MEMORANDO

SOPIT-GOP-262-2025

Bucaramanga,

PARA: **GIOVANNY ALBERTO RONDON ARCHILA**
Coordinador de Gestión y Administración de los Predios Institucionales-SAF

DE: **LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA**
Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio.

ASUNTO: Respuesta a Memorando SAF-GPI-130-2025. Solicitud Zonificación Ambiental.

Cordial saludo,

En atención a la comunicación enunciada en el asunto y desde el marco de las competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio, me permito dar respuesta como sigue a continuación:

1. **Zonificación ambiental, de los predios identificados con los folios de matrículas inmobiliarias 300-171717 y 300-17725.**

Respuesta: Consultada la información cartográfica del archivo predial del Instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC descargado de la página web del IGAC datos abiertos del mes de marzo de 2024 y de acuerdo a la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad (ver mapas anexos 1 y 2), las matrículas inmobiliarias suministradas se localizan en los predios identificados con números catastrales **00-01-0004-0660-000** y **00-01-0004-0661-000,** respectivamente, del municipio de Bucaramanga, se encuentran reglamentado según la Zonificación Ambiental del DRMI Bucaramanga declarado mediante Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 839 de diciembre 23 de 1996, actualizado mediante Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1194 de 2010, ajustado mediante Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1230 de 2012, homologado mediante Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1246 de 2013 y ajustado mediante Acuerdos de Consejo Directivo ajustado mediante Acuerdos de Consejo Directivo CDMB Nos. 1282 de 2015, 1285 de 2015, 1312 de 2016, 1327 de 2017, 1347 de 2018, 1349 de 2018, 1351 de 2018, 1356 de 2018, 1357 de 2018, 1358 de 2018, 1359 de 2018, 1373 de 2019, 1416 de 2021 y 1488 de 2025. En lo referente a los lineamientos de manejo el Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1246 de 2013 establece lo siguiente:

Tabla 1. Zonificación DRMI Bucaramanga del predio **00-01-0004-0660-000**

PREDIO	CATEGORIA	AREA (Ha)	(%)
00-01-0004-0660-000	Preservación[1]	0,34	92,48
	Área Sin DRMI Bucaramanga 2021	0,03	7,52

[1] *Zona de preservación. Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración. DECRETO 1076 DE 2015 SECTOR AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, SECCIÓN 4. ZONIFICACIÓN Y USOS PERMITIDOS, ARTÍCULO. 2.2.2.1.4.1. Zonificación.*

TOTAL	**0,36**	**100,00**

Fuente: Acuerdo Consejo Directivo CDMB N° 1488 de 2025

Tabla 2. Zonificación DRMI Bucaramanga del predio **00-01-0004-0661-000**

PREDIO	CATEGORIA	AREA (Ha)	(%)
00-01-0004-0661-000	Preservación	0,45	89,21
	Área Sin DRMI Bucaramanga 2021	0,05	10,79
TOTAL		**0,51**	**100,00**

Fuente: Acuerdo Consejo Directivo CDMB N° 1488 de 2025

De acuerdo con la tabla anterior, se presenta que, en el predio **00-01-0004-0660-000**, se encuentran las siguientes categorías de manejo: Zona de Preservación: 92,48% y Área fuera del DRMI de Bucaramanga, representada por el 7,52 %; y en el predio **00-01-0004-0661-000**, se encuentran las siguientes categorías de manejo: Zona de Preservación: 89,21% y Área fuera del DRMI de Bucaramanga, representada por el 10,79 %.

