Bucaramanga,

Señora:
NINA GARCÍA LEAÑO
Administradora
Ruitoque Resort P.H.
Nit. 901.376.671-4
Cel.: 3183938020
Correo: ruitoqueresortph@gmail.com
Vereda Ruitoque Bajo, Sector Acapulco.
Girón – Santander

Asunto: Respuesta a radicado CDMB N° 11626 de 01 de junio de 2026. Solicitud de información de zonificación ambiental, rondas hídricas y salidas cartográficas.

Cordial Saludo,

Por medio de la presente nos permitimos dar respuesta a la solicitud de información solicitada., mediante el cual se requiere: "*En calidad de representante del Condominio Ruitoque Resort, me permito solicitar muy respetuosamente a la CDMB el suministro de información cartográfica y ambiental relacionada con el área donde se encuentra ubicado nuestro condominio.".* teniendo en cuenta lo anterior damos respuesta a su comunicación desde el marco de las competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio, en los siguientes términos:

PREGUNTA N°1: *"Plano o imagen satelital actualizada del área correspondiente al Condominio Ruitoque Resort y su zona de influencia."*

RESPUESTA N°1: Consultada la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad (ver Mapa Anexo 1), y de acuerdo con las coordenadas aportadas en el radicado del asunto (1. Latitud: 7° 00' 12,37" N – Longitud: 73° 08' 40,45" O; 2. Latitud: 7° 00' 00,17" N – Longitud: 73° 08' 42,40" O), se determinó que las mismas se localizan al interior del predio identificado con número predial 00-00-0006-0802-802, ubicado en el municipio de Girón, Santander. A la presente se adjunta la salida cartográfica correspondiente a la zona objeto de consulta.

PREGUNTA N°2*: "Identificación y localización georreferenciada de las fuentes hídricas, quebradas, drenajes naturales y nacimientos de agua existentes dentro o en las inmediaciones del predio."*

RESPUESTA N°2: Consultada la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad (ver Mapa Anexo 1), y de acuerdo con las coordenadas aportadas en el radicado del asunto (1. Latitud: 7° 00' 12,37" N – Longitud: 73° 08' 40,45" O; 2. Latitud: 7° 00' 00,17" N – Longitud: 73° 08' 42,40" O), se determinó que las mismas se localizan al interior del predio identificado con número predial 00-00-0006-0802-802, ubicado en el municipio de Girón, Santander. En consecuencia, se evidenció la presencia de drenajes dentro y/o en las

proximidades del área objeto de consulta, los cuales se encuentran identificados con los siguientes códigos y/o denominaciones:

CUENCA	SUBCUENCA	MICROCUENCA	ID_FUENTE	NOM_FUENTE
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	18833	Quebrada Las Lajas ó El Guamo
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	1883305	Innominado
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	188330501	Innominado
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	1883307	Innominado

Esta condición implica la aplicación obligatoria de los aislamientos establecidos en la normativa ambiental vigente (tal como se indicó en la respuesta al ítem anterior), con el propósito de garantizar la protección y conservación de los recursos hídricos presentes en el área objeto de consulta.

PREGUNTA N°3: "*Información sobre rondas hídricas, áreas de protección ambiental o restricciones asociadas a dichos recursos hídricos, en caso de existir.*

Como referencia para la ubicación del área objeto de consulta, adjuntamos las siguientes coordenadas aproximadas:

Latitud: 7° 00' 12,37" N
Longitud: 73° 08' 40,45" O
Latitud: 7° 00' 00,17" N
Longitud: 73° 08' 42,40" O "

RESPUESTA N°3: Consultada la cartografía suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la entidad (ver Mapa Anexo 1), y de acuerdo con las coordenadas aportadas en el radicado del asunto (1. Latitud: 7° 00' 12,37" N – Longitud: 73° 08' 40,45" O; 2. Latitud: 7° 00' 00,17" N – Longitud: 73° 08' 42,40" O), se determinó que las mismas se localizan al interior del predio identificado con número predial 00-00-0006-0802-802, ubicado en el municipio de Girón, adicionalmente, se evidenció la presencia de drenajes dentro y/o en las proximidades del área objeto de consulta. Esta condición implica la aplicación obligatoria de los aislamientos establecidos en la normativa ambiental vigente, con el propósito 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.

De otro lado es importante resaltar que mediante Sentencia T-529 de 2025 la Corte Constitucional señaló *"(…) la ronda hídrica y el área forestal protectora, aunque con regímenes y alcances distintos, convergen como determinantes ambientales complementarios en la planeación territorial. Bajo este orden de ideas, los instrumentos de planeación deben integrar ambas figuras conforme a las condiciones ecológicas y urbanísticas del territorio y acatar la delimitación técnica de la autoridad ambiental competente. En ausencia de esta, o ante incertidumbre técnica, rige el estándar mínimo de treinta (30) metros, por ser la solución que garantiza en mayor medida la protección del medio ambiente sano. (…)" "(…) una aplicación coherente y cohesiva de ese mandato constitucional demandaba optar por el estándar de 30 metros como parámetro mínimo de conservación obligatorio. Así lo imponía la interpretación sistemática y constitucional de los artículos 83.d del Decreto Ley 2811 de 1974 y 3 del Decreto 1449 de 1977, a la luz de los mandatos superiores de protección ambiental. Esto, porque en ausencia de delimitación específica, la regla mínima opera como umbral de cautela para salvaguardar los ecosistemas ribereños y la calidad ambiental, conforme a los principios de rigor subsidiario y precaución cuya aplicación se guía por el criterio superior pro ambiente o pro natura"*. La citada sentencia puede ser consultada en el siguiente link: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2025/T-529-25.htm

Es importante manifestar 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.

Teniendo en cuenta lo anterior se recomienda consultar el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Girón, en el cual se establecen los aislamientos mínimos a conservar con respecto a la fuente hídrica denominada **18833, 1883305, 188330501** y **1883307**, los cuales deben ser superior en todos los casos 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; para el efecto se remite este respuesta a la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio de Lebrija con el fin de que sirva de insumo para el concepto técnico que debe expedir dicha Secretaría en el marco de sus funciones.

Los cuales deben ser superior en todos los casos a la mayor de las distancias indicadas en el numeral 7.5.1 Aislamientos en cauces principales, para el efecto se remite este respuesta a la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio de Lebrija con el fin de que sirva de insumo para el concepto técnico que debe expedir dicha Secretaría en el marco de sus funciones.

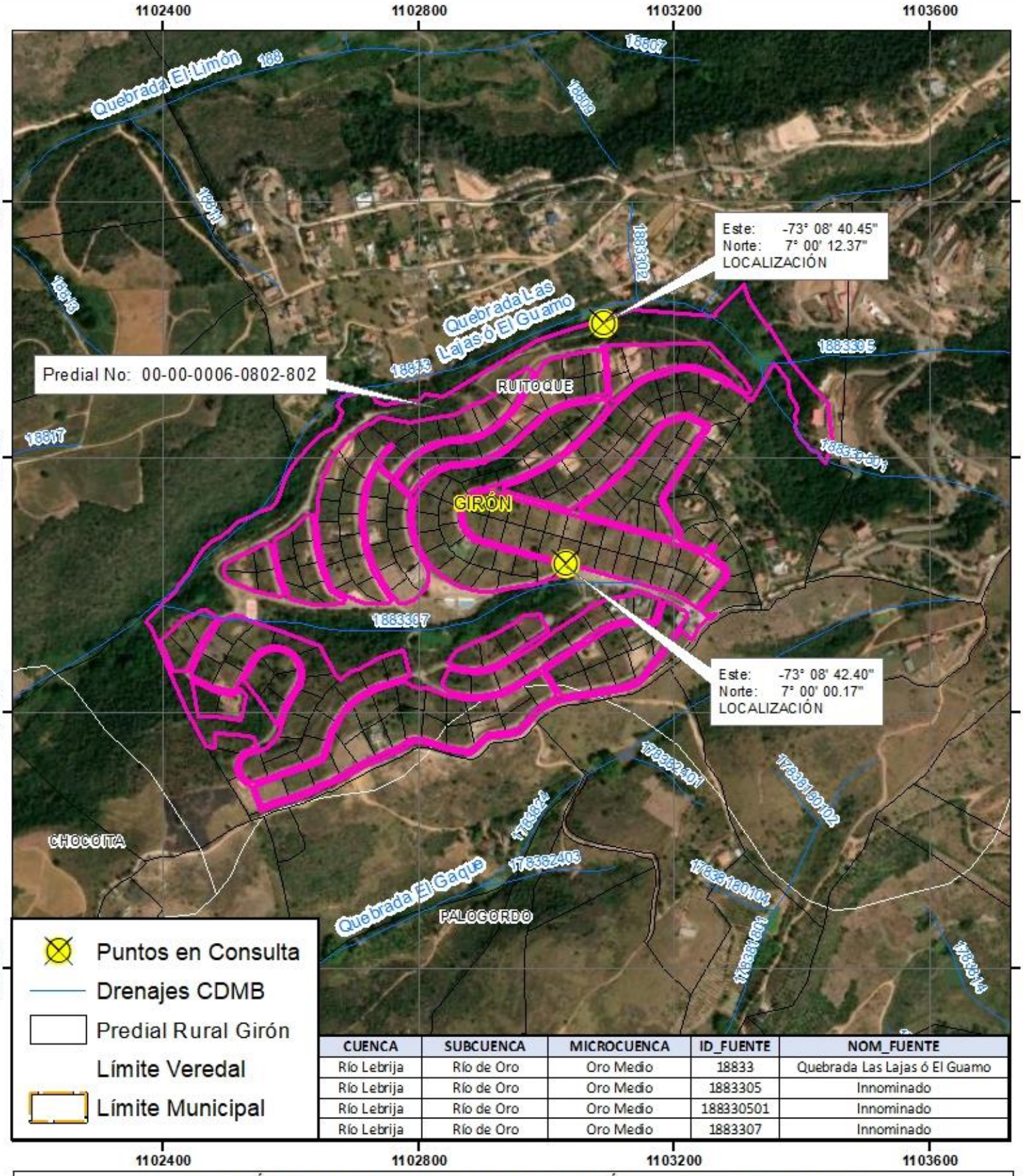
El presente concepto contiene la zonificación ambiental y las fuentes hídricas que circundan al predio objeto de consulta. Es importante señalar que la zonificación ambiental suministrada **no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto (urbanístico, arquitectónico, movimiento de tierra, aprovechamiento forestal y demás)**.

Atentamente,

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

Anexos: 01. Salida Cartográfica Zonificación ambiental POMCA Rio alto Lebrija, adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de 17 de julio de 2020. FUENTES HIDRICAS.

Proyección Técnica:	Juan Guillermo Correa Mendoza	Profesional Contratista SOPIT	
Revisó:	Manuel Esteban Cantillo Navarro	Profesional Contratista SOPIT	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		



CUENCA	SUBCUENCA	MICROCUENCA	ID_FUENTE	NOM_FUENTE
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	18833	Quebrada Las Lajas ó El Guamo
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	1883305	Innominado
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	188330501	Innominado
Río Lebrija	Río de Oro	Oro Medio	1883307	Innominado

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB

MAPA UBICACIÓN PREDIO
MUNICIPIO GIRÓN
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Gráfica

1:8.000

0 80 160 320 Mtr

Fecha 16/Junio/2026

Proyecto:

Nelson Julián Rodríguez
Apoyo SIG