Bucaramanga,

Señora:
DEISY CAROLINA MENDEZ
CC: 1.098.638.767
Celular. 3167154272
Correo electrónico: sjgconstrucciones@gmail.com

Asunto: Respuesta radicado de entrada CDMB No. 13562 de 2025. "***Solicitud Zonificación Ambiental*** (código catastral 000000060789000) ***y Lineamientos Ambientales.". la presente zonificación no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto.***

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, consultada la información cartográfica del archivo predial del Instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC descargado de la página web del IGAC, datos abiertos de diciembre de 2024, el predio objeto de zonificación ambiental adjunto a la solitud y de acuerdo a la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad (ver mapa anexo), el predio identificado con número catastral (000000060789000) del **Municipio de Lebrija**, Santander, se encuentra reglamentado según la Zonificación Ambiental del POMCA RIO SOGAMOSO, adoptado mediante Resolución Conjunta CAS 0835 de 2018 y Resolución CDMB N° 1183 de 2018 y se encuentran zonificados de la siguiente manera:

Tabla 1. Zonificación Ambiental POMCA RIO SOGAMOSO – Predio (000000060789000)

PREDIO N°	COD ZONA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	ZONAS DE USO Y MANEJO	SUBZONAS DE USO Y MANEJO	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA HA.	PORCENTAJE
000000060789000	CNAA23	Conservación y Protección Ambiental	Áreas de Protección	Áreas de Amenazas Naturales	Movimientos en masa	1,23	32,20
	CNIM22B			Áreas de Importancia Ambiental	Bosques	2,59	67,80
	Total					**3,82**	**100,00**

Fuente: POMCA RIO SOGAMOSO, adoptado mediante Resolución Conjunta CAS 0835 de 2018 y Resolución CDMB N° 1183 de 2018.

De acuerdo con la consulta del POMCA RIO SOGAMOSO, el predio en mención se define una 1) categoría: **Conservación y Protección Ambiental**, (Tabla 1. Zonificación Ambiental): zonificado en dos (2) zonas: ***Movimientos en masa***, con un área de 1,23 hectáreas **, bosques** con un área de 2,59 hectáreas, en total suman un área de **3,82** hectáreas, evidenciándose que tiene restricciones y limitaciones para el desarrollo por la afectación relacionadas con: Movimientos en masa y bosques, la definición de las categorías pueden ser consultadas a continuación "*Las Categorías de Zonificación Ambiental del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca se presentan al final de esta comunicación (CATEGORIAS ZONIFICACIÓN AMBIENTAL PLAN DE PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO SOGAMOSO*[1] *(2405) RESULTADOS OBTENIDOS DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO 004-00381-2015, SUSCRITO ENTRE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE SANTANDER – CAS - Y EL CONSORCIO SANTANDER POMCA AMBIENTAL, PARA ELABORAR (FORMULAR) EL PLAN DE MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO SOGAMOSO (CÓDIGO DE LA CUENCA 2405).*"

Las categorías de zonificación del POMCA RIO SOGAMOSO se exponen en el capítulo 5 Zonificación Ambiental del Documento General, Vol. I. Prospectiva y Zonificación Ambiental del estudio POMCA, en donde se describen de la siguiente manera:

Tabla 2. Zonificación Ambiental POMCA RIO SOGAMOSO.

CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (POMCA ÍTEM 5.3.1.1. CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL)
La categoría de conservación y protección ambiental incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal (Decreto 3600 de 2007, capítulo II, artículo 4). En la cuenca del Río Sogamoso esta categoría ocupa el 86,5 % del área de la cuenca (297.057,4 Ha). De acuerdo con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2012, en la Política Nacional de Biodiversidad, la conservación es un concepto que trasciende la visión asociada exclusivamente a la preservación de la naturaleza; la conservación debe ser entendida y gestionada como una propiedad emergente, generada a partir del balance entre acciones de preservación, uso sostenible, generación de conocimiento y restauración de la biodiversidad, de manera que se mantenga o incremente la resiliencia de los sistemas socio-ecológicos y con ella el suministro de servicios eco sistémicos fundamentales para el bienestar humano. Dentro de la categoría de conservación y protección hacen parte las Zonas de uso y manejo determinadas como Áreas protegidas del SINAP, Áreas para protección y Áreas para la restauración, todas ellas identificadas en esta cuenca.

