Alcaldía Municipal de Floridablanca	INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA	CODIGO	GAMR-F-13
		VERSIÓN	02
	OFICINA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y MITIGACION DEL RIESGO	FECHA ELAB	26-09-2022
		FECHA APROB	02/01/2024
	PROCESO: GESTIÓN AMBIENTAL Y MITIGACION DEL RIESGO	TRD	104-35.12

RADICADO DE ENTRADA:	0073-2026	META:		FECHA DE INFORME:	20/01/2026

GENERALIDADES

PARTICIPANTES EN LA REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

NOMBRE COMPLETO: Fredy Jovanny Holguín Díaz.
CARGO: Contratista OGAMR
Correo Electrónico: ogamr@floridablanca.gov.co
DEPENDENCIA: OFICINA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y MITIGACIÓN DEL RIESGO.

NOMBRE COMPLETO: Alexander Barbosa Robles
CARGO: Técnico Operativo
Correo Electrónico: ogamr@floridablanca.gov.co
DEPENDENCIA: OFICINA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y MITIGACIÓN DEL RIESGO.

NOMBRE COMPLETO: Leonardo Andrés Pacheco Ríos
CARGO: Profesional universitario
Correo Electrónico: ogamr@floridablanca.gov.co
DEPENDENCIA: OFICINA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y MITIGACIÓN DEL RIESGO.

FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA	19/01/2026

DATOS DE QUIEN ATIENDE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Nombres y Apellidos	Luis Gabriel Pereira		
Dirección	Vereda Vericute	Comuna	
Celular	320-8741064	Correo Electrónico	luisg1950@gmail.com

GEOLOCALIZACIÓN

Lote 11 contiguo Urbanización Itzama- Municipio de Floridablanca. (7°07'02.3"N 73°04'32.6"W)

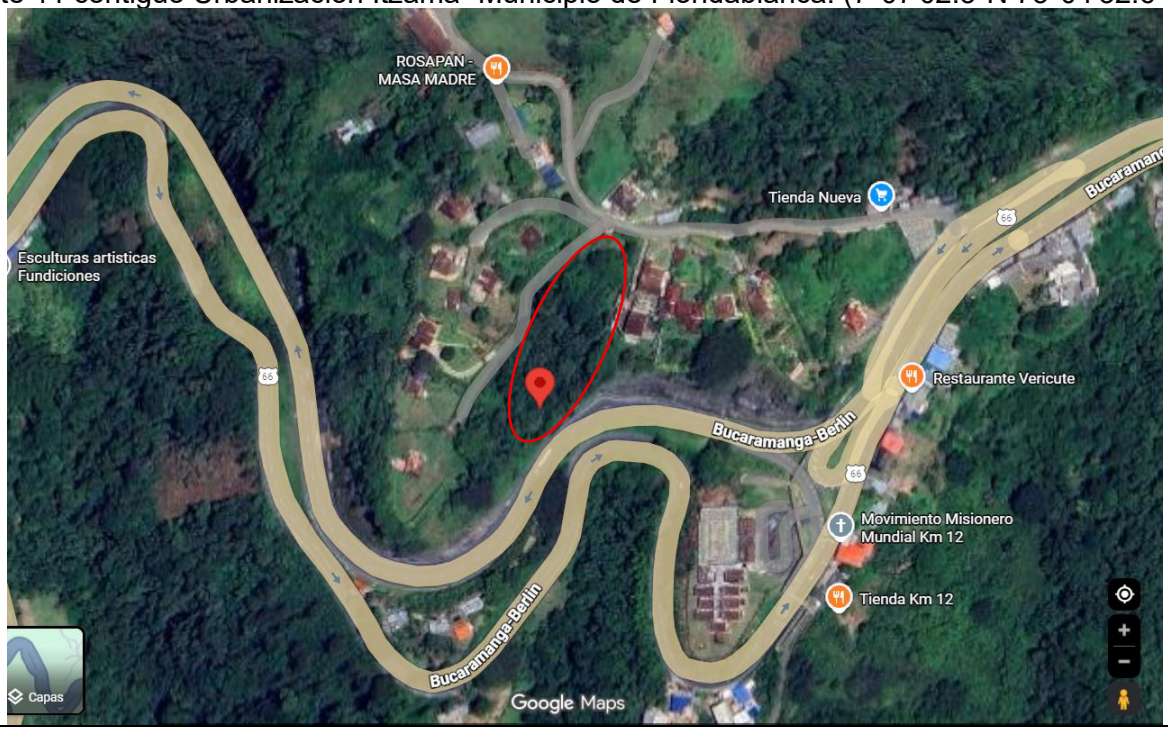


Imagen satelital con ubicación Vereda Vericute Urbanización Itzama - Municipio de Floridablanca.
Fuente. Google Maps 2026.