En lo referente a los lineamientos de manejo, el Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1246 de 2013 establece lo siguiente:

Zona de Preservación	Los terrenos o actividades, tanto de uso público como privado que se encuentren dentro de esta zona o categoría, deberán ser recuperados o adquiridos para destinarse exclusivamente al establecimiento o mantenimiento de áreas forestales protectoras, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos del área protegida, de acuerdo con los objetivos de conservación establecidos.
	No se permitirá el cambio de bosques y áreas de vegetación protectora por otro tipo de cobertura
	Queda prohibida la construcción de viviendas o estructuras y obras comunales, como: parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósito, antenas parabólicas, vallas publicitarias, etc.; salvo las vallas, señalización e información del área regional que la Autoridad Ambiental considere necesario y aquella infraestructura que para el control y vigilancia del área considere la Autoridad Ambiental.
	No podrán ser incluidas en ningún proceso o actividad de Desarrollo Urbano.

Fuente: Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1246 de 2013.

Por otra parte, los predios objeto de la presente consulta se encuentran reglamentados según la Zonificación Ambiental del POMCA Alto Lebrija adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020, en lo referente a los lineamientos de manejo se establece lo siguiente: (ver mapas anexos 3 y 4)

Tabla 3. Zonificación Ambiental POMCA alto Lebrija del predio **00-01-0004-0660-000**

CATEGORIA	ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN	SIMBOLO	Área (ha)	PORCENTAJE
Conservación y protección ambiental	Áreas de protección	Áreas complementarias para la conservación	DRMI Bucaramanga	**C-06**	0,34	92,48
Uso Múltiple	Áreas Urbanas	Áreas urbanas, municipales y distritales	Áreas urbanas, municipales y distritales	**M-08**	0,03	7,52

CATEGORIA	ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN	SIMBOLO	Área (ha)	PORCENTAJE
TOTAL					0,36	100,00

Fuente: POMCA Río alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020

Tabla 4. Zonificación Ambiental POMCA alto Lebrija del predio **00-01-0004-0661-000**

CATEGORIA	ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN	SIMBOLO	Área (ha)	PORCENTAJE
Conservación y protección ambiental	Áreas de protección	Áreas complementarias para la conservación	DRMI Bucaramanga	**C-06**	0,45	89,21
Uso Múltiple	Áreas Urbanas	Áreas urbanas, municipales y distritales	Áreas urbanas, municipales y distritales	**M-08**	0,05	10,79
TOTAL					0,51	100,00

Fuente: POMCA Río alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020

Las categorías de zonificación del POMCA Alto Lebrija se exponen en el ítem 5.3. RESULTADO DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL del documento de Prospectiva y Zonificación Ambiental del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca en donde se describen de la siguiente manera:

CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La categoría de conservación y protección ambiental incluye áreas que deben ser objeto especial de protección de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal (MADS, 2014). Dentro de esta categoría, se encuentran las zonas de uso y manejo definidas como las áreas protegidas del SINAP, áreas para protección y restauración.

Las áreas protegidas por el SINAP son las identificadas para dar cumplimiento a los objetivos generales de conservación del país. Estos objetivos se refieren a asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la biodiversidad, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural como fundamento para el mantenimiento de la diversidad cultural del país y de la valoración social de la naturaleza (MADS, 2014). Las áreas de protección siguen una estrategia in situ que aporta a la planeación y manejo de los recursos naturales renovables.

Por su parte, la restauración se define como el restablecimiento parcial o total de la composición, estructura y función de la biodiversidad que haya sigo alterada o degradada (MADS, 2014). Las zonas de restauración pueden estar gestionadas como restauración ecológica o como rehabilitación. La restauración ecológica consiste en el restablecimiento de un ecosistema que ha sido dañado, degradado o destruido mediante estudios sobre estructura, composición y funcionamiento del ecosistema degradado y de un ecosistema de referencia que brinde información del estado al cual se quiere alcanzar o del estado previo al disturbio. La rehabilitación, en cambio, no implica llegar a un estado original y se enfoca en el restablecimiento de manera parcial de elementos estructurales o funcionales del ecosistema.

A continuación, se presenta la categorización realizada en temas de áreas protegidas y ecosistemas estratégicos de acuerdo a la Guía General de POMCAS – Anexo A y se define su presencia o no al interior de la cuenca.

Distritos de Manejo Integrado.

