Bucaramanga

Señores:
HABITANTES DEL BARRIO BETANIA, ETAPA 12, SECTOR F **CDMB_12209**
Correo electrónico: annia.col2@gmail.com **23/07/2025**
Bucaramanga, Santander.

Señor:
DENUNCIANTE ANÓNIMO
Ciudad.

Asunto: Respuesta a los radicados de entrada CDMB No. 10909, 10940, 11139 y 11958 de 2025.

Cordial saludo.

En atención a los radicados del asunto, mediante los cuales denunciaron *"formación de una nueva invasión y venta de lotes ilegales presuntamente por una persona conocida como "Pocholo", esto sucede en el barrio Betania 12, sector F (…)"* y adicionalmente, se infirmó que *"están invadiendo un predio entre las torres de altos de Betania y la etapa 7 por la vía principal que conduce del café Madrid hacia bavaria 2, ante de paso malo, algunos ya tienen casa en la etapa 7 y están vendiéndolos (…)",* nos permitimos comunicarle que personal adscrito al Grupo Élite Ambiental para la Sostenibilidad – GEA, de la Subdirección de Evaluación y Control Ambiental – SEYCA, de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB, en conjunto con la Policía Nacional del cuadrante del barrio Betania, practicaron visita técnica de inspección ocular el día 18 de junio de 2025, en la parte posterior (zona de escarpa) del barrio Betania, etapa 12, sector F, del municipio de Bucaramanga, Santander, sitio georreferenciado con coordenadas **N:** 7°09'02.22" **E:** -73°08'37.94", evidenciando lo siguiente:

- Se encontró en diferentes puntos conformación de estructuras en elementos básicos (tablas, lámina de zinc, plástico negro, lona de polipropileno, entre otros) para uso residencial, observando que de manera particular en la zona se ha venido desarrollando una ocupación irregular que la comunidad del sector ha denominado *"Brisas del Sol etapa 3"*, de acuerdo a lo observado en campo, actualmente en el lugar se encontraban ocho (08) viviendas, las cuales presuntamente no cuentan con ningún tipo de permiso por parte de la Administración Municipal de Bucaramanga.

- Se observó disposición de residuos de construcción y demolición – RCD en algunos puntos del sector, de lo cual, el personal de la Policía Nacional informó que aproximadamente 15 días antes de la visita de la CDMB, la Administración Municipal de Bucaramanga realizó retiro de algunas estructuras, con el fin de recuperar el predio que está siendo objeto de ocupación irregular.

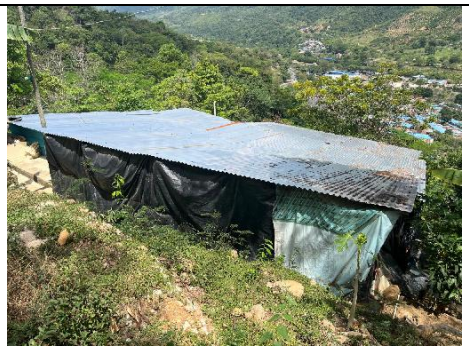
- No obstante, al momento de la inspección ocular, se evidenciaron personas realizando intervenciones y adecuación de terreno para continuar con las

actividades de ocupación irregular; de igual manera, se observó acopio de materiales (piedras, ladrillos, tejas de zinc) que da evidencia que en el lugar continúan desarrollándose nuevas construcciones.

- Se indagó sobre el manejo de las aguas residuales generadas en las viviendas, sin embargo, las personas que se encontraban en las mismas no aportaron información al respecto; no obstante, del recorrido realizado no se evidenciaron tuberías o mangueras para descarga de las mismas, presumiéndose que son estructuras improvisadas que recientemente están en construcción y posiblemente no cuentan con baterías sanitarias.

- De igual manera, se intentó obtener información sobre la captación de agua, de lo cual, no se aportó información, sin embargo, se presume que se realizó conexión al alguno de los pozos matriz del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga – amb.

A continuación, se presenta registro fotográfico capturado al momento de la inspección ocular:

<table>
<tr>
<td>
Fotografía No. 1. Viviendas realizadas en el lugar.</td>
<td> 
Fotografía No. 2. Viviendas realizadas en el lugar.</td>
</tr>
<tr>
<td>
Fotografía No. 3. Viviendas realizadas en el lugar.</td>
<td>
Fotografía No. 4. RCD producto de retiro de viviendas.</td>
</tr>
</table>

Fotografía No. 5. RCD producto de retiro de viviendas.

Fotografía No. 6. Material para posibles construcciones futuras. .

Fotografía No. 7. Material para posibles construcciones futuras. .

Fuente: Propia CDMB.

Continuando con el recorrido, se llegó hasta el sitio georreferenciado con coordenadas N: 7°9’14.57” y E: -73°8’34.03”, encontrando lo siguiente:

- Conformación de estructuras en elementos básicos (tablas, lámina de zinc, entre otros) y mampostería para uso residencial, de acuerdo a lo observado en campo, actualmente en el lugar se encontraban seis (06) viviendas, las cuales presuntamente no cuentan con ningún tipo de permiso por parte de la Administración Municipal de Bucaramanga.

- Se indagó acerca del manejo de las aguas residuales generadas en las viviendas, sin embargo, las personas que se encontraban en el sector no aportaron información al respecto; no obstante, se presume que cuentan con estructuras improvisadas que recientemente están en construcción y posiblemente no cuentan con baterías sanitarias.

- De igual manera, se intentó obtener información sobre la captación de agua, de lo cual, no se aportó información, sin embargo, se presume que se realizó conexión al alguno de los pozos matriz del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga – amb.

A continuación, se presenta registro fotográfico capturado al momento de la inspección ocular:

Fotografía No. 8. Estructura en elementos básicos.

Fotografía No. 9. Vivienda en mampostería

Fotografía No. 10. Vivienda en elementos básicos.

Fuente: Propia CDMB

En relación con las coordenadas tomadas en campo, se consultó a la Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio – SOPIT de la CDMB, donde se revisó la cartografía de la Entidad y se determinó que los puntos georreferenciados en campo están ubicados en el predio identificado con cédula catastral No. **01-09-0042-0001-000**.

De igual manera, se verificó que según la Zonificación DRMI Bucaramanga Acuerdo 1416 de 2021, algunos puntos donde se estableció el asentamiento humano denominado *"Brisas del Sol etapa 3"*, se encuentran bajo el amparo que brinda el Distrito Regional de Manejo Integrado – DRMI Bucaramanga, cuyo uso del suelo es destinado para la **Preservación**, en el cual, únicamente deben desarrollarse aquellas actividades estrictamente permitidas sobre este ecosistema de alta importancia ecológica, conforme a lo establecido en la normatividad, por consiguiente deben tenerse en cuenta los respectivos lineamientos de manejo para esta área, los cuales se presentan a continuación:

ZONA	LINIAMIENTOS DE MANEJO
ZONA DE PRESERVACION	Los terrenos o actividades, tanto del uso público como privados que se encuentra dentro de esta zona o categoría deben ser recuperados o adquiridos para **destinarse exclusivamente a los establecimientos o mantenimiento de áreas forestales protectoras,** la biodiversidad y los servicios eco sistémico del área protegida de acuerdo con los objetivos de conservación

	establecidos.
	No se permite el cambio de bosques y área de vegetación protectora para otro tipo de cobertura.
	Queda prohibida la construcción de viviendas o estructuras y obras comunales como: parqueadero, kiosco, casetas, piscinas placas o zonas deportivas, antenas parabólicas, vallas publicitarias, etc. Salvo las vallas señalización en información del área regional que la Autoridad Ambiental considera necesario y aquella infraestructura que para el control y vigilancia del área considere la autoridad Ambiental.
	No se podrán ser incluidas en ningún proceso o actividades de desarrollo urbano.

Fuente: Acuerdo No 1246 de 2013.

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el predio identificado con cédula catastral No. 01-09-0042-0001-000, se han venido realizando viviendas sin las respectivas licencias para su construcción, respetuosamente se solicita a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga la INTERVENCIÓN URGENTE para frenar la formación de una nueva ocupación irregular, así como los procesos constructivos ilegales en la zona, los cuales no se ajustan a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y adicionalmente, intervienen un área de especial importancia ambiental como lo es el DRMI Bucaramanga. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1203 de 2017, artículo 14, que modifica el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda Ciudad y Territorio, el cual advierte que la *"…Competencia del Control Urbano corresponde a los Alcaldes Municipales o Distritales por conducto de los Inspectores de Policía Rurales, Urbanos y Corregidor…".* Dando aplicación a lo contemplado en la Ley 1801 de 2016, de encontrar mérito para ello.

En el mismo sentido, se considera pertinente remitir comunicación al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, en calidad de propietario del inmueble objeto de irregularidades por parte de terceros, con el fin de que adelante las acciones legales e inmediatas pertinentes para detener la ocupación ilegal que se está ejerciendo en el predio, que cuenta con área de importancia ecológica y ambiental como lo es el DRMI Bucaramanga.

La recuperación de este predio por parte de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y el INVISBU, se debe realizar de manera INMEDIATA, puesto que a la fecha está iniciando el proceso de ocupación irregular y se hace necesario tomar acciones contundentes que eviten la continuación de este asentamiento que se pretende formar; adicionalmente, se debe proteger el área de especial importancia ambiental (DRMI – Preservación), so pena de las actuaciones administrativas sancionatorias, de conformidad con lo establecido en la Ley 1333 de 2009 y Ley 2387 de 2024.

Finalmente, se considera pertinente remitir copia de la presente comunicación a la Fiscalía General de la Nación para su conocimiento y fines pertinentes, toda vez que la

comunidad del sector informa presunta venta y loteo ilegal en el predio No. 01-09-0042-0001-000, conductas que pueden ser objeto de reproche penal a la luz de lo señalado en el artículo 318 de la Ley 599 de 2000, así como las disposiciones normativas contenidas en la Ley 2111 de 2021.

Cualquier inquietud con gusto será atendida en la Subdirección de Evaluación y Control Ambiental – SEYCA a través del correo electrónico info@cdmb.gov.co.

Atentamente,

CARLOS EDUARDO BONCES ZAFRA
Subdirector de Evaluación y Control Ambiental.

Copia: Doctor:
GILDARDO RAYO RINCÓN
Secretaría del Interior
Alcaldía de Bucaramanga
Correo electrónico: s.interior@bucarmanga.gov.co
contactenos@bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Santander.

Doctor:
JORGE VARGAS ARCINIEGAS
Director INVISBU
Correo electrónico: contactenos@invisbu.gov.co
Bucaramanga, Santander.

Señores:
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Seccional Bucaramanga
Correo electrónico: dirsec.santander@fiscalia.gov.co
Carrera 19 No.24-61, Piso 6
Bucaramanga, Santander.

Proyectó:	Daniela Burgos Sierra	Ingeniera Ambiental Contratista SEYCA – GEA	
	María Angélica Pinilla Joya	Ingeniera Ambiental Contratista SEYCA – GEA	
Revisó:	Diego Enrique Vargas Vega	Coordinador Grupo Élite Ambiental para la Sostenibilidad – GEA	
Oficina Responsable	Subdirección de Evaluación y Control Ambiental – SEYCA		