Bucaramanga,

Señora:
TURY LORET PRADA NOVOA
CC. 1.098.716.565
Correo: turyloreth@gmail.com

Asunto: Respuesta a **Radicado CDMB N° 12576** de 2026. *"Solicitud de certificación de afectaciones ambientales y clasificación del suelo para predio identificado con número catastral 00-01-0003-0780-000, ubicado en la vereda Retiro Grande del municipio de Bucaramanga, Santander."*

Cordial Saludo,

En atención a la comunicación enunciada en el asunto, desde el marco de las competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio, nos permitimos dar respuesta a cada uno de sus requerimientos como sigue a continuación:

***1.** Si el predio se encuentra total o parcialmente dentro de áreas protegidas ambientales.*

Respuesta: Consultada la información cartográfica del archivo predial del instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC descargado de la página web del IGAC datos abiertos del mes de marzo de 2024 y de acuerdo a la cartografía suministrada por el Sistema de Información de la entidad (ver mapa anexo 1), el predio identificado con número catastral **00-01-0003-0780-000** del Municipio de Bucaramanga, Santander se encuentra superpuesto al 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 y modificado mediante el acuerdo 1488 de 2025 y acuerdo 1498 de 2025, presentando la siguiente zonificación:

Tabla 1. Zonificación ambiental DRMI Bucaramanga – Predio 00-01-0003-0780-000

Predio N°	Categoría	Área Ha	Porcentaje
00-01-0003-0780-000	Preservación	0,11	31,10
	Uso Sostenible	0,25	67,91
	Área fuera de DRMI Bucaramanga 2.025	0,004	0,99
	TOTAL	**0,36**	**100,00**

Fuente: Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. Acuerdo 1498 de 2025, por el cual se adopta el Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga – DRMI Bucaramanga.

Se entiende por ***ZONA DE PRESERVACIÓN (ZPE)*** – Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación.

En lo referente a los lineamientos de manejo para las zonas de preservación, uso principal, uso compatible, uso condicionado y uso prohibido, el Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No 1498 de 2025 establece:

Tabla 2. Lineamientos de manejo DRMI Bucaramanga Preservación – Predio 00-01-0003-0780-000

ZONA DE PRESERVACIÓN	
Uso	Actividades
Uso Principal	**Uso de Preservación:** 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, Acciones de preservación integral de los recursos naturales para garantizar su intangibilidad y perpetuación.
Uso Compatible	**Uso de Conocimiento:** 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. **Usos de Restauración:** en caso de ser necesario, acciones de restauración ecológica; consolidación de áreas con cobertura boscosa, Actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas: manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies nativas y enriquecimiento y manejo de hábitats, 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, 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 para garantizar su intangibilidad y perpetuación. **Uso de Disfrute:** Recreación pasiva (Contemplación del Paisajes).
Uso Condicionado	**Uso de Conocimiento:** Monitoreo de la biodiversidad, ecológico y ambiental, Infraestructura liviana y provisional para los usos principal y compatible previa autorización de la autoridad ambiental. **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, estructura de contención. Transporte por cable previa autorización de la autoridad ambiental.

	Uso de Disfrute: Turismo de naturaleza, infraestructura mínima y liviana para administración del DRMI 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 material genético, desarrollo de proyectos energéticos, hidroeléctricos, urbano y loteo para parcelaciones del suelo, uso industrial y agroindustrial.
Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** No generar fragmentación de 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 naturaleza, se deben cumplir los siguientes lineamientos de manejo: • Los visitantes deberán transitar solo 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.	

Fuente: Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. Acuerdo 1498 de 2025, por el cual se adopta el Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga – DRMI Bucaramanga.

Por otro lado, se entiende por ***Zona de Uso Sostenible (ZUS)*** – Los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida, utilizando los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo alterando los atributos básicos de composición, estructura y función, con lo cual se mantienen las posibilidades de esta de satisfacer las necesidades y las aspiraciones de las generaciones actuales y futuras, la cual comprende:

a. Subzona para el Desarrollo. Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, forestales, 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.

En el siguiente cuadro se identifican los usos y actividades permitidas para esta categoría:

Tabla 3. Lineamientos de manejo DRMI Bucaramanga Uso Sostenible – Predio 00-01-0003-0780-000

SUBZONA PARA EL DESARROLLO	
Uso	Actividades

Uso Principal	**Uso Sostenible:** Actividades que involucran la implementación de prácticas de manejo del suelo orientadas al mantenimiento y restablecimiento de la capacidad productiva, para permitir el desarrollo de actividades agropecuarias, económicamente rentable y sostenibles, y actividades que involucran el desarrollo controlado de infraestructura y obras para su mantenimiento.
Usos Compatibles	**Uso Sostenible:** Actividades controladas, agrícolas, ganaderas, forestales y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida. Infraestructura para saneamiento básico o mejoramiento del recurso hídrico, y obras que favorezcan el control de la erosión y el mejoramiento y rehabilitación de los suelos, sistemas agroforestales, silvopastoriles. Todas estas actividades deberán desarrollarse con buenas prácticas de manejo y conservación de suelos, que eviten salinización, compactación, erosión, contaminación o revenimiento y en general su pérdida o degradación, y que no afecten negativamente los valores objeto de conservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI, Infraestructura para saneamiento básico o mejoramiento del recurso hídrico, 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. Actividades productivas asociadas a procesos de sustitución progresiva bajo sistemas agroforestales, silvopastoriles y huertas agroecológicas. Establecimiento de infraestructura complementaria para el desarrollo de las actividades productivas agropecuarias forestales. **Usos de Disfrute:** Comprenden todas las actividades de turismo de naturaleza, recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, vivienda rural dispersa no nucleada, que no alteren los atributos de la biodiversidad, los valores objeto de conservación e impidan el cumplimiento de los objetivos de conservación. **Uso de Conocimiento:** Actividades de monitoreo e investigación ecológica y ambiental, y educación ambiental, Control y Vigilancia.
Uso Condicionado	**Uso Sostenible:** Vivienda rural dispersa. Minería: Se permite el desarrollo de actividades mineras que cuenten con contrato de concesión vigente o en fase de exploración y además aquellas con licenciamiento ambiental autorizadas por la corporación. Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos, la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y mantenimiento, rehabilitación, construcción y mejoramiento integral de vías, caminos y senderos existentes. Construcción de vías terciarias y otras obras de infraestructura. Transporte por cable previa autorización de la autoridad ambiental. Desarrollo de infraestructura de servicios públicos en concordancia con los Planes de Ordenamiento Territorial, así como la ejecución de las vías de acceso necesarias para el usufructo de las actividades señaladas, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación de área protegida. **Usos de Disfrute:** Captación de aguas, Infraestructura para usos compatibles. Redes previa autorización de la autoridad ambiental. **Usos de Restauración:** Adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfológica, previa autorización de la autoridad ambiental.

Uso Prohibido	Todas las actividades que afecten negativamente o alteren los atributos de la biodiversidad, los valores objeto de conservación, Caza de fauna silvestre y aquellas que afecten el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI. En la zona de servidumbre o de seguridad eléctrica de una línea de transmisión se prohíbe la construcción de viviendas o la siembra de árboles de altura mayor a 6 m, debido a que estas acciones pueden implicar un riesgo inminente para la vida de las personas. Desarrollo de proyectos de loteo para parcelaciones del suelo.

Fuente: Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. Acuerdo 1498 de 2025, por el cual se adopta el Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga – DRMI Bucaramanga.

2. *Si está clasificado como suelo de protección conforme al POT vigente.*

Respuesta: Es 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.

3. *Si presenta afectaciones por ronda hídrica, cauces, quebradas, escorrentías naturales o zonas de manejo y preservación ambiental.*

Respuesta: A partir del análisis cartográfico realizado (ver anexo 1), se evidenció la presencia de drenajes dentro y/o en las proximidades del predio consultado y se identifican con el código y/o denominado como: **257**. 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 N.º 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 N. º 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

***4.** Si se encuentra dentro de áreas forestales protectoras, zonas de recarga hídrica o áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico.*

Respuesta: Con base a la pregunta en mención y para el predio identificado con número catastral 00-01-0003-0780-000, se relacionan los incisos 1 y 3 con las directrices del área protegida, correspondientes a la normatividad, aislamientos y tipos de uso para DRMI Bucaramanga y corrientes hídricas del predio en jurisdicción.

***5.** Si existe alguna restricción ambiental derivada de abastecimiento de acueductos, servidumbres de acueducto o infraestructura asociada.*

Respuesta: La restricción dentro de la categoría de rondas hídricas, otros aspectos y especificaciones de la reglamentación son descritos en la respuesta del inciso 3 de la presente comunicación.

6. *Si existen limitaciones para construcción, parcelación, subdivisión o aprovechamiento del inmueble derivadas de normas ambientales o urbanísticas.*

La información a nivel de zonificación, a efectos de intervenciones a realizar en el área objeto de análisis, debe ser complementada con 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 Urbana, 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 presente 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.

De igual manera y en atención a la solicitud, se detalla la zonificación ambiental a la que pertenecen los predios objeto de consulta y las fuentes hídricas con sus respectivos códigos; 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).**

7. *Se expide copia o referencia de los mapas, actos administrativos o instrumentos de planificación que soporten la respuesta.*

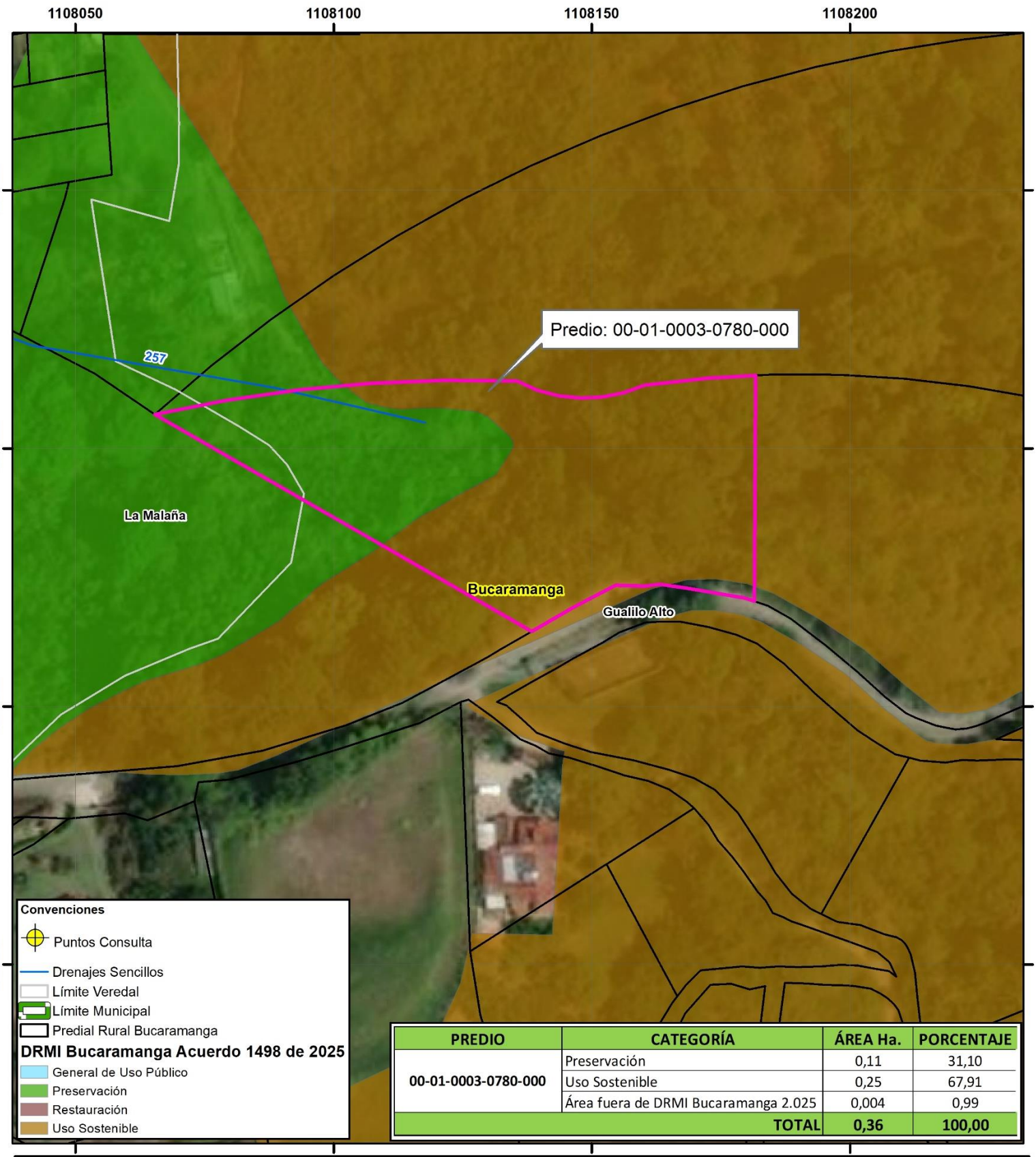
Se anexa la Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga del predio consultado y el Acuerdo del Consejo Directivo CDMB No. 1498 de 2025.

Atentamente,

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

Anexos: 01. Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga Predio 00-01-0003-0780-000.
02. Acuerdo de Consejo Directivo CDMB No. 1498 de 2025.

Proyección Técnica:	Juan Sebastián Mendez Melo	Profesional Contratista SOPIT - CDMB	
Revisó:	Manuel E. Cantillo N.	Profesional Contratista SOPIT - CDMB	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		



PREDIO	CATEGORÍA	ÁREA Ha.	PORCENTAJE
00-01-0003-0780-000	Preservación	0,11	31,10
	Uso Sostenible	0,25	67,91
	Área fuera de DRMI Bucaramanga 2.025	0,004	0,99
	TOTAL	**0,36**	**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
VEREDA GUALILO ALTO
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N
W E
S

Escala Grafica

1:1.000

0 5 10 20 30 40 Mtr

Fecha: 19/Jun/2.026

Proyectó:

Jorman Reyes C.
Apoyo SIG - SOPIT