C – 05	C – 06	C – 07

Definidos como el espacio de la biosfera que, por razón de factores ambientales o socioeconómicos, se delimita para que dentro de los criterios del desarrollo sostenible se ordene, planifique y regule el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollen.

Al interior de la cuenca del rio Alto Lebrija, se encuentran tres (3) Distritos de Manejo Integrado de los Recursos Naturales de categoría Regional (DRMI Angula Alta -Humedal El Pantano, DRMI Bucaramanga, DMI Páramo de Berlín).

CATEGORÍA DE USO MÚLTIPLE

ÁREAS URBANAS (ÁREAS URBANAS, MUNICIPALES Y DISTRITALES)

M – 08

las áreas urbanas se refieren a las áreas que están definidas en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, requieren ser delimitadas con base en la cartografía del IGAC incluyendo límites de polígonos urbanos establecidos por los respectivos POT (MADS, 2014).

Por su parte, en lo que respecta a las áreas urbanas, en la cuenca se identifican Bucaramanga, California, Charta, El Playón, Floridablanca, Girón, Lebrija, Matanza, Piedecuesta, Rionegro, Suratá, Tona, Vetas.

Fuente: POMCA Alto Lebrija, consultoría para el ajuste (actualización) del plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica Alto Lebrija (código 231901), adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020.

Es importante señalar que las categorías de ordenación, las zonas y subzonas de uso y manejo de los POMCAS aprobados por la CDMB son determinantes ambientales de superior jerarquía para el Ordenamiento Territorial de los Municipios que conforman la jurisdicción, según Resolución CDMB 1688 de 2019, *"Por la cual se actualizan las Determinantes Ambientales para la Elaboración y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los Municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y se dictan otras Disposiciones"* y según artículo 2.2.3.1.5.6 del Decreto Nacional 1076 de 2015 que reza: *"El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica se constituye en norma de superior jerarquía y determinante ambiental para la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997."* Las determinantes ambientales tienen vida jurídica propia, esto quiere decir que entran a regir en el momento de su expedición, en consecuencia, aquellas determinantes que sean expedidas con posterioridad se entenderán incorporadas al POT sin que esto implique la modificación de este, estando a cargo del municipio la responsabilidad de incorporar aquellas normas que de estas se deriven.

Se informa adicionalmente que, según el Sistema de Información Geográfica de la entidad, de manera colindante al predio ***00-01-0004-0660-000***, **se observa la existencia de algunos drenajes identificados con los códigos (Quebrada La iglesia) 250 y 25020,** y de manera colindante al predio ***00-01-0004-0661-000***, **se observa la existencia del drenaje identificado con el código (Quebrada La iglesia) 250;** condición por la cual, a efectos de respetarse los aislamientos, se hace necesario mencionar la Resolución 1688 del 23 de diciembre de 2019, por el cual se actualizan las Determinantes Ambientales para la Elaboración y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Ordenamiento Territorial, de los Municipios del

Área de Jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y se Dictan Otras Disposiciones, que en su Documento General en el ítem 5.3.3. Rondas Hídricas señala, "Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de 30 metros de ancho (Art. 83 Literal d) Decreto 2811 de 1974"; adicionalmente se debe tener en cuenta lo señalado en el Articulo ARTÍCULO 2.2.1.1.18.2 del decreto 1076 de 2015 del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible; por otro lado se deben considerar los aislamientos que se determinen para el sector de consulta en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio; en todos los casos, el aislamiento o zona de protección entre los proyectos y los cauces debe ser superior a la mayor de las distancias señaladas por las diferentes normas enunciadas

Es importante señalar que, el predio objeto de consulta se encuentra parcialmente inmerso en el Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI), por lo tanto, debe cumplir con la función amortiguadora, de acuerdo con el artículo 2.2.2.1.3.10. denominado "Función amortiguadora" del Decreto Nacional 1076 de 2015, el cual preceptúa:

"El ordenamiento territorial de la superficie de territorio circunvecina y colindante a las áreas protegidas deberá cumplir una función amortiguadora que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre dichas áreas. ***El ordenamiento territorial que se adopte por los municipios para estas zonas deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación de las áreas protegidas y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas****.*

Las Corporaciones Autónomas Regionales deberán tener en cuenta la función amortiguadora como parte de los criterios para la definición de las determinantes ambientales de que trata la Ley 388 de 1997*." (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

De manera concordante la Resolución 1688 del 23 de diciembre de 2019, *"Por el cual se actualizan las Determinantes Ambientales para la Elaboración y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Ordenamiento Territorial, de los Municipios del Área de Jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y se Dictan Otras Disposiciones"*, en el Documento General en la página 54 señala "*(…) las áreas de amortiguación no hacen parte de las áreas protegidas sino que son aledañas a ellas y deben estar orientadas a lo siguiente:*

a) Mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre dichas áreas.
b) Atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas.
c) Armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación de las áreas protegidas.
d) Aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas.

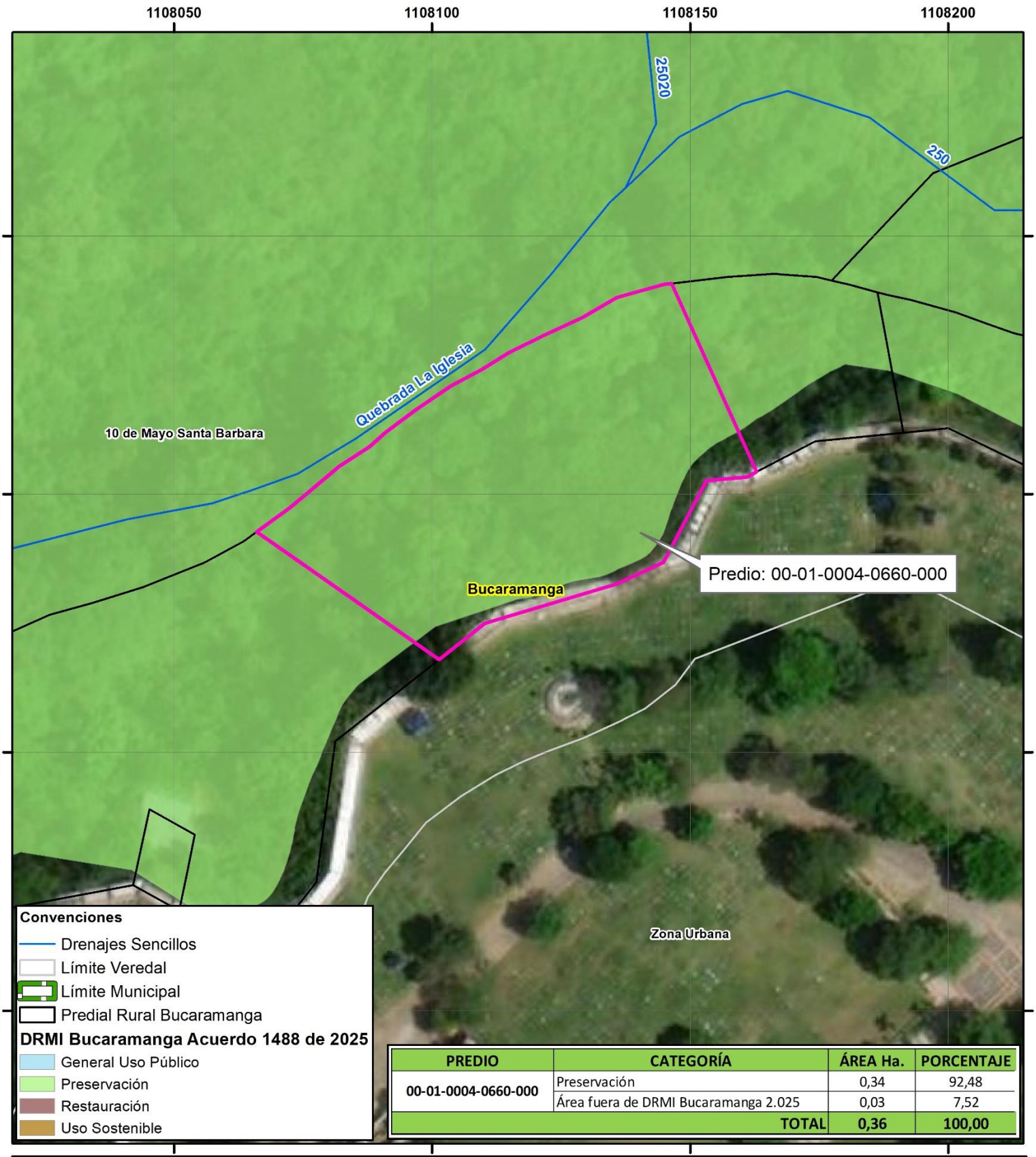
Es importante señalar que la presente zonificación ambiental **no otorga autorización alguna para el desarrollo del predio objeto de consulta, no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto (minero, urbanístico, arquitectónico, movimiento de tierra, aprovechamiento forestal, entre otros.),** el artículo 9º de la Ley 810 de 2003, por el cual se modificó el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, define que el Curador Urbano es el encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción, loteo o subdivisión de predios

