demarcación de la corriente hídrica ya se dio respuesta por parte del avario pendiente por resolver. En cuanto al gradual se informa que este no se debe de intervenir o aprovechar sin permisos y/o autorizaciones de la Corporación. Traslado a municipio.

¿Se identifica una presunta infracción ambiental? SI ☐ NO ☒ NA ☐ ¿Se identifica afectación de los recursos naturales? SI ☐ NO ☒ NA ☐

Servidor público o Contratista:
Nombre: Valeria Galvis Gomez
N. de Contrato (para los contratistas): _____
Firma: _____

Usuario que atendió la visita:
Nombre: _____
Cédula: 1038259680
Firma: _____
Propietario: ☐ Administrador: ☐ Empleado: ☒ Otro: ☐
Cual?: _____

(a) Este documento es evidencia de las funciones permanentes de la CARDER, relacionadas con la regulación y control a la demanda ambiental. Ley 89 de 1993, Ley 1333 de 2009.