Bucaramanga,

Señor:
HENRY VARGAS
Calle 7 No 4 – 50 Torres Quantum T2 Apto 1007
Celular: 3158873635 - 3214520800
Correo: lader18@gmail.com
Floridablanca - Santander

Asunto: Respuesta a radicados CDMB N° 12496 de junio 11 del 2026, Solicitud mapa del predio 00-00-0002-0934-000, ubicado en el lote de la vereda Río Frío Sector Pueblito Viejo del municipio de Girón (Santander) para verificar el DRMI.

Cordial Saludo,

En atención a la comunicación enunciada en el asunto y desde el marco de las competencias de la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio, 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 **00-00-0002-0934-000** del Municipio de Girón, 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 00-00-0002-0934-000

Predio N°	Categoría	Área Ha	Porcentaje
00-00-0002-0934-000	Preservación	12,48	74,58
	Área sin DRMI Bucaramanga Acuerdo 1498 de 2025	4,26	25,42
	TOTAL	**16,74**	**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 – Predio 00-02-0003-1264-000

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.

Es importante mencionar que para las áreas sin afectación ambiental de los predios, en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se debe definir para los suelos urbanos, de expansión urbana y rurales, las normas que orientan el tratamiento urbanístico estableciendo sus particularidades en cuanto a la localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.

Igualmente, el predio **00-00-0002-0934-000** se sobrepone con la Zonificación Ambiental del POMCA RIO ALTO LEBRIJA (ver mapa anexo 2), adoptado mediante Resolución CDMB N° 0392 de julio 17 de 2020 y se encuentra zonificado de la siguiente manera:

Tabla 3. Zonificación Ambiental POMCA Alto Lebrija - Predio 00-00-0002-0934-000

CATEGORIA	ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN	SIMBOLO	Área (ha)	%
Conservación y Protección Ambiental	Áreas Protegidas	Áreas SINAP	DRMI Bucaramanga	C-06	12,48	74,58
	Áreas de Protección	Áreas de Importancia Ambiental	Bosque Seco Tropical	C-22	4,26	25,42
TOTAL					**16,74**	**100,00**

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 del POMCA Alto Lebrija se exponen en el ítem 5.3. RESULTADO DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL del documento de Prospectiva y Zonificación Ambiental del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca en donde se describen de la siguiente manera:

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
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).
ÁREAS DE PROTECCIÓN
ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN
Ecosistema estratégico de Bosque Seco Tropical
C – 22 Son bosques conformados por vegetación de herbáceas y/o arbustales, denominados genéricamente como “Bosques Secos”. Estos bosques, comprenden un ecosistema de especial significancia ambiental para el Departamento de Santander y la región CDMB, por su alta fragilidad ecológica (tendencia a la aridez) y la constante presión sobre su base natural. En la región CDMB, se localizan principalmente al sur-oriente del territorio (CDMB 2014) Corresponde al Bosque Seco Tropical de Holdridge. Según Cuatrecasas el total de lluvia anual es inferior a la evapotranspiración, el número de meses secos es de 6 o más y la precipitación de unos 500 a 1200 mm anuales. Estos ecosistemas en la jurisdicción, se caracterizan por una dinámica de cambio natural, influenciado además por los procesos sociales de ocupación de las tierras y la implementación de sistemas productivos insostenibles, como capricultura extensiva en el ecosistema del Cañón del Chicamocha; tabaco, piña, hortalizas como tomate, habichuela, pimentón, pepino, entre otros, en áreas de los municipios de Girón, Lebrija y Rionegro. (CDMB 2014). En los bosques secos predomina la cobertura de Arbustal abierto según Corin Land Cover. Están constituido por una comunidad vegetal dominada por elementos arbustivos regularmente distribuidos, los cuales forman un estrato de copas (dosel) discontinuo y cuya cubierta representa entre 30% y 70% del área total de la unidad. Estas formaciones vegetales no han sido intervenidas o su intervención ha sido selectiva y no ha alterado su estructura original y las características funcionales.

En el área de estudio de la cuenca Alto Lebrija, este ecosistema cubre una extensión de 6845,86 ha correspondientes al 3,15% del área total de la cuenca, como se muestra en la Figura 89 del documento de prospectiva y zonificación del POMCA Alto Lebrija el bosque se encuentra ubicado principalmente en: municipio de Bucaramanga dentro de su perímetro urbano y en las veredas de Bocas, Capilla parte alta, Los Santos, Rosa Blanca, Santa Rita y Retiro Grande; municipio de Floridablanca dentro de su perímetro urbano y en las veredas Río Frío y Ruitoque; municipio de Girón en las verdas Barbosa, Carrizal, Lagunetas, Llanadas y Río Frío; municipio de Lebrija en las veredas de Centenario, Chingua, El Libano, El Tesoro, Montevideo, Palonegro, San Pablo, Vanegas, entre otras; municipio de Rionegro en las veredas Cruces, Halirimante, Honda, Miralindo, Peñas Negras y Puyana.

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 un drenaje dentro y/o en las proximidades del área objeto de consulta, el cual está identificado con el código y/o denominado como: **Qda La Papa, 244, 24401, 24402, 24403, 2440301, 2440302, 2440304, 244030402, 24404, 24405, 24406, 24408 y 250431905**. 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 N.º 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 N.º 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.

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.

Asimismo, es relevante advertir 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***

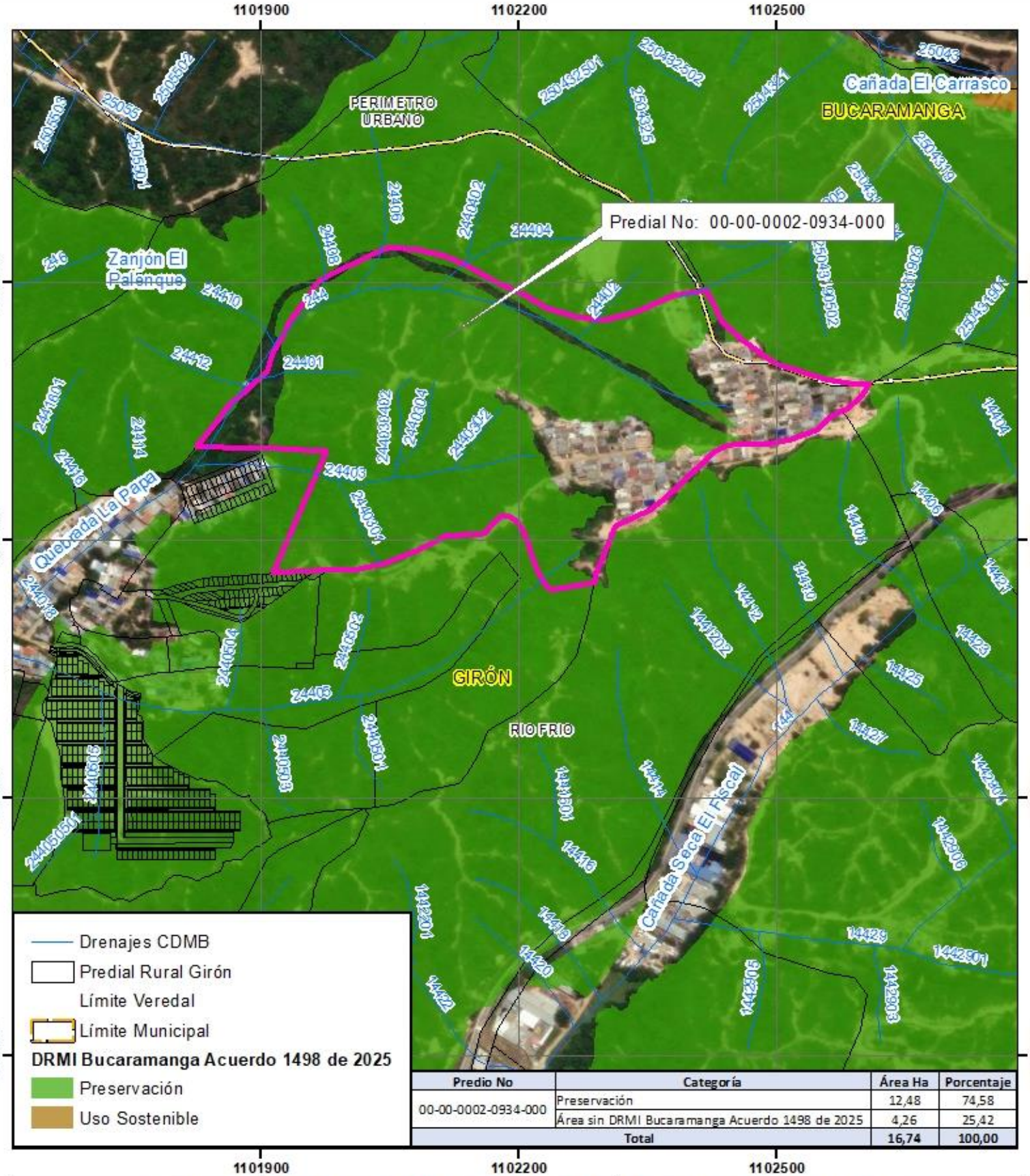
del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción." (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Cordialmente,

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

Anexos: 01. Salida Cartográfica Zonificación DRMI Bucaramanga Predio 00-00-0002-0934-000
02. Salida Cartográfica Zonificación POMCA Rio alto Lebrija Predio 00-00-0002-0934-000

Proyección Técnica:	Mauricio Alberto Parra Arenas	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 No	Categoría	Área Ha	Porcentaje
00-00-0002-0934-000	Preservación	12,48	74,58
	Área sin DRMI Bucaramanga Acuerdo 1498 de 2025	4,26	25,42
	Total	**16,74**	**100,00**

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB

MAPA UBICACIÓN PREDIO MUNICIPIO GIRÓN JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N W E S

Escala Gráfica

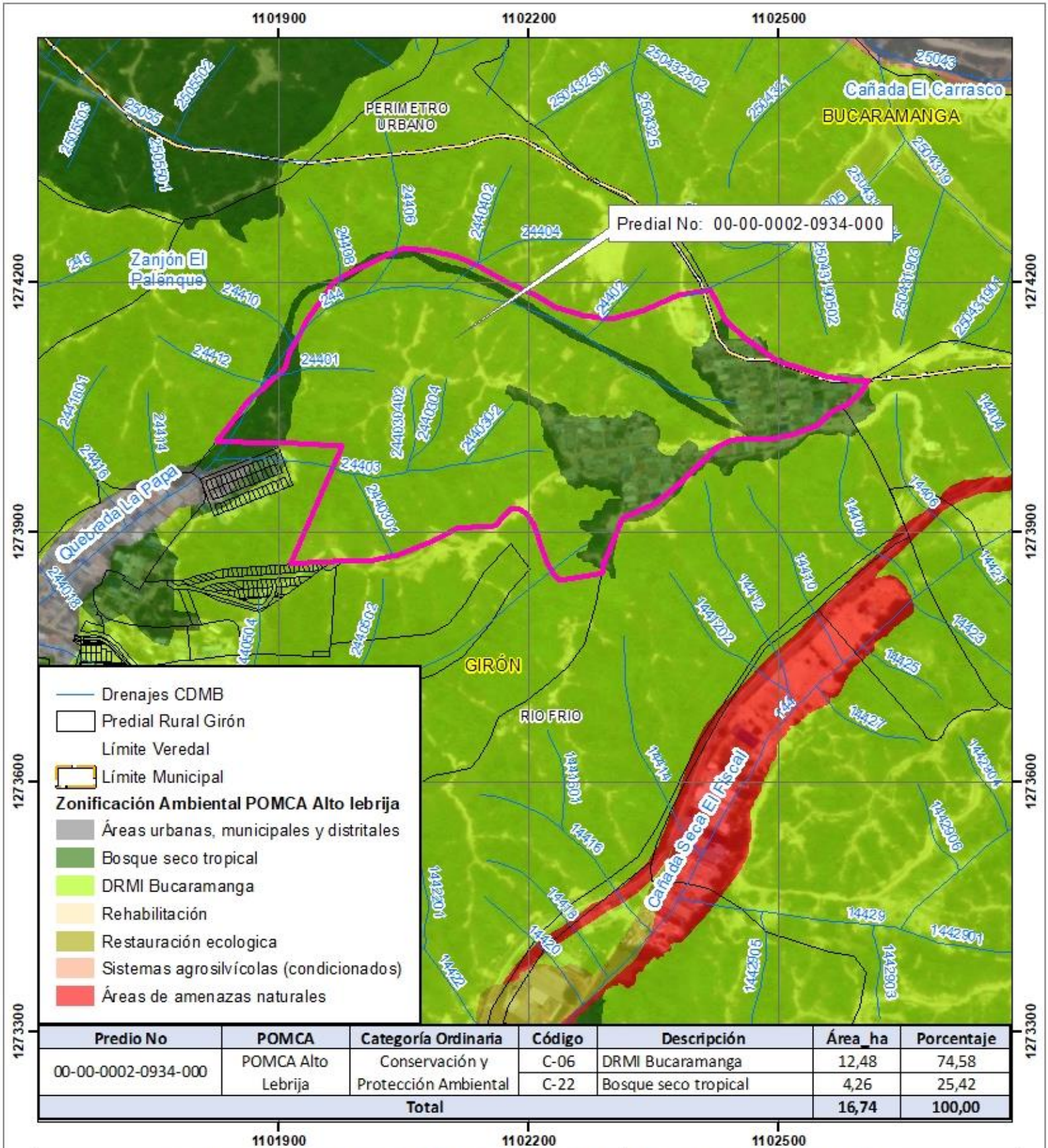
1:6.000

0 60 120 240 Mtr

Fecha 19/Junio/2026

Proyecto:

Nelson Julián Rodríguez
Apoyo SIG



Predio No	POMCA	Categoría Ordinaria	Código	Descripción	Área_ha	Porcentaje
00-00-0002-0934-000	POMCA Alto Lebrija	Conservación y Protección Ambiental	C-06	DRMI Bucaramanga	12,48	74,58
			C-22	Bosque seco tropical	4,26	25,42
Total					**16,74**	**100,00**

SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO

CDMB

MAPA UBICACIÓN PREDIO MUNICIPIO GIRÓN JURISDICCIÓN DE LA CDMB

N W E S

Escala Gráfica

1:6.000

0 60 120 240 Mtr

Fecha 19/Junio/2026

Proyecto:

Nelson Julián Rodríguez
Apoyo SIG