en las zonas o áreas del municipio, señala que ***"La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción." (Negrilla y subrayado fuera de texto).***
Atentamente,

LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA
Subdirector Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio

Anexo: 01. Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga, adoptado mediante acuerdo de Consejo Directivo CDMB N° 1246 de 2013 predio 00-01-0004-0660-000.
02. Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga, adoptado mediante acuerdo de Consejo Directivo CDMB N° 1246 de 2013 predio 00-01-0004-0661-000.
03. Salida Cartográfica Zonificación POMCA Rio alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de 17 de julio de 2020 (00-01-0004-0660-000)
04. Salida Cartográfica Zonificación POMCA Rio alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de 17 de julio de 2020 (00-01-0004-0661-000)

Proyección Técnica:	Yusneidy Dayana Rey Hernández	Profesional Contratista SOPIT - CDMB	
Revisó:	Manuel Esteban Cantillo Navarro	Profesional Contratista SOPIT - CDMB	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		



PREDIO	CATEGORÍA	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-01-0004-0660-000	Preservación	0,34	92,48
	Área fuera de DRMI Bucaramanga 2.025	0,03	7,52
	TOTAL	0,36	100,00

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA

UBICACIÓN PREDIO EN CONSULTA
VEREDA 10 DE MAYO SANTA BARBARA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

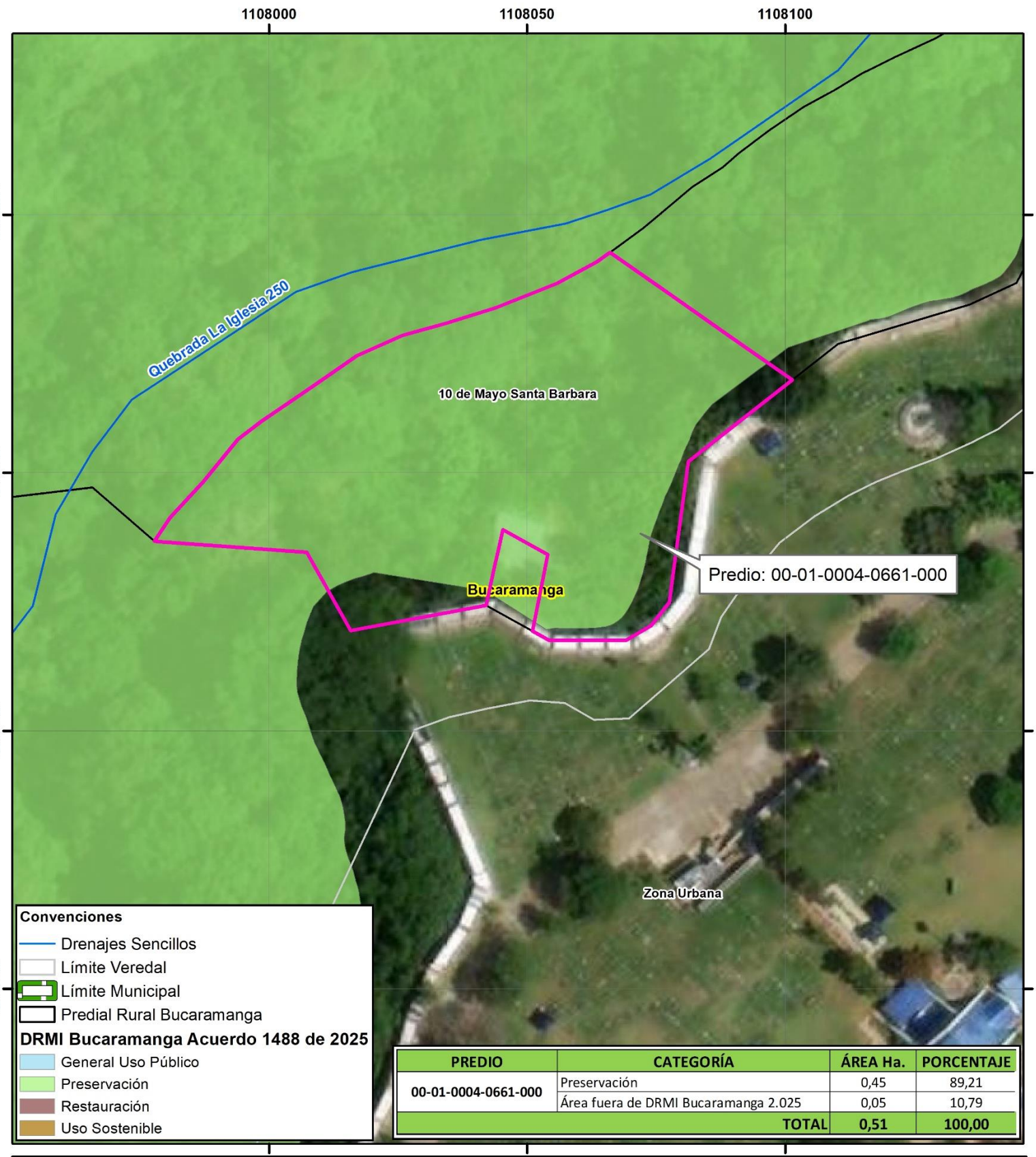
Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 03/Jul/2.025
Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT



PREDIO	CATEGORÍA	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-01-0004-0661-000	Preservación	0,45	89,21
	Área fuera de DRMI Bucaramanga 2.025	0,05	10,79
	TOTAL	0,51	100,00

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA

UBICACIÓN PREDIO EN CONSULTA
VEREDA 10 DE MAYO SANTA BARBARA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

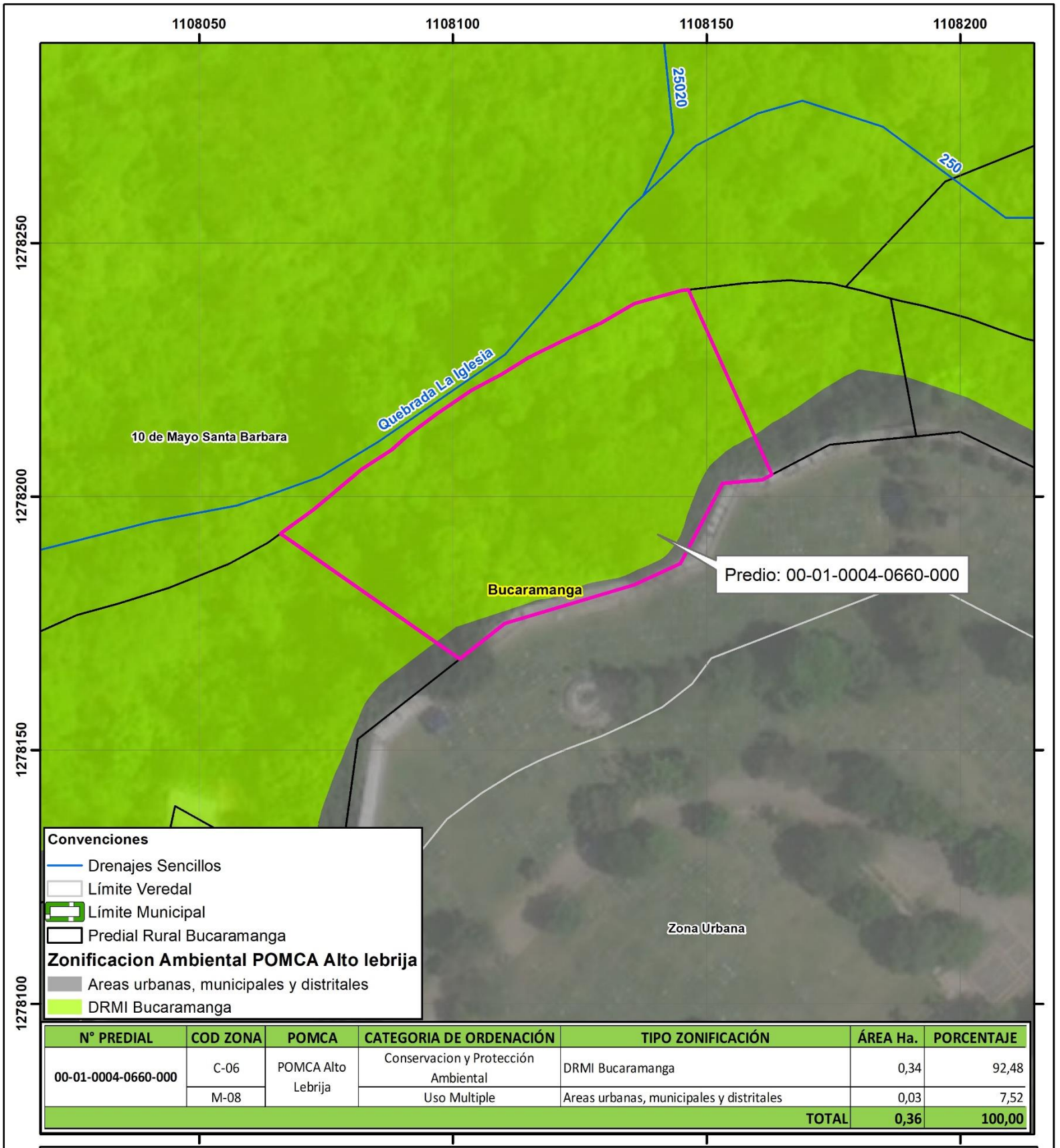
Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 03/Jul/2.025
Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT



N° PREDIAL	COD ZONA	POMCA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-01-0004-0660-000	C-06	POMCA Alto Lebrija	Conservacion y Protección Ambiental	DRMI Bucaramanga	0,34	92,48
	M-08		Uso Multiple	Areas urbanas, municipales y distritales	0,03	7,52
				TOTAL	0,36	100,00

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA

UBICACIÓN PREDIO EN CONSULTA
VEREDA 10 DE MAYO SANTA BARBARA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

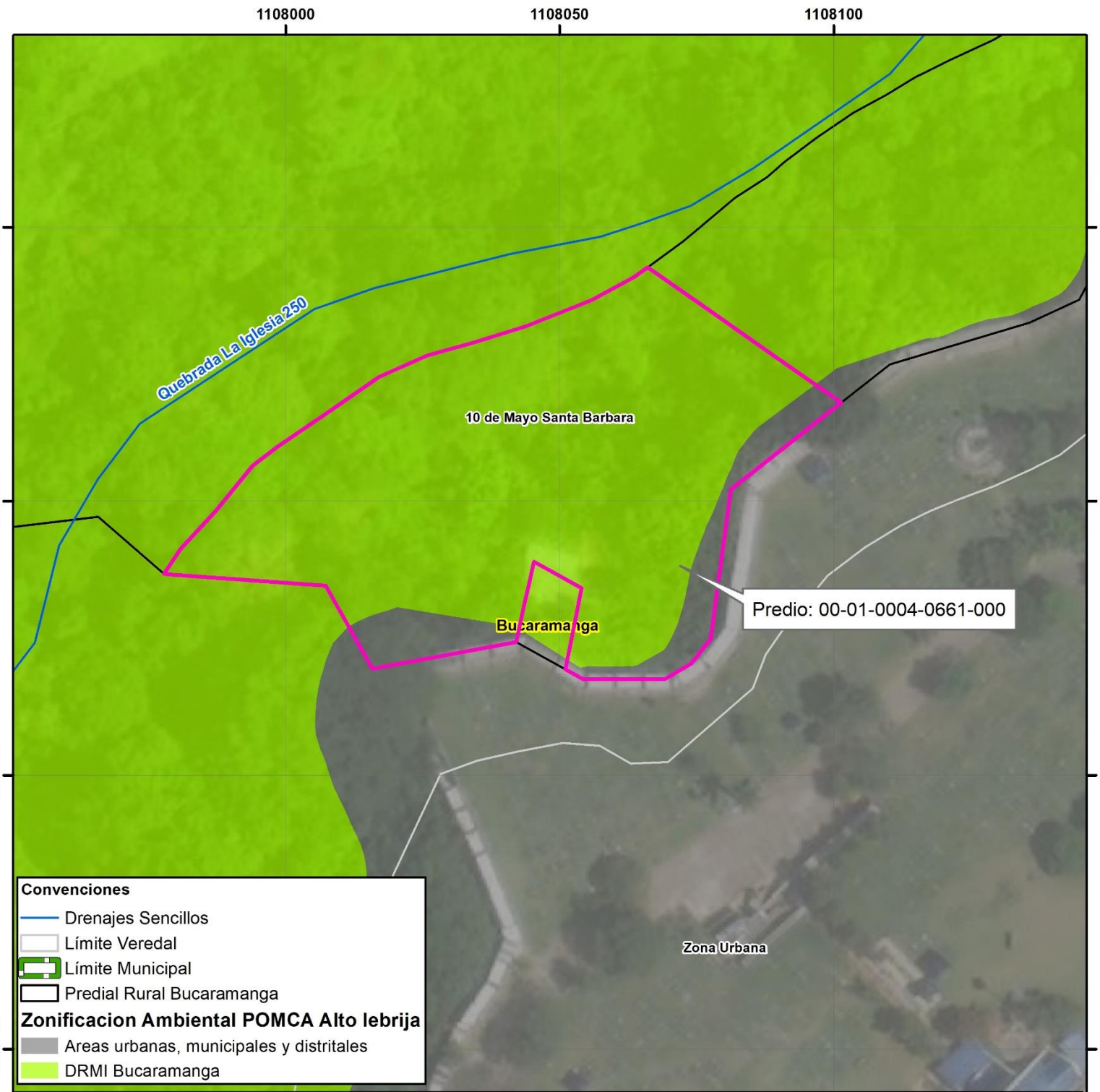
Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 03/Jul/2.025
Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT



N° PREDIAL	COD ZONA	POMCA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-01-0004-0661-000	C-06	POMCA Alto Lebrija	Conservacion y Protección Ambiental	DRMI Bucaramanga	0,45	89,21
	M-08		Uso Multiple	Areas urbanas, municipales y distritales	0,05	10,79
				TOTAL	0,51	100,00

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA

UBICACIÓN PREDIO EN CONSULTA
VEREDA 10 DE MAYO SANTA BARBARA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 03/Jul/2.025
Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT