Bucaramanga,

Señora
FANNY BLANCO MARTÍNEZ
CC. 63530937 de Bucaramanga
Correo: informacion@latorre.com.co
Dirección: Carrera 36 Nº 54-98
Oficina 202
Barrio Cabecera
Bucaramanga, Colombia.

Asunto: Respuesta a radicado CDMB No. 26877 de 2025, Solicitud zonificación ambiental DRMI Bucaramanga, Predio Provenza, Municipio de Bucaramanga.

Cordial Saludo,

En atención a la comunicación referida en el asunto, y en el marco de las competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio, nos permitimos dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Con relación a la subdivisión del predio de mayor extensión identificado con número predial 68001000300000001006500000000 (00-03-0001-0065-000) localizado en el municipio de Bucaramanga (Santander), nos permitimos manifestar lo siguiente:

1. Situación catastral actual: Según la información cartográfica del Archivo Predial del Área Metropolitana de Bucaramanga (amb), descargado de su plataforma de datos abiertos (marzo de 2024), y de acuerdo con los mapas suministrados por el Sistema de Información Geográfica de esta autoridad (ver anexos), dicho predio continúa registrado como una única unidad predial, no se evidencia hasta la fecha una subdivisión formal en la base catastral oficial.

2. Competencia para modificar polígonos y subdividir predios: De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1170 de 2015, el servicio público de gestión catastral (que comprende las actividades de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral) es prestado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y por los gestores catastrales habilitados, quienes pueden ejercer dichas funciones de manera directa o a través de operadores catastrales. El mismo decreto establece, además, que el IGAC actúa como máxima autoridad catastral del país y como ente regulador del servicio público de gestión catastral, función que implica la definición de lineamientos técnicos y la supervisión del cumplimiento normativo por parte de los gestores habilitados.

Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 también establece que los gestores catastrales deben actuar conforme a las disposiciones legales vigentes, y que su competencia está precisamente en la gestión catastral (incluida la parte física y jurídica del predio).

En el caso del municipio de Bucaramanga, el gestor catastral competente es el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), la cual fue habilitada por el IGAC mediante Resolución 1267 de 2019 para ejercer como gestor catastral en Bucaramanga, Floridablanca, San Juan de Girón y Piedecuesta.

3. Limitaciones de la autoridad ambiental: En virtud de lo anterior, la autoridad ambiental no tiene competencia legal para "validar" una subdivisión predial, ni para modificar los polígonos catastrales que conforman un predio. Su función es ambiental, no catastral; no obstante, puede solicitar la información al gestor catastral habilitado.

4. Solicitud de actuación al gestor catastral: Por lo anteriormente expuesto, sugerimos respetuosamente que se radique una petición formal ante el gestor catastral (amb), con copia a esta autoridad únicamente para conocimiento técnico, a fin de que dicho organismo adelante los trámites pertinentes: verificación en campo, levantamiento de los nuevos polígonos, registro oficial de la subdivisión y actualización de la base catastral. Una vez la modificación predial se encuentre debidamente formalizada y registrada por la entidad competente, esta autoridad ambiental podrá emitir la zonificación solicitada con fundamento en la información oficial actualizada por parte del ente gestor.

5. Riesgos legales: Si la autoridad ambiental emitiera zonificación ambiental con base en una subdivisión no registrada catastralmente, podría generarse inseguridad jurídica (pues no hay constancia oficial del IGAC o del Gestor Catastral habilitado de esos nuevos predios).

6. Conclusión: Dado que la información catastral oficial no refleja la subdivisión mencionada en la comunicación del asunto y, conforme al ordenamiento jurídico vigente, únicamente el gestor catastral tiene la competencia para realizar modificaciones en los polígonos prediales, la zonificación ambiental solicitada solo podrá ser emitida una vez dicha subdivisión sea formalizada y registrada en la base catastral mediante el procedimiento correspondiente ante la AMB. En ese sentido, se solicita respetuosamente se adelante el trámite ante el gestor catastral y remitir a esta autoridad la carta catastral formal de la actualización predial, con el fin de emitir la zonificación ambiental respectiva.

Teniendo en cuenta las anteriores precisiones se expide la zonificación ambiental del predio identificado con el número predial 00-03-0001-0065-000, de conformidad con la información cartográfica del Archivo Predial del Área Metropolitana de Bucaramanga (amb), descargado de su plataforma de datos abiertos (marzo de 2024) y de acuerdo a la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad, por una parte, un sector del predio identificado con número catastral 00-03-0001-0065-000 del municipio de Bucaramanga, se localiza dentro del área protegida Distrito Regional Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI de Bucaramanga), el cual fue 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 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, 1488 de 2025 y 1498 de 2025.

