Bucaramanga,

Doctora
LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación Municipal
Dirección: Fase I: Calle 35 # 10-43 Piso 4
Correo: contactenos@bucaramanga.gov.co
Bucaramanga - Santander

Asunto: Respuesta a radicado CDMB Nº 5559 de 2025. Respuesta a traslado por competencia del radicado CDMB Nº 3267 de 2025 dado por la CDMB por medio del radicado de salida CDMB Nº 2279 de 2015.

Cordial saludo,

En atención a la comunicación referida en el asunto, en donde se está dando respuesta al radicado de salida CDMB Nº 2279 de 2015 (ver anexo 01) que corresponde al traslado por competencia del radicado CDMB Nº 3267 de 2025, en donde se solicita: "*Consulta procedimiento legal vigente para determinar la afectación que puede causar un edificio propiedad horizontal (predio nuevo) sobre una casa inmueble colindante (predio antecesor)*", desde el marco de competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio nos permitimos señalar que de acuerdo con la dirección suministrada por el peticionario (Calle 30 Nº 28-28, ver Anexo 02), y una vez consultada la información cartográfica contenida en el archivo predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, descargado del portal de datos abiertos del IGAC en marzo de 2024, así como la cartografía disponible en el Sistema de Información Geográfica de esta entidad (ver mapa anexo), se identificó en la dirección referida un predio con número catastral 01-02-0004-0002-000, ubicado en el municipio de Bucaramanga, Santander. Dicho predio se encuentra reglamentado conforme a la Zonificación Ambiental del POMCA del Río Alto Lebrija, adoptado mediante la Resolución CDMB N.º 0392 del 17 de julio de 2020, y presenta la siguiente zonificación:

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL - CUENCA ALTO LEBRIJA						
01-02-0004-0002-000						
CATEGORIA	**ZONA**	**SUBZONA**	**DESCRIPCIÓN**	**SIMBOLO**	**Área (ha)**	**PORCENTAJE**
Uso Múltiple	Áreas Urbanas	Áreas urbanas, municipales y distritales	Áreas urbanas, municipales y distritales	M-08	0.04	100,00
Total					0,04	100,00

FUENTE: Fuente: POMCA Alto Lebrija, consultoría para el ajuste (actualización) del plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica Alto Lebrija (código 2319-01), adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020.

Las categorías de zonificación ambiental del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca se presentan a continuación:

5.3.2. CATEGORÍA DE USO MÚLTIPLE
ÁREAS URBANAS (ÁREAS URBANAS, MUNICIPALES Y DISTRITALES)

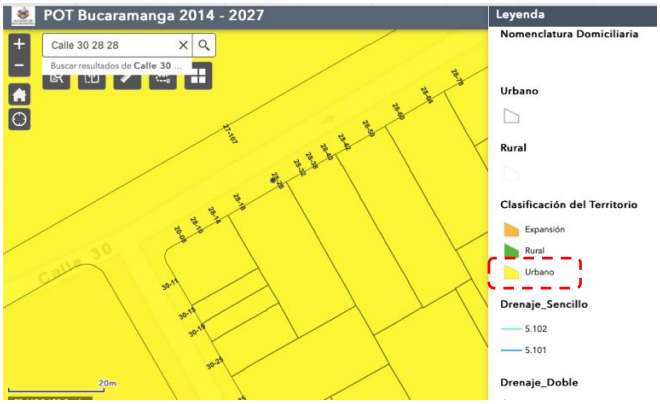
las áreas urbanas se refieren a las áreas que están definidas en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, requieren ser delimitadas con base en la cartografía del IGAC incluyendo límites de polígonos urbanos establecidos por los respectivos POT (MADS, 2014).

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 2319-01), 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.

De otro lado, mediante el Acuerdo 011 de 2014 el Concejo Municipal de Bucaramanga adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación 2014-2027, el cual fue concertado ambientalmente con la CDMB mediante Resolución CDMB No. 209 de febrero 19 de 2014, consultado el POT ONLINE el predio localizado en la Calle 30 Nº 28-28 e identificado con código catastral número 68001010200040002 se encuentra clasificado en suelo urbano, tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: https://mbucaramanga.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5c32765bb4d544d1a20182ca13fc16b1

Considerando lo anteriormente expuesto, y en lo que respecta específicamente al objeto de la solicitud del radicado CDMB Nº 3267 de 2025 (ver anexo 02), en la cual el peticionario plantea la siguiente inquietud: *"…procedimiento legal vigente para determinar* ***la afectación que puede causar un edificio propiedad horizontal (predio nuevo) sobre una casa inmueble colindante (predio antecesor)***", nos permitimos señalar que corresponde a la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga darle respuesta al peticionario, lo anterior teniendo en cuenta que la consulta del peticionario versa sobre la realización de nuevas obras nuevas obras sometidas a la normatividad urbanística sobre un casa existente que colinda con el predio objeto de licenciamiento urbanístico, se recuerda que conforme a lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se entiende como control urbano ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el EOT, PBOT o POT. En ese sentido, corresponde a los alcaldes municipales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, ejercer el control urbano en su jurisdicción.

De igual manera y en atención a la solicitud, en donde se detalla la zonificación ambiental a la que pertenece el predio objeto de consulta; es importante señalar que la zonificación ambiental suministrada **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)**.

En virtud de lo anterior nuevamente se traslada por competencia el derecho de petición del señor Villalobos Rugeles.

Agradezco dar respuesta de fondo al peticionario.

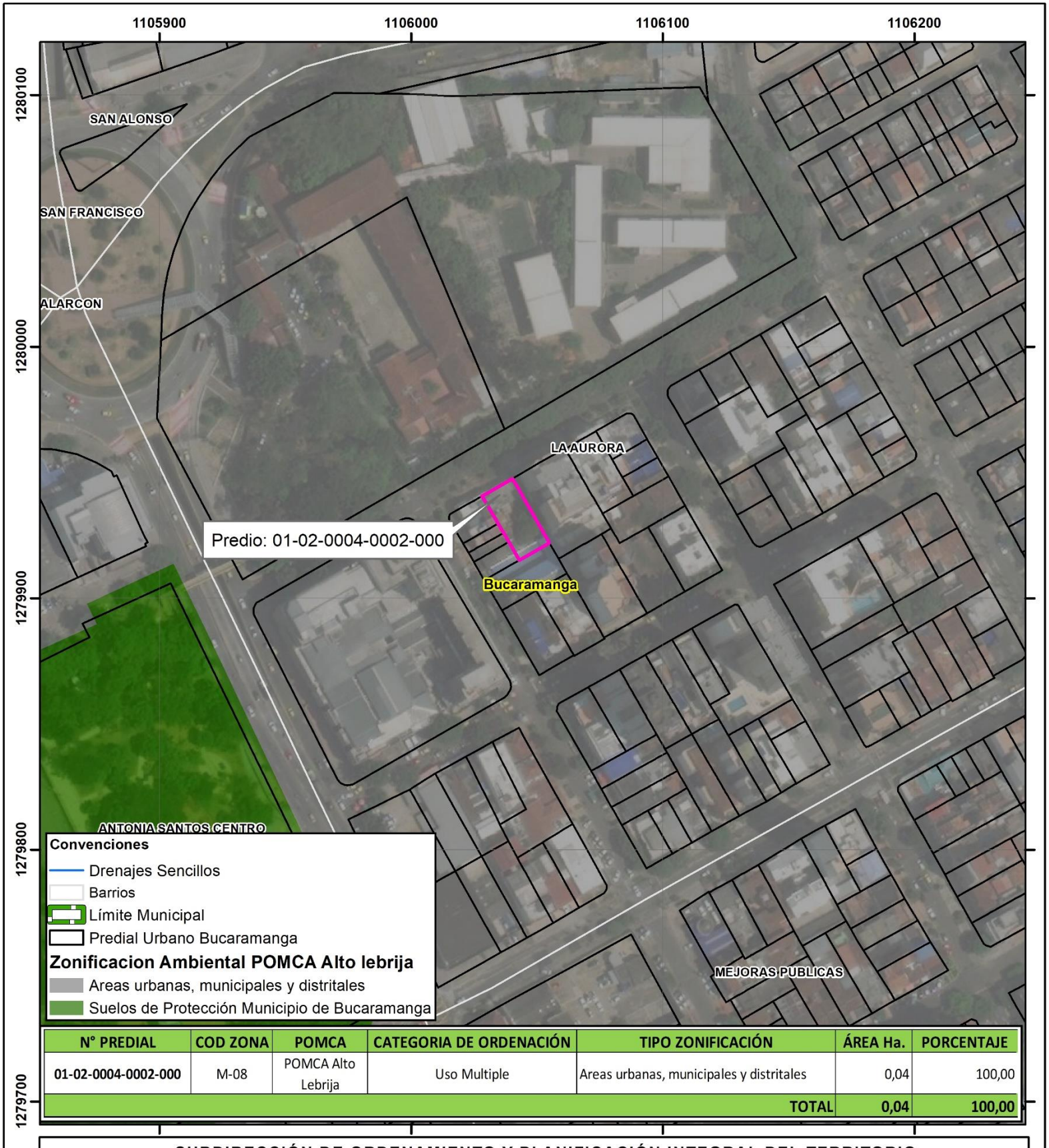
Atentamente,

LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA
Subdirector Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio.

Con copia: Sr. Villalobos Rugeles. villalobosrugeles@gmail.com

Anexos: 01. Copia Radicado de Salida CDMB Nº 2279 de 2015 (Traslado Rad CDMB Nº 3267_2025)
02. Copia Radicado CDMB Nº 3267-2025.

Proyección Técnica:	Manuel Esteban Cantillo Navarro	Profesional Contratista SOPIT	
Revisó:	Laura Marcela Beltrán Mantilla	Profesional Especializada SOPIT CDMB	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		



N° PREDIAL	COD ZONA	POMCA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
01-02-0004-0002-000	M-08	POMCA Alto Lebrija	Uso Multiple	Areas urbanas, municipales y distritales	0,04	100,00
				TOTAL	0,04	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
SECTOR LA AURORA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica
1:2.000
0 10 20 40 60 80 Mtr

Fecha: 23/Jul/2.025
Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT