



RADICADO NO.: QUILLA-2025-0119211

BARRANQUILLA, 12 junio 2025.

SEÑOR

CESAR CARO CASTELLAR**REPRESENTANTE LEGAL**

ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE BARRANQUILLA S.A

CARRERA 30 AVENIDA HAMBURGO, EDIFICIO ADMINISTRATIVO PISO 4

BARRANQUILLA

En referencia al Radicado No. EXT-QUILLA-2025-0082987

Asunto: RESPUESTA RADICADO EXT-QUILLA-2025-0082987. DERECHO DE PETICIÓN – CONSULTA NORMATIVA EN EL MARCO DEL POT – DECRETO 0212 DEL 2014.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, mediante la cual presenta Derecho de Petición en la modalidad de Consulta Normativa sobre la aplicación de disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 0212 de 2014, relacionadas con las rondas de protección hídrica y zonas de amortiguación ambiental sobre el predio donde opera la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Barranquilla, esta Oficina de Planeación Territorial se permite emitir el siguiente concepto:

1. Aplicación de las rondas de protección y zonas de amortiguación ambiental en el predio:

De acuerdo con la cartografía oficial del POT adoptado mediante el Decreto 0212 de 2014, especialmente el Plano G-06 "Estructura de Soporte Ambiental", el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-329656 y referencia catastral No. 0102000003680001000000000, se encuentra colindante con el río Magdalena y con caños que son afluentes de este. En este plano se identifican franjas de suelo de protección correspondientes a las "rondas de protección hídrica" y las "zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA)" sobre los caños, pero no se identifica expresamente una franja de protección paralela al río Magdalena ni sobre la dársena artificial ubicada dentro del predio.

Sin embargo, es importante resaltar que, en lo referente al tema de las fajas paralelas a las líneas de mareas máximas en los causes permanentes de corrientes de aguas el Decreto-Ley 2811 de 1974 ((Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente), definió lo siguiente:

“Artículo 83º.- Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

(...),

d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;

(...) “

La Ley 1450 de 2011, en su artículo 206 estableció:

“Ronda Hídrica. Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional.” (subrayado fuera de texto)

Por su parte el Decreto Nacional 2245 de 2017 que modifico al Decreto Único nacional 1076 de 2015, en su artículo 2.2.3.2.3A.2, definió:

“(…)

Ronda Hídrica: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.

Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente.

Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia".

Por disposición del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, las determinantes ambientales constituyen normas de superior jerarquía y las Rondas hídricas hacen parte de estas.

De lo anterior se entiende que para el acotamiento de las respectivas rondas se debe dirigir a la autoridad ambiental correspondiente, que en este caso corresponde a Establecimiento Público Ambiental Barranquilla Verde, indistintamente de los usos y actividades que se ejerzan en el predio, con el propósito de tener en cuenta las normas ambientales aplicables a las fajas paralelas a la línea de marea máxima o a los cauces permanentes de ríos y lagos.

2. Implementación de un plan de mejoramiento para las obras ejecutadas antes del POT y lineamientos para futuras construcciones en los lotes disponibles.

En primer lugar, es importante precisar que el Plan de Mejoramiento es una figura definida en el artículo 138 del Decreto Distrital 0212 de 2014 (POT vigente), cuyo objeto es permitir, por una única vez, la regularización de edificaciones que desarrollen actividades o usos ubicados en polígonos normativos autorizados por el POT, y que, al momento de su apertura, no hubieren cumplido con una o varias condiciones o compromisos establecidos en la licencia o autorización otorgada.

Para que esta figura sea procedente, deben concurrir de manera simultánea dos condiciones fundamentales:

1. Que la edificación haya sido debidamente autorizada, es decir, que cuente con licencias urbanísticas o los actos administrativos correspondientes que demuestren su legalidad al momento de ejecución.
2. Que dicha edificación esté actualmente ubicada dentro de un polígono normativo compatible con el uso que desarrolla, conforme a las disposiciones del POT vigente.

En ese sentido, no es posible en este momento afirmar de manera anticipada que las obras o edificaciones construidas al interior de la Zona Franca antes de la entrada en vigor del POT actual deban acogerse a un Plan de Mejoramiento. Para establecer la procedencia de dicha figura, será necesario que los interesados acrediten tanto la legalidad de las edificaciones objeto de interés (licencias urbanísticas, autorizaciones, etc.), como la identificación de los compromisos urbanísticos originalmente autorizados que no fueron cumplidos y la verificación de que no existe conflicto con los usos permitidos en el polígono normativo vigente.

Con el conocimiento de estos criterios, se podrá analizar la viabilidad o no de formalizar un Plan de Mejoramiento.

Ahora bien, respecto a las condiciones normativas actualmente vigentes sobre el predio, particularmente el índice de ocupación de 0,40 que se menciona en la solicitud se precisa que dicha condición aplica al predio en su conjunto, como unidad predial, no de forma individual para cada edificación interna. Es decir, se trata de una condición urbanística que debe analizarse a nivel de la totalidad del lote, y no de manera fragmentada.

Estas disposiciones, así como los criterios para nuevas intervenciones en la Zona Franca, se encuentran desarrollados con mayor detalle en el artículo 50 del Decreto Distrital 0304 de 2021, "Lineamientos de la Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena". Este decreto establece los parámetros generales de actuación para dicha operación estratégica, sin perjuicio de las disposiciones adicionales que adopte el futuro Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) para la subzona portuaria, el cual aún no se encuentra formulado.

Finalmente, se les recuerda que en aquellos casos donde existan desarrollos arquitectónicos ejecutados sin la respectiva licencia urbanística, deberán acogerse a lo establecido en el Capítulo 4, Sección 1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, referente al "Reconocimiento de la existencia de edificaciones". En particular, el artículo 2.2.6.4.1.1 señala que: *"El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia."*

Cordialmente,



MARLON MERCADO MARQUEZ

JEFE OFICINA

OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobado el: 12/junio/2025 11:56:39 a. m.

Hash: CEE-8e2822f10b07e19bf185799d3680360b6e6790a3

Anexo:

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Alvaro Rafael Barreto Lezama	abarreto [10/junio/2025 03:16:35 p. m.]
Aprobó	Marlon Mercado Marquez	mmercadom [12/junio/2025 11:56:39 a. m.]