En lo referente a los lineamientos de manejo el Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1498 de 2025 establece lo siguiente:

Zonificación DRMI Bucaramanga del predio 00-03-0001-0065-000

PREDIO	CATEGORIA	AREA (Ha)	(%)
00-03-0001-0065-000	Restauración[1]	0.18	63.01
	Área Sin DRMI Bucaramanga 2021	0.10	36.99
TOTAL		**0.28**	**100.00**

Fuente: Acuerdo Consejo Directivo CDMB N° 1498 de 2025

En lo referente a los lineamientos de manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, el Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1498 de 2025 establece lo siguiente:

Zona de Restauración (307,87 ha). Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida

Las actividades permitidas en la zona de restauración comprenden los siguientes usos:

ZONA DE RESTAURACIÓN	
Uso	**Actividades**
Uso Principal	**Usos de Restauración**: Restauración para la Preservación: Diseño e implementación de todo tipo de actividades que conduzcan efectivamente a la recuperación de la estructura y función de los ecosistemas.
Uso Compatible	**Usos de Restauración:** Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas: manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, cercas vivas, Desarrollo de estrategias y programas de conectividad entre áreas boscosas o corredores ecológicos (Restauración Activa, Pasiva y Cercos vivos); Reconversión de sistemas productivos agropecuarios actuales a sustitución progresiva de sistemas productivos sostenibles tales como: Cultivos Agroforestales, Sistemas Silvopastoriles, Cercos vivos, entre otros; dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad, Acciones de restauración ecológica; adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfológica o control de erosión, obras de adaptación y mitigación a cambio climático, reforestación protectora, consolidación de áreas forestales protectoras, Actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, investigación de la biodiversidad; dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad; acciones de manejo para la conservación de la biodiversidad, manejo y control de especies invasoras, Acciones de preservación integral de los recursos naturales

[1] ***Zona de restauración***. *Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, fas cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada. DECRETO 1076 DE 2015 SECTOR AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, SECCIÓN 4. ZONIFICACIÓN Y USOS PERMITIDOS, ARTÍCULO. 2.2.2.1.4.1. Zonificación.*

ZONA DE RESTAURACIÓN	
Uso	**Actividades**
	para garantizar su intangibilidad y perpetuación, obras que favorezcan el control de la erosión, y el mejoramiento y rehabilitación de los suelos o control de erosión, y obras de adaptación y mitigación a cambio climático. **Uso de Conocimiento:** Desarrollo de actividades de investigación, monitoreo y seguimiento relacionadas con la restauración del ecosistema, Investigación y Ejecución de planes y/o estrategias de conservación de especies de flora y fauna, Implementación de estrategias de educación ambiental, Investigación controlada del estado de los objetos de conservación. Monitoreo de la biodiversidad, ecológico y ambiental, Desarrollo de prácticas de manejo agropecuario y conservación de suelos, Control de depredadores, plagas y enfermedades que afectan la actividad de producción agropecuaria. **Uso de Disfrute:** Recreación pasiva (Contemplación del Paisaje).
Uso Condicionado	**Uso Sostenible:** captación y concesiones de agua, mantenimiento de redes actuales eléctricas, torres de vigilancia. Mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado. Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos en el Plan, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que actúen como redes o colectores, Infraestructura para saneamiento básico o mejoramiento del recurso hídrico (entre las cuales se encuentran redes matrices de alcantarillado sanitario y pluvial, colectores, redes principales, estructuras de disipación y entrega, pozos de inspección, entre otros) previa autorización de la autoridad ambiental. Transporte por cable previa autorización de la autoridad ambiental. Establecimiento de infraestructura para la producción de material vegetal asociada a los procesos de restauración y reforestación protectora. **Uso de Disfrute**: Turismo de naturaleza, infraestructura mínima y liviana necesaria para la administración del DRMI y/o para el apoyo a actividades de ecoturismo como puentes o “paso a nivel” en materiales naturales, previa autorización de la autoridad ambiental.
Uso Prohibido	Aprovechamiento forestal y otros recursos naturales, aprovechamiento del capote y epifitas del bosque natural, industriales, establecimiento de instalaciones para la explotación y/o conducción de hidrocarburos, desarrollos de exploración y explotación mineras, disposición de residuos sólidos, caza de fauna silvestre, vertimientos, agrícolas, pecuarias, expansión de la frontera agropecuaria, construcción de nuevas vías, extracción de materia genético, desarrollo de proyectos energéticos, hidroeléctricos, urbano y loteo para parcelaciones del suelo, uso industrial y agroindustrial, reforestación o restauración con especies introducidas.
Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) No generar fragmentación de la vegetación nativa o de los hábitats de la fauna: y a su integración paisajística al entorno natural. b) Para ejecutar la actividad de contemplación de la naturaleza, se deben cumplir los siguientes requisitos: • Los visitantes deberán transitar por los caminos existentes. • Se prohíbe realizar fogatas y connatos en áreas abiertas. • Se prohíbe la tala y deterioro de material vegetal. • Se prohíbe arrojar basuras y vertimientos sobre los senderos y las áreas destino de visitas.	