MOTIVO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Esta visita se realiza; en atención a Notificación del Juzgado Segundo Civil Municipal de Bucaramanga, con fecha catorce (14) de Enero de dos mil veintiséis (2026) donde resuelve en el numeral Segundo: Exhortar a la Alcaldía de Floridablanca, y a la Corporación Autónoma Regional Para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB, para que a través de sus secretarias adscritas, realicen un estudio técnico, o visita al predio lote N° 11 del Conjunto Residencial Refugio de Itzama y sus alrededores, a fin de determinar las acciones a realizar que prevengan las posibles situaciones de riesgo que pueden suceder ante la falta de mantenimiento o limpieza del lugar, o con ocasión de los efectos de la naturaleza tales como lluvias o deslizamientos. En tal sentido la Oficina de Gestión Ambiental y Mitigación del Riesgo-OGAMR; con el fin de verificar las condiciones de estabilidad y posible riesgo en que se encuentra el denominado lote 11 de su propiedad, localizado a un lado de la Urbanización Itzama, sector perteneciente a la Vereda Vericute del Municipio de Floridablanca.

ANTECEDENTES (SI APLICA)

Radicado No. 1899 – 2025, en el cual la OGAMR presenta información relacionada con prácticas de visitas al predio, sin éxito, por la imposibilidad de ingreso al predio por no lograr coordinar la visita, ante la falta de respuesta por contacto telefónico del señor Rafael Pereira.

Informe Técnico emitido por el personal profesional encargado del tema, de fecha 15 de diciembre de 2025, señala que el día 14 de noviembre de 2025, se realizó el desplazamiento al Conjunto Residencial Refugio de Itzama de Floridablanca, manifestando que “no se obtuvo respuesta por parte de personas presentes en el predio, ni fue posible establecer comunicación con vecinos del sector o con el señor Rafael Guillermo Pereira Sorzano. En consecuencia, no se logró el acceso al inmueble. No obstante, se recopilaron evidencias fotográficas que permiten dejar constancia de la visita efectuada”.

Posteriormente, el día 26 de noviembre de 2025 con el fin de dar cumplimiento estricto a la orden judicial, se dispuso y se realizó nuevamente visita técnica, señalando en el mencionado informe, (...) “En la segunda inspección técnica, nuevamente no fue posible establecer comunicación directa con el señor Rafael Guillermo Pereira Sorzano. Sin embargo, se logró contacto con un operario encargado de labores de jardinería, quien manifestó conocer al señor Pereira, pero indicó no contar con autorización para permitir el ingreso ni la realización de la visita técnica. Asimismo, señaló no disponer de información de contacto ni de medios para ubicar al propietario. De igual manera, se recopilaron registros fotográficos como soporte de la diligencia realizada” (...).

CARACTERISTICAS EVIDENCIADAS

INFORMACIÓN DEL PREDIO Y ALREDEDORES:

Se solicita apoyo a la Secretaria de Planeación para realizar la revisión en la base de datos de licencias que reposan en esta dependencia. Sobre el predio de estudio, solo se ubica una licencia de subdivisión rural con Resolución No. 0104 de 2013, con radicado 68276-2-13-0131, expedida por la curaduría urbana 2 de Floridablanca, y solicitada por el representante legal del conjunto residencial campestre el refugio de Itzama, cuyos linderos en el momento estaban en la escritura 710 del 23 de febrero de 1989.

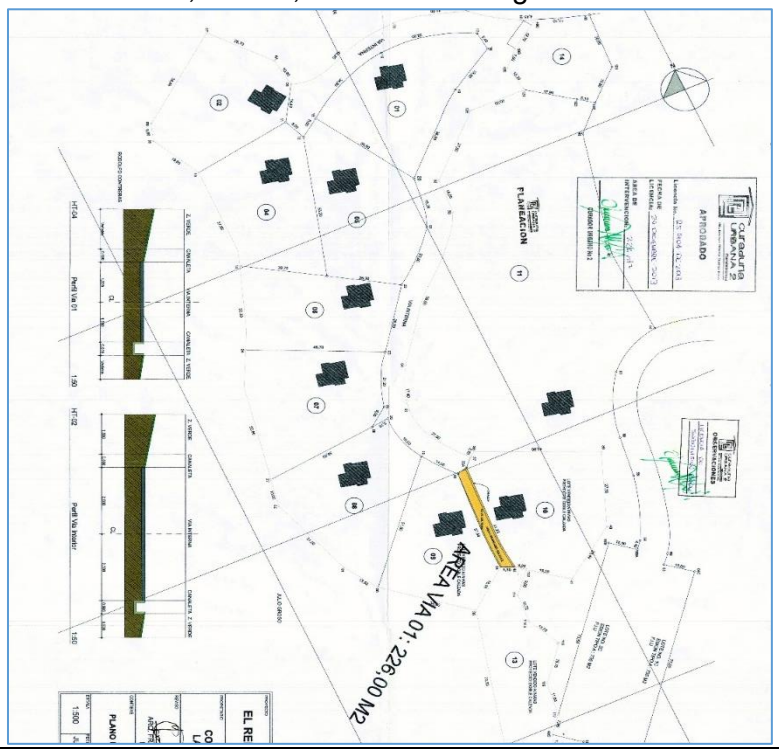
Actualmente, el predio identificado como lote 11 del refugio de itzama, con numero predial 68276000200000003046200000000, y matrícula 300- 267890, y propiedad de Luis Pereira, se encuentra en suelo rural, y en áreas de protección por encontrarse en el perímetro DRMI de uso sostenible, según determinantes ambientales de la CDMB.

Ante la solicitud de donación o entrega del predio al municipio, la secretaria de Planeación manifiesta que es el Banco Inmobiliario de Floridablanca la entidad competente para analizar dicha proposición, pues es la entidad que protege, resguarda y administra los predios de propiedad del municipio.

- UBICACIÓN: Geoportal Floridablanca / división predial 2025 / Ortofoto 2024.



Localización, lote 11, subdivisión refugio de itzama / 2013



- Determinantes ambientales CDMB 2019

5.1.2.4.2. Distritos regionales de manejo integrado: Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga "DRMI BUCARAMANGA"

Aprobación del Plan de Manejo Ambiental: Acuerdo N° 1077 del 23 de Febrero de 2007 Por el cual se aprueba el Plan Integral de Manejo de Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables DMI de Bucaramanga, declarado mediante Acuerdo No 0839 de 1996 y aprobado mediante Decreto 1539 de 1997.

(…) Zona de uso sostenible: Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Contiene las siguientes subzonas:

a) Subzona para el aprovechamiento sostenible. Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su reservación o restauración.
b) Subzona para el desarrollo: Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.

La secretaria de Planeación Municipal informa que, teniendo en cuenta que el predio de mayor extensión fue objeto de un proceso de subdivisión predial, en este no se genera áreas de cesión, motivo por el cual no ha sido objeto de tramites de recibo alguno, como producto del licenciamiento otorgado. Es de aclarar que el procedimiento normal para la entrega de áreas de cesión resultante de procesos urbanísticos tal como lo establece el Decreto 1077 de 2015, se hace por medio de la obtención de licencia de parcelación para el caso de áreas rurales.

De igual forma, la secretaria de Planeación nos da a conocer que para realizar una cesión urbanística correctamente en el municipio de Floridablanca, es el que se origina de un proceso de Parcelación y no de subdivisión como es el caso de los señores Pereira. Para el caso que da tramite la secretaria de Planeación es el proceso aplicado en proyectos de parcelación, donde el propietario que pretenda realizar un proyecto, debe tomar el área bruta del predio, es decir toda su extensión según documentos, con ayuda de la consulta a la norma debe delimitar las afectaciones, como por ejemplo, áreas de terreno que se encuentren en amenaza alta, áreas de protección, líneas o redes de servicio públicos principales, usos de suelo incompatibles etc. Una vez restadas las afectaciones al área bruta del predio, se encuentra el área neta, sobre esta área neta se proyectan los lotes (según las áreas mínimas de parcela establecidas por la autoridad ambiental CDMB en las determinantes ambientales), y las áreas de cesión (según porcentaje establecido en el POT), estas últimas se entregarían al municipio de Floridablanca, que para el caso de la secretaria de Planeación, se tramitan a través del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

Teniendo en cuenta que el predio lote 11 de la consulta no hace parte de áreas de cesión, basado en lo anterior, sobre mismo no es posible ejecutar el trámite de cesión, sin embargo, el estudio de otras formas de enajenación del predio se debe tramitar por la oficina jurídica y el Banco Inmobiliario de Floridablanca para su estudio legal.

PRACTICA DE LA VISITA:

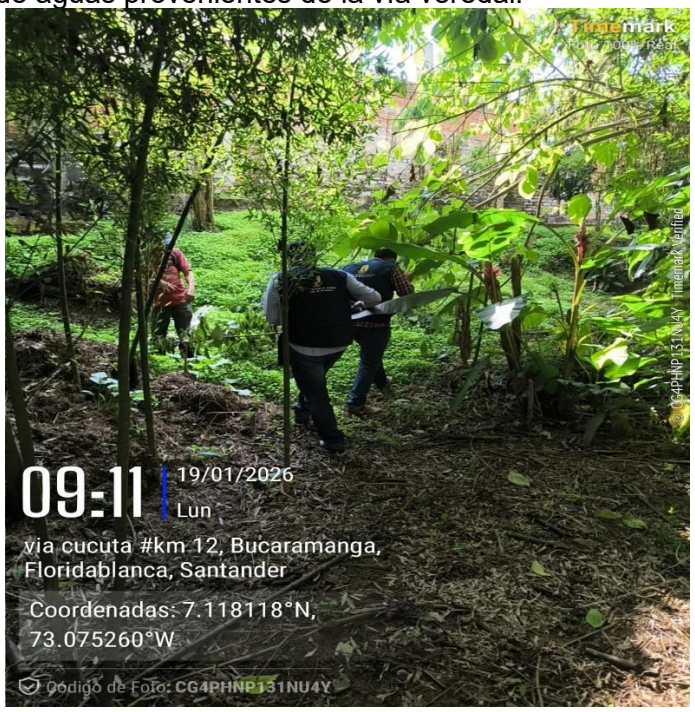
El día 19 de enero de 2026, se realizó visita técnica de inspección en el lote 11, localizado a un lado de la Urbanización Itzama sector perteneciente a la Vereda Vericute del Municipio de Floridablanca con el fin de verificar el estado de afectación y posible riesgo en que se encuentra este lote. Al respeto el señor Luis Gabriel Pereira, en calidad de delegado del señor RAFAEL GUILLERMO PEREIRA SORZANO, manifiesta que el lote presenta afectaciones por descargas de aguas residuales y de escorrentía de la vía que afectan el talud en el predio. Al respecto, se identificó la marca de existencia de una descarga de aguas lluvias procedentes de la vía que ha ocasionado erosión en el terreno.

También manifiesta el Sr Rafael Guillermo Pereira Sorzano, que se está generando una inadecuada disposición de aguas servidas y lluvias por parte de los habitantes de una vivienda adyacente a su propiedad en la zona del lote afectado, pudimos comprobar al momento de la visita en esta vivienda instaló una tubería de 4” en PVC que colinda con el lote del Sr Pereira Sorzano, sin embargo el dueño de esta vivienda manifiesta que esta tubería no transporta aguas servidas, únicamente se utiliza para desagüe de aguas lluvias.

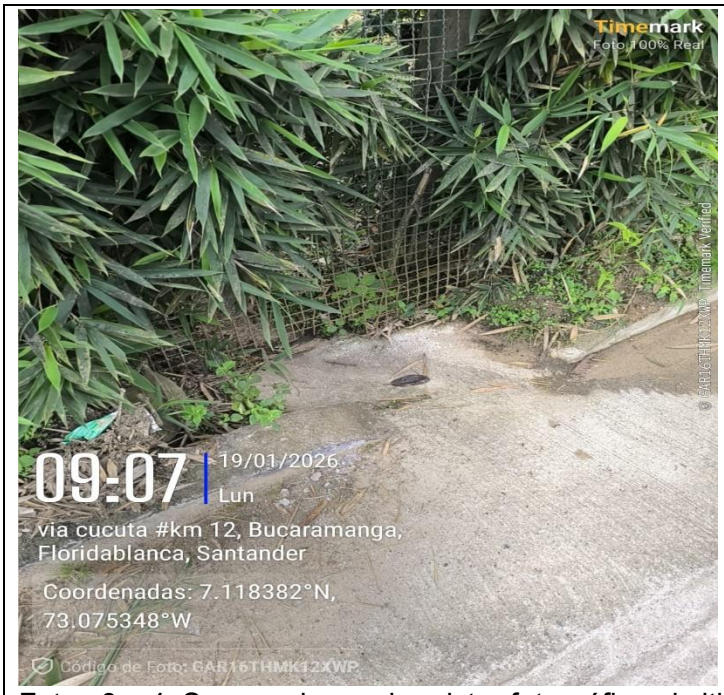
Durante el recorrido, no se observó descargas de aguas negras ni de escorrentía natural, lo que presume que estas aguas solo dan transito en el momento de presentarse las precipitaciones en la zona.

Al tote 11, inicialmente se ingresó por el lote 14, el cual es de propiedad de los hermanos Pereira, donde se pudo identificar las marcas de la entrada o descole de aguas provenientes de la vía veredal.



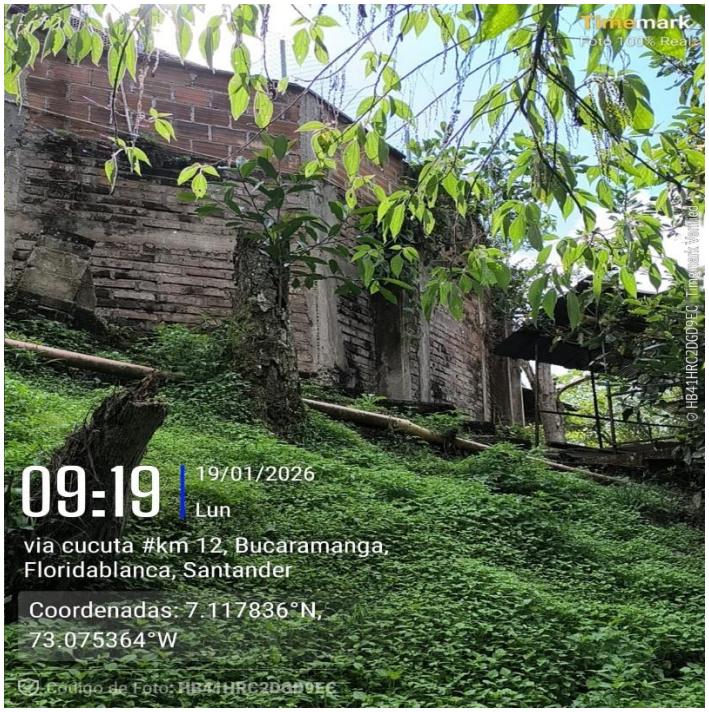


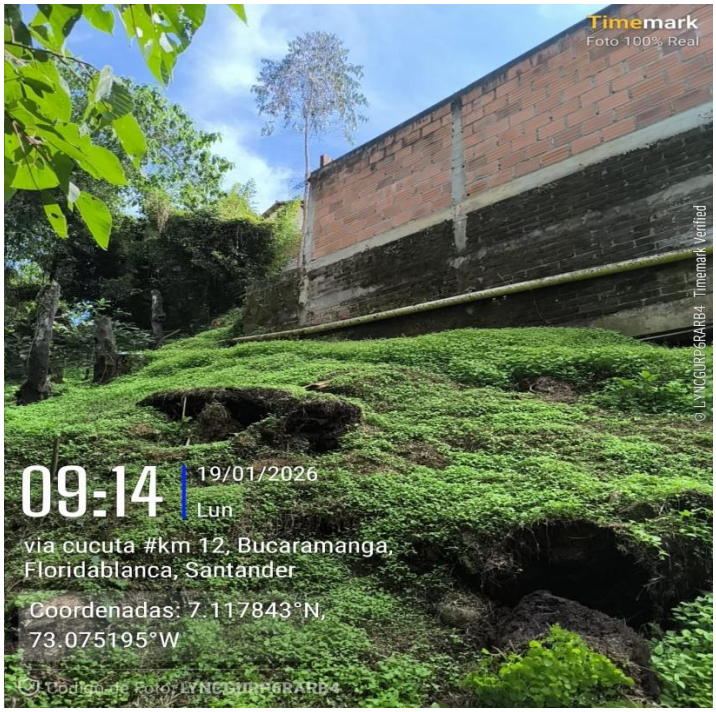
Fotos 1 y 2. Visita de verificación al lote 14 y 11, contiguo a la Urbanización Itzamar, Vereda Vericute del Municipio de Floridablanca.



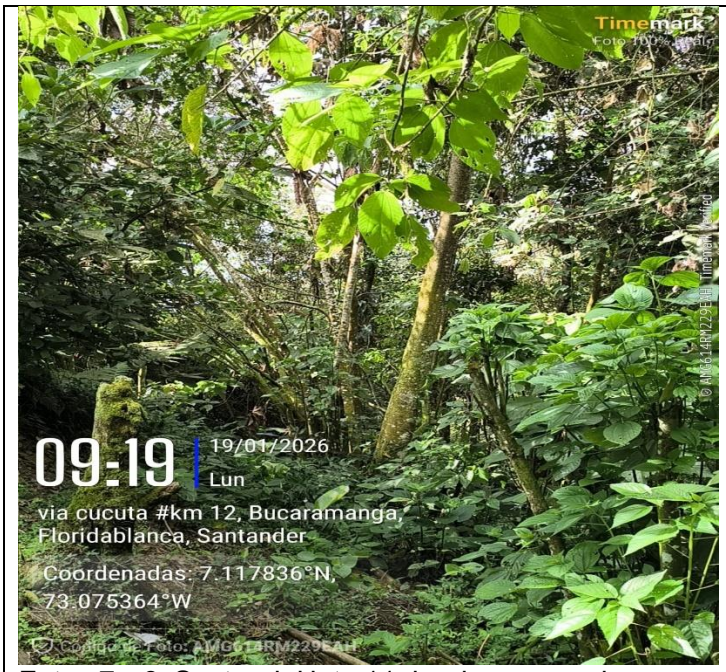


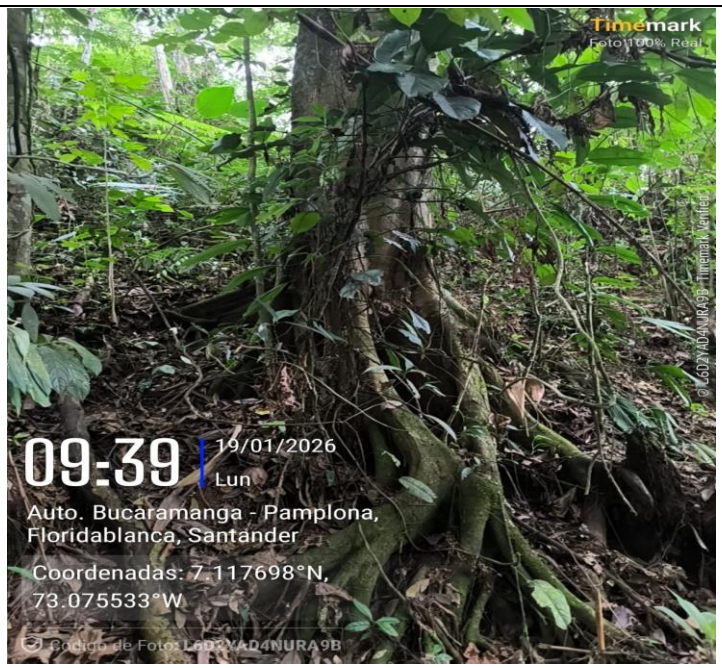
Fotos 3 y 4. Se aprecia en el registro fotográfico el sitio de la vía en que fue removido el sardinel permitiendo el flujo de aguas lluvias hacia el lote No 11.



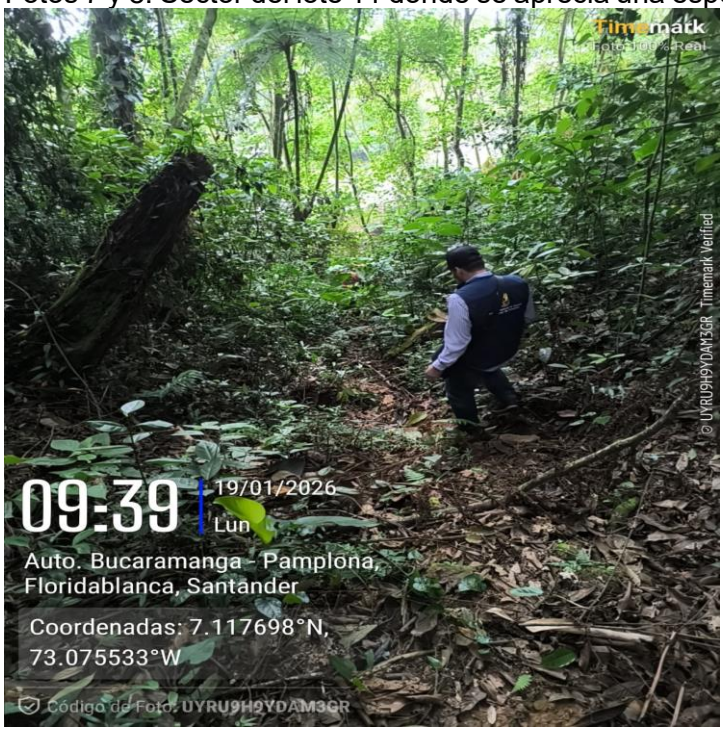


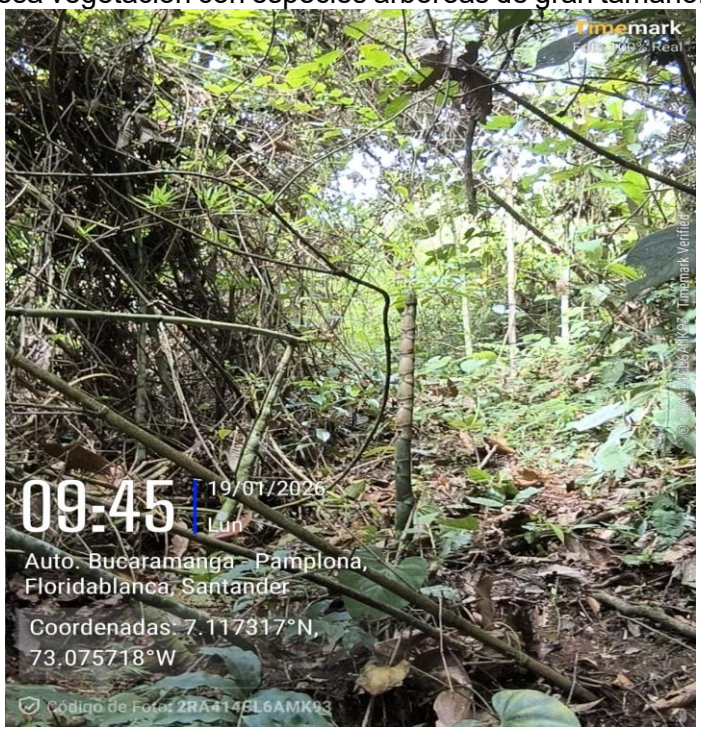
Fotos 5 y 6. Detalle de la parte posterior de una vivienda vecina, donde se aprecian tuberías que descargan sus aguas en el lote No 11.





Fotos 7 y 8. Sector del lote 11 donde se aprecia una espesa vegetación con especies arbóreas de gran tamaño.





Fotos 9 y 10. Existe una cañada que recoge las aguas lluvias procedente de la parte alta del lote, así como el agua lateral que discurre por la misma.

Durante la inspección técnica realizada al lote 11, se recopilaron evidencias fotográficas que permiten documentar el estado actual del terreno y los efectos del fenómeno de escorrentía reportados por el Sr. Rafael Guillermo Pereira.

Dentro de la inspección a la zona se puede evidenciar que efectivamente hay una entrada de aguas lluvias procedentes de la vía y que discurren por el talud que han erosionado el terreno creando zanjas y saturación del terreno, esta zanja transporta estas aguas desde la zona alta del lote hacia las zonas bajas, además que existe una cañada que recoge el agua, además de las provenientes de los dos lados del talud. Aunque, también se deja claridad que al ser un lote privado el manejo de aguas superficiales y de aguas lluvias, corresponde al dueño de predio, por lo que se recomienda realizar las obras necesarias para conducir de manera adecuada estas aguas que ingresan al lote No 11.

En este talud podemos notar que existe abundante vegetación no intervenida con especies arbóreas de gran tamaño, que ayudan a sostener el talud y evitar posibles fenómenos de remoción en masa, sin embargo, debido a la alta pendiente que sobrepasa el 45% de inclinación en la mayor parte del predio, lleva a que exista una gran velocidad de flujo y capacidad de arrastre de sedimentos, lo que podría ser el motivo que se vean zanjas para el tránsito de flujo de agua, sin embargo no se observa debilitamiento del talud por esta acción.

Siendo necesario el monitoreo para que en caso de obstrucción de los canales naturales que podría ser la zona de recarga de una fuente hídrica intermitente, como recomendación, se realicen labores periódicas de limpieza.

En la parte mas baja del lote se observan obras de mitigación y contención realizadas por INVIAS, que corresponden a un muro de pantalla anclada, cunetas en la zona baja, cunetas de coronación y disipadores de energía, que en el momento de la visita podemos observar que se encuentran en buen estado, están cumpliendo con la función, solo requerirían de labores de limpieza por parte de INVIAS para remover material vegetal y sedimentos acumulados en los mismos.





Fotos 11 y 12. Cunetas en concreto en la parte baja del lote No 11.



Fotos 13. Muro pantalla construido en la zona de la vía Bucaramanga-Pamplona Km 11. Se observa bastante vegetación alrededor de los anclajes.

En cuanto al análisis del riesgo, desde la observación, no se evidencia procesos de remoción en masa activos, sin embargo la zona presenta pendientes pronunciadas que ameritan de evaluación y monitoreo, por cuanto de exponerse a factores detonantes como fuertes precipitaciones, desarrollos urbanísticos sin licenciamientos, cargas en la corona de talud, y practicas antrópicas que puedan alterar la cobertura vegetal, podrían incidir en la activación de fenómenos que podrían traer consecuencias desfavorables en la estabilidad del terreno analizado.

De acuerdo con los estudios básicos de amenaza, vulnerabilidad y riesgo con que cuenta el municipio de Floridablanca, se puede observar que la zona presenta una condición de riesgo, ya que son terrenos con pendiente superiores al 45%, la información cartográfica muestra que la zona tiene una amenaza media y alta, por lo que cualquier intervención o desarrollo en el predio número 11, estará limitada al desarrollo, sumado a ello que la categoría del suelo esta dado para la conservación y protección ambiental y está inmersa dentro del DRMI, área administrada en sus usos por la autoridad ambiental -CDMB.

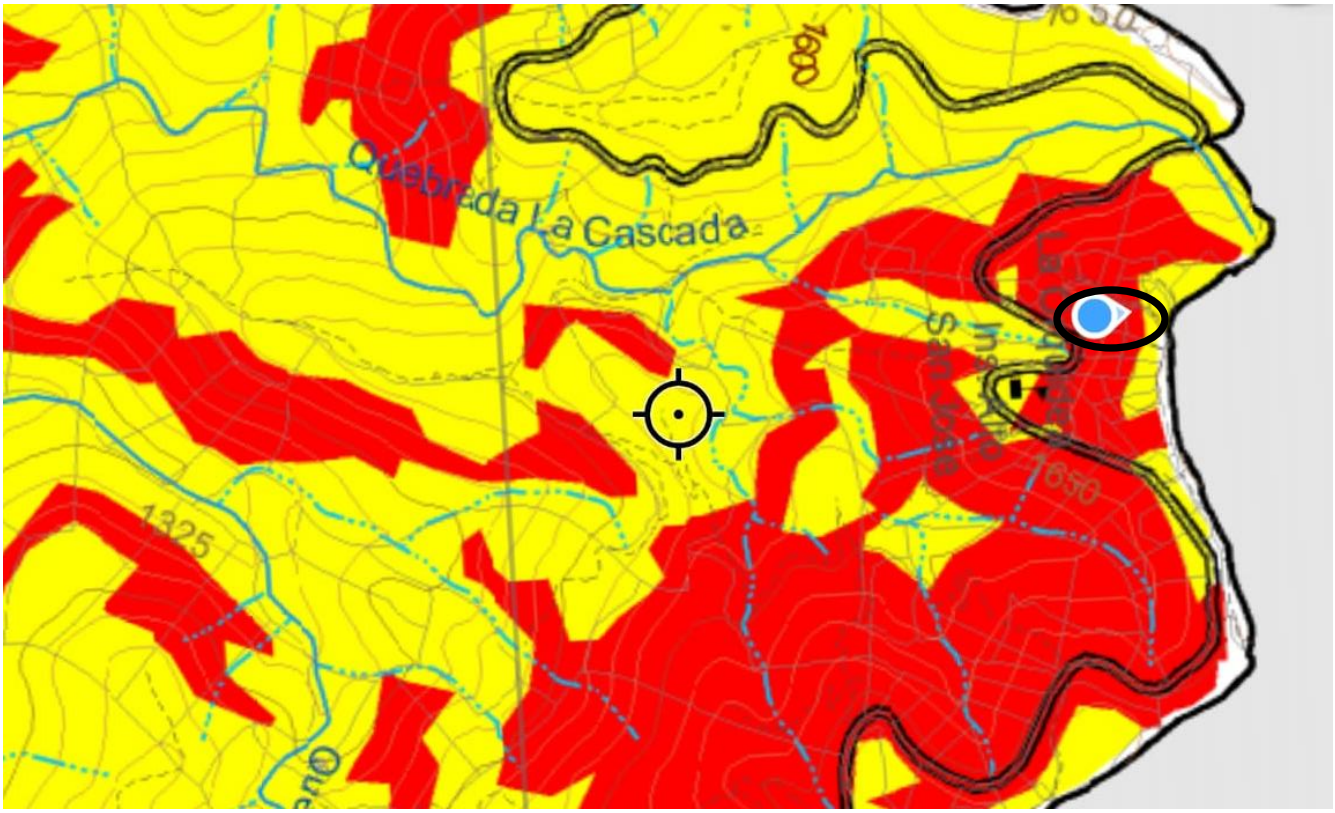


Imagen: *Estudios Básicos de Gestión del Riesgo del municipio de Floridablanca. (Amarillo: amenaza media. Rojo: Amenaza alta.)*

CONCEPTO TÉCNICO.

Podemos deducir de acuerdo a lo observado en la visita y control que si bien es cierto en el predio numero 11, hay señales de una descarga de aguas lluvias que viene desde la vía de acceso al lote No 14 y que trasciende al lote de referencia, se pudo constatar que no hay una afectación significativa de inestabilidad, si bien es cierto que la zona presenta una condición de riesgo, esto obedece a la alta pendiente del talud, que podría generar fenómenos de remoción en masa, que al sumársele factores detonantes, como acumulación de cargas, descargas constantes de aguas o periodos de mayores lluvias, podrá materializarse algún tipo de amenaza.

Las afectaciones erosivas observadas obedecen al flujo normal de aguas de escorrentía más aun cuando se observa la conformación de una cañada natural, que puede ser parte de la zona de recarga hídrica de una fuente natural, por lo cual, es importante indicarle al propietario del predio, que debe realizar la conducción de las aguas de escorrentía hasta puntos seguros ubicados en la parte baja, esto como medida preventiva y evitar saturaciones del suelo, siendo esta, una acción de responsabilidad de los dueños de los predios, por cuanto estos hicieron la subdivisión predial con fines urbanísticos, siendo esta condición la que determina que debe contar con los licenciamientos de acuerdo a la legislación vigente para el ordenamiento territorial y ambiental, siendo el mecanismo jurídico donde se deben establecer las obras y medidas de mitigación, ante posibles

riesgos por el desarrollo de proyectos de parcelación. En tal sentido es responsabilidad de los propietarios realizar las obras pertinentes para darle el adecuado manejo y conducción a estos cuerpos de agua.

Este predio identificado como el lote No 11, presenta una condición de riesgo alta debido a la gran pendiente del terreno, presentando unas condiciones geomorfológicas desfavorables para la construcción de vivienda en la zona, sumado esto tiene la limitación ambiental al estar inmerso dentro del DRMI, y áreas de protección ambiental contenidas en el POT municipal.

A la fecha, el Lote 11 no presenta inestabilidad por acción de factores antrópicos, si bien es cierto, que se debe dar un manejo de las aguas de escorrentía, por presentar signos de erosión, dados por el transito normal de aguas lluvias y de escorrentía, la situación actual está dada por la escorrentía superficial de una formación natural de una cañada en áreas de recarga de una fuente hídrica.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se recomienda a los propietarios del predio, que se analice la posibilidad de construir canales para la recolección y conducción segura de las aguas lluvias que provienen de la vía y descargarlas a las cunetas y estructuras de disipación, construidas en la parte baja del talud, dando así un manejo adecuado a estas aguas lluvias evitando que discurran por el talud libremente.

Además, se debe conminar a la Concesión Vial que maneja este corredor vial, a que realice jornadas de limpieza, poda, remoción de sedimentos y residuos sólidos de las estructuras hidráulicas y de contención construidas en el sector.

Es primordial resaltar que si bien es cierto que no existe evidencia de movimientos en masa, si existe un riesgo asociado a posible inestabilidad del terreno por presentar pendientes altas y sumarse algún factor detonante (fuertes lluvias, construcciones en la corona del talud, desarrollo de infraestructura sin los debidos licenciamientos o por intervenciones antrópicas que vayan en contravía de las determinantes ambientales), por lo que los propietarios del predio 11, deben adoptar medidas de prevención y precaución, invocando la Ley 1523 de 2012, misma que dentro de sus artículos resalta entre tantos los siguientes:

1. El numeral 8 del artículo 3 de la Ley 1523 de 2012, establece el principio de precaución "*Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo*".

2. El numeral 4 de la Ley 1523 de 2012 denota "*Toda persona natural o jurídica, bien sea de derecho público o privado, tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para una adecuada gestión del riesgo en su ámbito personal y funcional, con miras a salvaguardarse, que es condición necesaria para el ejercicio de la solidaridad social*".

3. El artículo 2 ibidem expresa "*La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano. En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entiéndase: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Por su parte, los habitantes del territorio nacional, corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución,*

solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades."

OBSERVACIONES Y/O COMENTARIOS

Se recomienda enviar comunicación y copia de este informe a la Secretaria de Interior, para el respectivo control urbano. Al señor RAFAEL GUILLERMO PEREIRA SORZANO y al juzgado Segundo Civil Municipal de Bucaramanga el fin de que tengan conocimiento de la situación.

Oficiar a INVIAS o Concesionario vial, a fin que se realice el mantenimiento de las estructuras viales adyacentes al predio No. 11.

FIRMA PARTICIPANTE DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

FREDY JOVANNY HOLGUÍN DÍAZ.
Ingeniero Civil MP 25202-097214 CND – Contratista OGAMR.

Leonardo Andrés Pacheco Ríos.
Profesional Universitario OGAMR

Alexander Barbosa Robles
Técnico Operativo OGAMR.

PROYECTÓ	Fredy Jovanny Holguín Díaz Contratista OGAMR Ingeniero Civil MP 25202-097214 CND
REVISÓ	Leonardo Andrés Pacheco Ríos Profesional Universitario OGAMR