Áreas de Protección (POMCA ítem 5.3.2.2. Zona de Áreas de protección)
La zona de áreas de protección es aquella que debe ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente; en esta cuenca hacen parte las subzonas

[1] Link descarga del POMCA RIO SOGAMOSO: https://www.cdmb.gov.co/index.php/ambiente/planes/pomcas

correspondientes a áreas de importancia ambiental, áreas con reglamentación especial y áreas de amenazas naturales. En la cuenca se encuentran presentes alrededor de 84.204,0ha que ocupan el 24,5% de su área.

Áreas de importancia ambiental (POMCA Ítem 5.3.3.3. Subzona de Áreas de importancia ambiental). (Páramos, Humedales, Zonas de recarga de acuíferos, Bosques secos, Bosques y tierras identificadas con la clase 8 en Capacidad de uso).

Bosques (POMCA ítem 5.3.3.3.4. Bosques)

CNIM22B

Estas áreas comprenden los parches y/o relictos de coberturas vegetales naturales en estado de conservación identificadas como áreas de interés para la protección de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en la Cuenca. De esta manera, y para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Decreto 2372 de 2010, la Corporación incorporará, ejecutará, y articulará con las demás instituciones, acciones de conservación y restauración ecológica, investigación y educación ambiental; y de manera específica, se procurará en ellas la consolidación de sistemas forestales protectores, y productoresprotectores, así como la implementación de proyectos de pago por servicios ambientales, la compra de predios y/o la definición de sistemas forestales protectores o protectores/productores, o su declaratoria o inclusión como áreas protegidas, entre otras medidas.

El desarrollo de actividades productivas agropecuarias, estará condicionado a la verificación de los potenciales impactos que puedan ocasionar a los bosques, y en todo caso deberán ser de baja intensidad y no implicar la remoción masiva de las especies típicas del área de bosque.

El desarrollo de actividades mineras y de hidrocarburos estará limitado en estas áreas, dependiendo de la intensidad de la extracción y las técnicas a emplear, y el plan de manejo deberá incluir la compensación por el material biológico del bosque que se requiera remover, así como la restauración de las condiciones del bosque y el repoblamiento de especies al momento del abandono.

Áreas de amenazas naturales (POMCA ítem 5.3.3.5. Subzona de Áreas de amenazas naturales)

Subzona donde fueron identificados movimientos en masa, inundaciones y/o avenidas torrenciales con grado de amenaza alta. De acuerdo con la normativa vigente, estas áreas quedan con uso condicionado dentro de la categoría de conservación y protección ambiental, hasta tanto los entes territoriales las detallen de conformidad con sus competencias,

considerando los efectos potenciales de las actividades presentadas en la Tabla 4.2 (Sección 4.2.3) del documento Prospectiva y Zonificación Ambiental POMCA SOGAMOSO.
Movimientos en masa (POMCA Ítem 5.3.3.5. Subzona de Áreas de amenazas naturales)
CNAA23 | **CNAA24** | **CNAA25** Subzona donde fueron identificados movimientos en masa, inundaciones y/o avenidas torrenciales con grado de amenaza alta. De acuerdo con la normativa vigente, estas áreas quedan con uso condicionado dentro de la categoría de conservación y protección ambiental, hasta tanto los entes territoriales las detallen de conformidad con sus competencias, considerando los efectos potenciales de las actividades presentadas en la Tabla 4.2 (Sección 4.2.3) del POMCA.

Fuente: F: POMCA RIO SOGAMOSO- Adoptado mediante Resolución Conjunta CAS 0835 de 2018 y Resolución CDMB N° 1183 de 2018.

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.

De manera adicional, consultados los instrumentos de planificación ambiental con los que cuenta la Corporación se verificó que el predio en consulta **no hace parte de ninguna de estas áreas**:

- **Área protegida de la CDMB. (DRMI, DCS, PNR)**
- **Sistema Nacional de Parques Naturales.**
- **Reservas Protectoras Regionales.**
- **Reservas de la Sociedad civil.**
- **Zonas de Reserva Forestal en el marco de la Ley 2 de 1959.**
- **Ecosistemas estratégicos de Páramo y humedales declarados.**

Por otra parte, a partir del análisis cartográfico realizado (ver salida anexa), se evidenció la presencia de un drenaje al interior del área objeto de consulta, el cual está identificado con el

código y/o denominados como: **Cod: 2381706 (innominada)**. Esta situación conlleva la aplicación obligatoria de los aislamientos establecidos por la normativa ambiental vigente, con el fin de garantizar la protección y conservación de los recursos hídricos presentes.

En este sentido, la **Resolución CDMB Nº 1688 de 2019**, que actualiza las determinantes ambientales para la formulación y adopción de los planes de ordenamiento territorial en los municipios bajo jurisdicción de la CDMB, establece en su ítem **5.3.3 sobre Rondas Hídricas** que, "*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*". A su vez, debe considerarse lo previsto en el **artículo 2.2.1.1.18.2 del Decreto 1076 de 2015**, en lo relacionado con las zonas de protección ambiental y su papel en la conservación del recurso hídrico. Adicionalmente, deben atenderse los aislamientos específicos definidos en el **Plan de Ordenamiento Territorial (POT)** del municipio para el sector en análisis.

De igual forma, el ítem 7.3 de la misma Resolución CDMB Nº 1688 de 2019 que remite al **Manual de Normas Técnicas para el Control de la Erosión y la Elaboración de Estudios Geológicos, Geotécnicos e Hidrológicos**, adoptado mediante la **Resolución CDMB Nº 1294 de 2009**, se establece en los numerales 7.3 y 7.5 del Capítulo VII los **aislamientos mínimos obligatorios** frente a cauces principales y secundarios. Este documento señala que deberá conservarse, en todos los casos, la mayor de las distancias resultantes de la comparación entre los diferentes marcos normativos aplicables.

En consecuencia, el aislamiento o zona de protección entre los proyectos y los cauces deberá corresponder a la **mayor distancia exigida** por las disposiciones citadas (Resolución CDMB Nº 1294 de 2009, resolución CDMB Nº 1688 de 2019, EOT, PBOT y/o POT). Cabe resaltar que esta obligación también aplica para **fuentes hídricas o líneas de drenaje** que, si bien no se encuentren codificadas en los sistemas de información geográfica institucionales, estén presentes en el área evaluada, ya sea mediante validación cartográfica o verificación en campo.

Igualmente, para los casos en donde se presenta la categoría de conservación de área de amenaza natural del POMCA, se solicita tener en cuenta las zonificaciones y ***delimitaciones resultantes de estudios detallados de amenazas por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales,*** que existan y que se encuentren debidamente incorporadas en el instrumento de planificación territorial (EOT, PBOT y/o POT), primaran estas últimas.

No obstante la información anterior a nivel de zonificación, a efectos de intervenciones a realizar en el área objeto de análisis, se solicita ***tener en cuenta los Usos del Suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio*** y gestionar previamente los permisos o autorizaciones a que dé lugar un potencial Proyecto, Obra o Actividad, ante las respectivas autoridades competentes, en cumplimiento de la normatividad vigente, lo anterior sin perjuicio de la demás normatividad aplicable, así mismo para la categorías descritas en el POMCA, primará lo dispuesto en EOT, PBOT o POT, del respectivo Municipio, teniendo en cuenta la fuente de información primaria con la que se formula el POMCA y sus escalas de trabajo.

Con relación a lineamientos para desarrollo temas infraestructura en suelo rural específicamente *"(…) con el propósito de adelantar allí un proyecto de construcción denominado Eco-Hotel, el cual se proyectara con materiales constructivos de bajo impacto para la fauna y la flora del sector"*, nos permitimos informarle lo siguiente:

a. Al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, corresponde a los concejos municipales reglamentar los usos del suelo, competencia que ejercen a través de la adopción, revisión y/o ajuste de los planes de ordenamiento territorial - POT, en los términos señalados en las Leyes 388 de 1997, 902 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

b. En consideración a que el ordenamiento del territorio se define en la Ley 388 de 1997 como un conjunto de acciones para orientar el desarrollo del territorio y regular la utilización, transformación y ocupación del suelo; la reglamentación urbanística en la que se debe clasificar el suelo, debe precisar los usos permitidos y establecer las restricciones y prohibiciones que haya a lugar.

c. En relación con el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial, el numeral 4 del artículo 14 de la Ley 388 de 1997, establece que en las zonas suburbanas se deben localizar y dimensionar con precisión a las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento básico, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

d. Por su parte el artículo 34 de la misma ley, define el suelo suburbano como las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994, y adicionalmente, determina que podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores interregionales.

e. El artículo 2.2.2.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que el municipio al reglamentar el ordenamiento del suelo suburbano en el POT, debe incluir la determinación del umbral máximo de suburbanización, la definición de la unidad mínima de actuación y de los usos del suelo así:

> ***"ARTÍCULO 2.2.2.2.2.1*** **Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano.** ***Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente****:*
> *1.* ***Determinación del umbral máximo de suburbanización****. Los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de*

baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con las características ambientales del territorio, podrán establecer las condiciones para que los municipios adopten un umbral más restrictivo y definirán las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos. La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.

2. ***Unidad mínima de actuación****. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.*

Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

3. ***Definición de usos****.* ***Cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así cómo las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.***

Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales cómo principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido*. (*Decreto 3600 de 2007, artículo 9)

PARÁGRAFO*. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.* (Decreto 4066 de 2008, artículo 2)" **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**

f. En el mismo orden de ideas, es pertinente citar lo dispuesto el parágrafo y los numerales 1 y 4 del artículo 2.2.6.2.1. del citado decreto:

***"ARTÍCULO 2.2.6.2.1 Edificación en suelo rural. La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Título anterior, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones**:*

***1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen**.*
(…)

***4. El desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen**.*
(…)

PARÁGRAFO** . **En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural**. (Decreto 097 de 2006, artículo 2)" **"(Negrilla y subrayado fuera de texto)

En consecuencia, el plan de ordenamiento territorial debe definir los usos del suelo, sus incompatibilidades, así como las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos (industriales, comerciales y de servicios) en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen

g. El artículo 2.2.2.2.2.4 denominado "Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios" del Decreto Nacional 1077 de 2015 determina que ***"El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) en suelo rural suburbano**, **sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural**.*

En todo caso, el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m2, contravenga lo dispuesto en el presente artículo.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

***En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano**.*

PARÁGRAFO**. **Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural**. (*Decreto 3600 de 2007, artículo 12)" **(Negrilla y subrayado fuera de texto)

h. El artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 contiene la siguiente definición que debe ser tenida en cuenta en la aplicación de las normas urbanísticas y en las revisiones de los planes de ordenamiento territorial:

> *"**Uso del suelo**. **Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido**". **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**.*

De esta manera, los usos del suelo en suelo rural, su definición, reglamentación y alcance deben ser determinados por los municipios o distritos en los planes de ordenamiento territorial. Para efectos de esta reglamentación, se deben atender las condiciones de cada territorio, siguiendo los lineamientos generales establecidos por el gobierno nacional en los aspectos ambiental y agrario, y en materia de ordenamiento del territorio.

i. Los curadores urbanos, en los municipios y distritos que cuenten con esta figura, les corresponde el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

> *"**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.3 Competencia**. **El estudio, trámite y expedición de las licencias de** urbanización, **parcelación**, subdivisión y **construcción** de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente." **(Negrilla y subrayado fuera de texto).***

Se debe aclarar, que en los municipios o distritos donde no se cuente con la figura corresponderá a la autoridad municipal correspondiente según la estructura administrativa interna que determine la autoridad territorial.

j. Teniendo en cuenta lo anterior la autoridad competente para la expedición de licencias urbanísticas en primer lugar debe atender lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 1. artículo 99 de la Ley 388 de 1997, replicado por el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual dispone: *"El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma".*

Así mismo el numeral 2. del mismo artículo señala que "*Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan...*".

k. De la misma manera, el inciso segundo del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece lo siguiente: *"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".* En tal sentido, la verificación que debe realizarse en relación con las licencias urbanísticas se relaciona con las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el territorio.

   Conforme a las normas expuestas, las autoridades competentes para la revisión de las solicitudes de licencias urbanísticas deberán verificar como mínimo el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al predio, así como las normas de construcción sismorresistente de que trata la ley 400 de 1997 y la Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

   Es importante señalar que dentro del procedimiento establecido para la radicación, trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas no se contempla la intervención de la autoridad ambiental.

   Sin perjuicio de lo anterior, se debe destacar que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 contempla lo siguiente: *"ARTICULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes"*

   De esta manera, la autoridad ambiental no interviene en el procedimiento de radicación, tramite, estudio y expedición de licencias urbanísticas, sin perjuicio de lo cual en relación con las licencias de parcelación deberá expedir las autorizaciones y concesiones para que esta clase de licencias puedan ser tramitadas y expedidas.

l. De otro lado es importante precisar que el Decreto Nacional 1077 de 2015 estableció que la vivienda campestre hace parte de la categoría de desarrollo rural restringido: ***"ARTÍCULO 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural***. ***Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior****, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural,* ***para la localización de actividades económicas*** *y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:*

*1. **Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en la Sección 2 del presente Capítulo**.*
*(…)" **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**.*

m. De otro lado, el artículo 10 denominado "DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ORDEN DE PREVALENCIA" de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023 establece lo siguiente: "*En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, **que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes**:*

*1. Nivel 1. **Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria**.*

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales y demás normativa concordante, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

b) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.

c) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales renovables, en especial en las zonas marinas y costeras y los ecosistemas estratégicos; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, y las reservas forestales; a la reserva, alindamiento y administración de los parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica.

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático.

*(…)" **(Negrilla y subrayado fuera de texto)***

n. Mediante la Resolución CDMB Nº 1688 del 23 de diciembre 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" se resalta que 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.

o. Consultado el documento técnico anexo a la Resolución CDMB Nº 1688 del 23 de diciembre de 2019 en el numeral 9.1.1. denominado "Densidades máximas de ocupación" se determina lo siguiente: "*Se establecen las siguientes densidades: Máximo ocho (8) viviendas por hectárea neta. Se entiende por hectárea neta, el área bruta del terreno menos las áreas de afectaciones (ambientales, redes y servidumbres, vías comunales, otras).*

La densidad de máximo ocho (8) viviendas por hectárea se mantendrá sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratar sus aguas residuales domesticas, ya sea con sistema de tratamiento individual ó colectivo.

Se establece que el índice de ocupación máximo para el desarrollo de usos en el suelo suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conforman la unidad mínima de actuación. El resto (70%) se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

En concordancia con la ley, el 70% del área destinada a conservación no debe ser entendida como el área máxima a destinar, puede ser superior.

En el 30% del área a desarrollar no se deben incluir las áreas a descontar por afectaciones ambientales y de riesgo.

La selección del área a conservarse debe realizarse con unas mínimas consideraciones ambientales, entre ellas conservación de la biodiversidad, mantenimiento de los servicios ecosistémicos, mantenimiento del recurso hídrico, consolidación de corredores biológicos, control de riesgos. Lo anterior, con el fin de que se protejan las áreas con mayores valores ambientales.

Cuando el área destinada a la conservación se encuentre en condiciones de degradación ambiental, la CDMB desarrollara las acciones para incentivar su restauración, de tal forma que se cumpla el objetivo de la ley.

Se deberán tener en cuenta los corredores ecológicos o biológicos así como los endemismos presentes en el área con el fin de mantenerse como áreas de protección ambiental".

En virtud de lo antes expuesto se concluye que debe consultar al Municipio de Lebrija si en el predio objeto de consulta se permite según el Plan de Ordenamiento Territorial el desarrollo de usos comerciales y de servicios (eco-hotel) en el suelo rural y sujetarse a las determinaciones, dimensionamiento y localización de las áreas destinadas a estos usos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, así como tramitar la correspondiente licencia urbanística recordando que *"**En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural"*** y *"**Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones***

municipales o distritales cómo principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido".

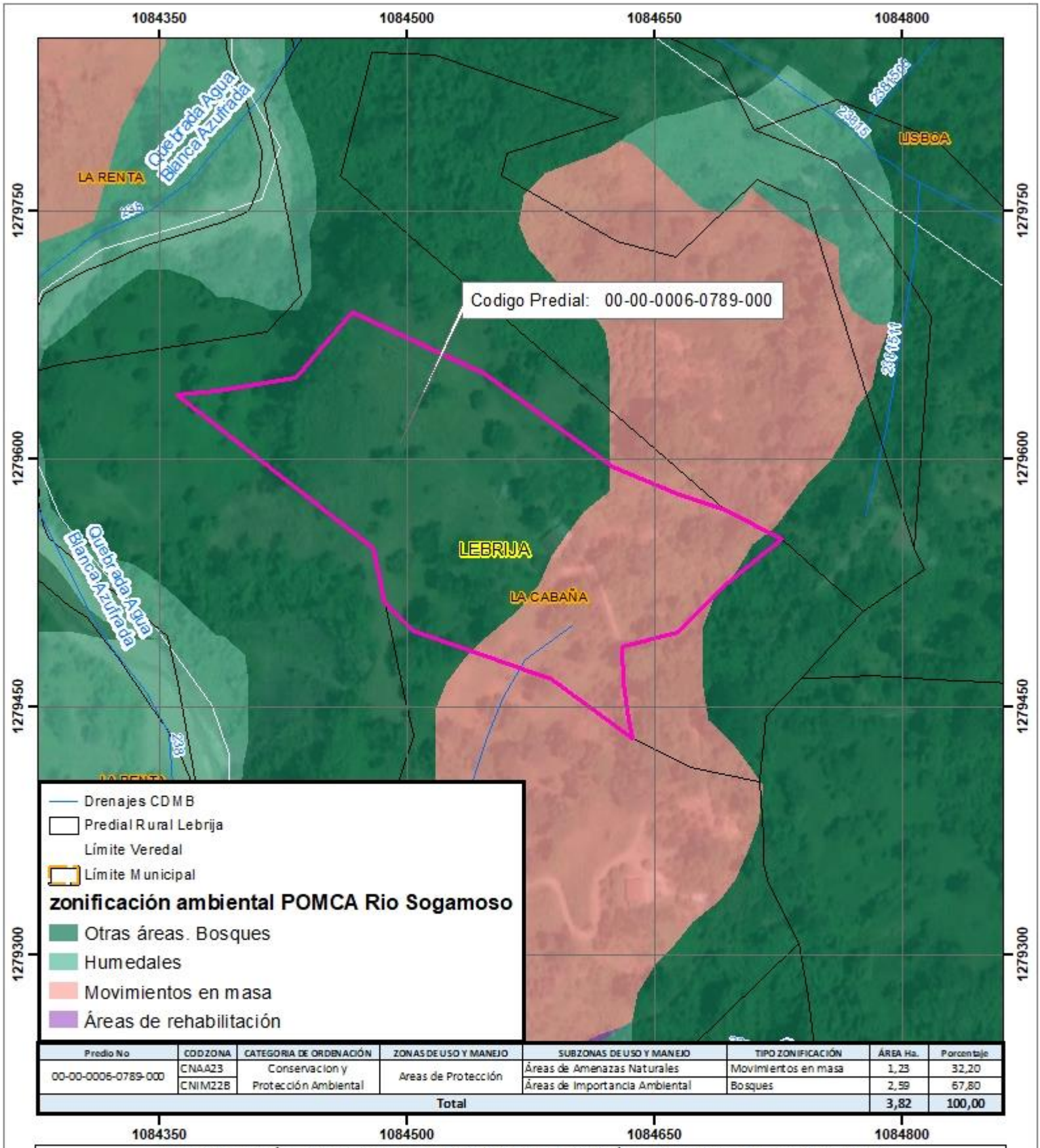
Es importante señalar que la presente zonificación **no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto** (urbanístico, arquitectónico, movimiento de tierra, aprovechamiento forestal y demás).

Atentamente,

LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA
Subdirector Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio

Anexo: 01. Salida Cartográfica Zonificación POMCA RIO SOGAMOSO (Predio (000000060789000), adoptado mediante Resolución Conjunta CAS 0835 de 2018 y Resolución CDMB N° 1183 de 2018.

Proyección Técnica:	Nelson Abimelec Suarez	Profesional Contratista GOP – SOPIT – CDMB	
Revisó:	Manuel E. Cantillo N.	Profesional Contratista GOP – SOPIT – CDMB	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		



Predio No	CODZONA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	ZONAS DE USO Y MANEJO	SUBZONAS DE USO Y MANEJO	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	Porcentaje
00-00-0006-0789-000	CNAA23	Conservacion y Protección Ambiental	Areas de Protección	Áreas de Amenazas Naturales	Movimientos en masa	1,23	32,20
	CNIM22B			Áreas de Importancia Ambiental	Bosques	2,59	67,80
Total						3,82	100,00

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB

MAPA UBICACIÓN PREDIO
MUNICIPIO DE LEBRIJA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica

1:3.000

0 30 60 120 Mtr

Fecha 25/Junio/2025
Proyecto:

Nelson Julian Rodriguez
Apoyo SIG