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.

Por otro lado, el predio identificado con número catastral 00-03-0001-0065-000 del municipio de Bucaramanga, se encuentra reglamentado según la Zonificación Ambiental del POMCA RIO ALTO LEBRIJA, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020 y se encuentra zonificado de la siguiente manera:

Zonificación Ambiental del POMCA RIO ALTO LEBRIJA, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020

PREDIO CDMB	COD ZONA	POMCA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-03-0001-0065-000	C-06	POMCA Alto Lebrija	Conservación y Protección Ambiental	DRMI Bucaramanga	0.18	63.01
	M-08		Uso Múltiple	Áreas urbanas, municipales y distritales	0.10	36.99
TOTAL					**0.28**	**100.00**

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

5.3.1. 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 deteriorado, así como de la productividad y los servicios que provee el ecosistema. (MADS, 2014).

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.

5.3.1.1. Áreas protegidas de orden nacional y regional declaradas, públicas o privadas.

ÁREAS SINAP

Áreas protegidas públicas.

Las categorías de áreas protegidas públicas que conforman el SINAP son y que tienen presencia en la cuenca son:

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).
5.3.2. 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 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.

Por otra parte, a partir del análisis cartográfico realizado (ver salida anexa), se evidenció la presencia de drenajes dentro y/o en las proximidades del área objeto de consulta, los cuales están identificados con los códigos y/o denominados como: **Quebrada Chiquita (13414), 1341401**. 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 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.

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 categoría descrita en el POMCA como áreas Urbanas, Municipales y Distritales, 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.

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.

Asimismo, consideramos importante señalar que los municipios son los entes competentes encargados de emitir el concepto de uso del suelo para los predios correspondientes, función que

recae en las secretarías de Planeación de cada uno de ellos. Estas dependencias deben informar a los interesados sobre los usos permitidos en un predio o edificación, conforme a las normas urbanísticas establecidas para guiar y gestionar el desarrollo físico, en línea con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

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)***.

Teniendo en cuenta lo anterior nos permitimos responder sus inquietudes como siguen a continuación y en el orden que están expuestas:

1. Se realice visita a predio denominado LOTE A SALDO, ubicado en Granjas de Provenza, del municipio de Bucaramanga, y se identifique la delimitación cartográfica tanto de la parte urbana como de área clasificada como DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO -DRMI.

Respuesta: Como se informó el predio identificado con el número predial 00-03-0001-0065-000, de conformidad con la información cartográfica del Archivo Predial del Área Metropolitana de Bucaramanga (amb), descargado de su plataforma de datos abiertos (marzo de 2024), y de acuerdo a la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad, **por una parte (0-18 ha), un sector del predio identificado con número catastral 00-03-0001-0065-000 del municipio de Bucaramanga, se localiza dentro del área protegida Distrito Regional Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI de Bucaramanga)**, la otra parte del predio (0.10 ha) se encuentra en área sin DRMI Bucaramanga 2021, como se observa en la siguiente tabla:

Zonificación DRMI Bucaramanga del predio 00-03-0001-0065-000

PREDIO	CATEGORIA	AREA (Ha)	(%)
00-03-0001-0065-000	Restauración	0.18	63.01
	Área Sin DRMI Bucaramanga 2021	0.10	36.99
TOTAL		**0.28**	**100.00**

Fuente: Acuerdo Consejo Directivo CDMB N° 1498 de 2025

2. Se emita concepto técnico sobre el predio LOTE 1 AREA URBANA, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-491498, el cual permita establecer los atributos del predio, ubicado en el área urbana.

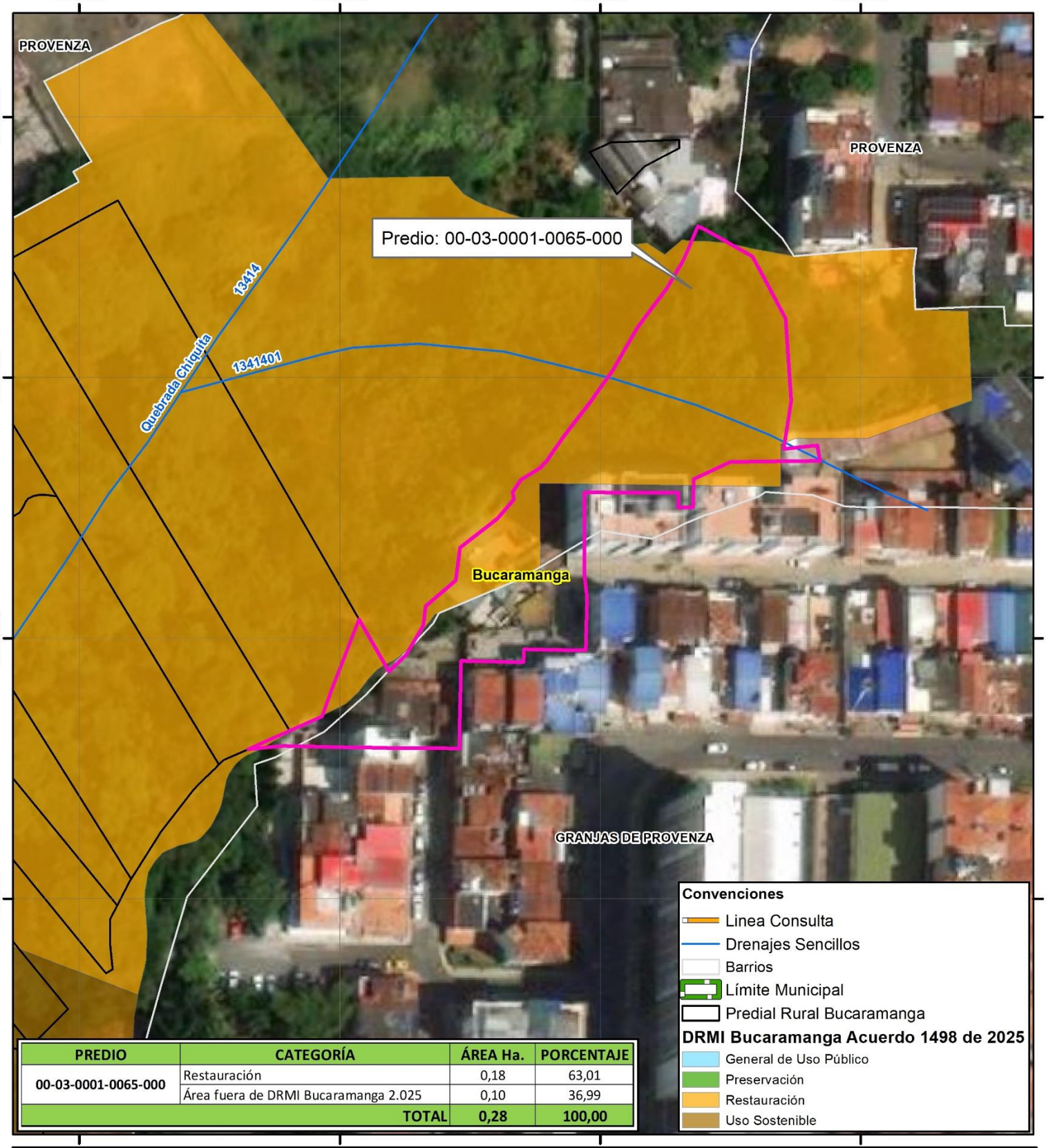
Respuesta: la CDMB no tiene asignada la función de emitir “concepto técnico” con el fin de establecer los atributos del predio localizado en el área urbana. Los atributos se asignan mediante los Planes de Ordenamiento Territorial, en ese orden de ideas debe consultar al Municipio de Bucaramanga los atributos asignados al predio.

Atentamente,

LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA
Subdirector de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio-SOPIT

Anexos: 01. Salida Cartográfica Zonificación POMCA Rio alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de 17 de julio de 2020 (Predio 00-01-0001-0806-000 del municipio de Floridablanca, Santander).
02. Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga, adoptado mediante acuerdo de Consejo Directivo CDMB N° 1246 de 2013 predio 01-03-0018-0018-000.

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



PREDIO	CATEGORÍA	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-03-0001-0065-000	Restauración	0,18	63,01
	Área fuera de DRMI Bucaramanga 2.025	0,10	36,99
	TOTAL	**0,28**	**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 PROVENZA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica

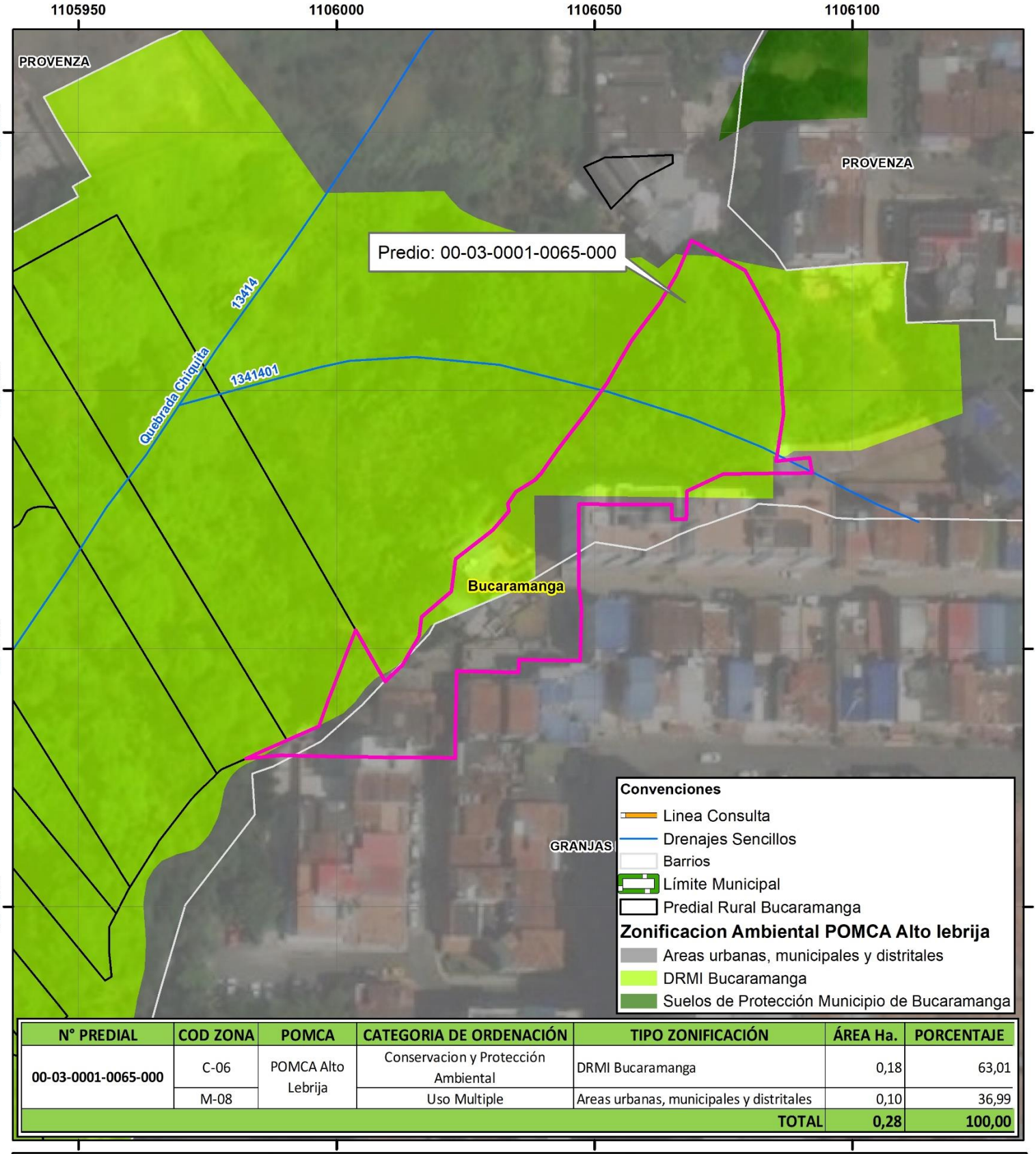
1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 18/Nov/2.025

Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT



N° PREDIAL	COD ZONA	POMCA	CATEGORIA DE ORDENACIÓN	TIPO ZONIFICACIÓN	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-03-0001-0065-000	C-06	POMCA Alto Lebrija	Conservacion y Protección Ambiental	DRMI Bucaramanga	0,18	63,01
	M-08		Uso Multiple	Areas urbanas, municipales y distritales	0,10	36,99
				TOTAL	0,28	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 PROVENZA
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 18/Nov/2.025

Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT