

GACETA DISTRITAL

No. **1158** · 25 de marzo de 2025



ALCALDÍA DE **BARRANQUILLA**

Órgano oficial de publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla



<https://www.barranquilla.gov.co/transparencia/normatividad/gaceta-distrital>



CONTENIDO

RESOLUCIÓN No. 015 de 2025 (11 de marzo de 2025).....	3
POR LA CUAL SE ADOPTAN LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL ACUARELA UBICADO EN BARRANQUILLA.	

RESOLUCIÓN SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

QUILLA-25-046834

Barranquilla, 11 de marzo de 2025

**RESOLUCIÓN No. 015 de 2025
(11 de marzo de 2025)****POR LA CUAL SE ADOPTAN LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL ACUARELA UBICADO EN BARRANQUILLA**

La secretaria Distrital de Planeación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en los artículos 51, 209, 314 y 315 de la Constitución Política, la Ley 1848 de 2017, el artículo 2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, los artículos 422 y 472 del Decreto Distrital 0212 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y el artículo 8 del Decreto 0394 de 2019, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas de ejecución de estos programas.

Que el Artículo 209 de la Constitución Política consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios, entre otros, “de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones”.

Que los artículos 314 y 315 ibidem, establecen respectivamente, que en cada municipio habrá un alcalde, jefe de la administración local y representante legal del municipio; y que son atribuciones de éste entre otras: “1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo” ... “3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. (...)”.

Que, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la garantía de una vivienda adecuada implica el cumplimiento de ciertos factores esenciales, entre los cuales se encuentran: i) la seguridad de la tenencia, ii) la disponibilidad de servicios básicos, materiales, facilidades e infraestructura que aseguren condiciones de salubridad y bienestar, iii) la asequibilidad económica, iv) la habitabilidad, y v) la accesibilidad. (Sentencia T-409 de 2013).



Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, por la cual se desarrolla el ordenamiento territorial en Colombia, establece que el ordenamiento del territorio constituye una función pública orientada a los siguientes fines: i) posibilitar el acceso a vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, ii) atender los procesos de cambio en el uso del suelo en función del interés común, iii) propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y la preservación del patrimonio cultural y natural, y iv) mejorar la seguridad de los asentamientos humanos frente a los riesgos naturales.

Que la Ley 1848 de 2017, en su artículo 6, regula el reconocimiento de edificaciones como la actuación mediante la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos ejecutados sin licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, en general, con los requisitos establecidos en dicha normativa.

Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.4.1.1, modificado por el Decreto 1333 de 2020, reglamentó el reconocimiento de edificaciones y estableció que podrá adelantarse cuando se cumpla con el uso previsto en las normas urbanísticas vigentes y la edificación se haya concluido al menos cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, salvo cuando el reconocimiento se solicite por orden judicial o administrativa.

Que, en virtud de lo anterior, el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015, permite que los municipios y distritos exijan compensaciones urbanísticas en los procesos de reconocimiento de edificaciones, con el fin de mitigar el impacto generado por el incumplimiento de cargas urbanísticas.

Que el artículo 47 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla (POT) establece como estrategia para la gestión del riesgo la transformación de zonas de alto riesgo en espacio público, restringiendo su urbanización y permitiendo únicamente actividades de recreación y arborización. Para ello, dispone que las áreas clasificadas como suelo de protección por amenazas altas y muy altas y/o riesgo no mitigable solo podrán urbanizarse mediante el traslado de cesiones obligatorias gratuitas en una proporción de 1:5, es decir, por cada metro cuadrado cedido en el área origen, el predio receptor deberá cumplir con un equivalente a cinco (5) metros cuadrados destinados al espacio público, debidamente escriturados y habilitados con obras de mitigación. En consecuencia, toda actuación administrativa en el proceso de reconocimiento de edificaciones debe alinearse con estas disposiciones, garantizando la sostenibilidad urbana, la seguridad del territorio y la protección ambiental, en estricto cumplimiento de las normas de ordenamiento y prevención del riesgo establecidas en el POT.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, Decreto Distrital 0212 de 2014 regula el reconocimiento de edificaciones en su artículo 422, estableciendo condiciones específicas para su procedencia en inmuebles sometidos a tratamiento de mejoramiento integral o que formen parte de procesos

de mejoramiento integral de barrios, permitiendo excepciones a ciertos límites normativos, siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en el POT.

Que el artículo 472 del POT establece que la Secretaría Distrital de Planeación podrá adoptar, mediante resolución, normas específicas para el reconocimiento de conjuntos o grupos de inmuebles, estableciendo las obligaciones urbanísticas aplicables a cada caso.

Que el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), en su artículo 135, parágrafo 2, dispone que, cuando se realice una actuación urbanística sin licencia en predios aptos para urbanizar, se otorgará un plazo de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), mediante concepto emitido en el oficio No. 2022EE0076569 del 11 de agosto de 2022, estableció que el reconocimiento de edificaciones en cualquier tiempo podrá ser ordenado por un inspector de policía, sin que se exija el requisito de que la construcción tenga más de cinco años de antigüedad.

Que el Decreto Distrital 0394 de 2019, en su artículo 8, reglamentó el procedimiento para la adopción de normas específicas aplicables al reconocimiento de construcciones en el Distrito de Barranquilla, estableciendo que este trámite debe ser adelantado mediante resolución de la Secretaría Distrital de Planeación, previo cumplimiento de las obligaciones urbanísticas exigidas.

Que el proyecto Acuarela se encuentra actualmente construido y parcialmente prometido en venta, afectando a 285 familias, quienes requieren la regularización de su derecho a la vivienda digna y la obtención de los permisos y autorizaciones necesarias para formalizar su propiedad y acceder a servicios públicos esenciales.

Que, mediante radicación EXT-QUILLA-22-029839, el Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de Puerto Colombia remitió a la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla la solicitud de revalidación de la licencia urbanística del proyecto Acuarela de Villa Campestre, presentada por Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A. en Reorganización.

Que la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, mediante oficios QUILLA-22-063203 y QUILLA-22-063329, informó que ni la Administración Central del Distrito ni los curadores urbanos de Barranquilla tienen competencia para expedir prórrogas, modificaciones o revalidaciones de actos administrativos emitidos por otro ente territorial.

Que la Procuraduría delegada para la Gestión y Gobernanza Territorial, mediante radicación EXT-QUILLA-22-180630, informó que adelanta labores de vigilancia y seguimiento sobre proyectos inmobiliarios en Villa Campestre, incluyendo el proyecto Acuarela, y convocó mesas de trabajo con las entidades competentes para analizar su situación.

Que, mediante Expediente IU27-004-2025, la Inspectora 27 de Policía Urbana, Maryuris Peñaranda Vera, otorgó a la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A. un plazo de sesenta (60) días para obtener el reconocimiento de la construcción o, en su defecto, proceder a su demolición.

Que, con fundamento en lo anterior, el fideicomitente GRAMA Construcciones S.A., a través de la Fiduciaria de Bogotá S.A., vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Acuarela, solicitó a la Administración Distrital la adopción de normas específicas para el reconocimiento de las edificaciones del proyecto.

Que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-528471, inicialmente destinado a cesión urbanística, se encuentra ocupado en condiciones de riesgo, de conformidad con el Informe Técnico No. 245 de 2024 de la Oficina de Gestión del Riesgo, lo que hace necesario su adquisición por parte del Distrito para controlar el riesgo, reubicar a las familias afectadas y transformar el predio en un espacio público.

Que, por lo antes expuesto, el reconocimiento de edificaciones para el proyecto Acuarela es procedente, ya que el mismo se enmarca en lo señalado por la Ley 1848 de 2017, el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1333 de 2020, así como en las disposiciones del POT de Barranquilla y el Decreto Distrital 0394 de 2019.

Que, de igual forma, la decisión emitida por la Inspectora 27 de Policía Urbana de Barranquilla obliga al titular a solicitar el reconocimiento de la edificación dentro del plazo establecido, en aplicación del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, ley 1801 de 2016.

Que asimismo la medida contribuye a garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna de 285 familias, en concordancia con el artículo 51 de la Constitución y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Que, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 y en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, se deberán realizar las compensaciones urbanísticas necesarias para mitigar el impacto derivado de la construcción y permitir su regularización, en cumplimiento de los principios de planeación urbana y ordenamiento territorial.

Que dichas compensaciones tienen como finalidad generar un impacto positivo en la planeación urbana, en aras del interés general, promoviendo la transformación del área en un espacio con acceso adecuado a servicios públicos, equipamientos urbanos e infraestructura. Esto contribuirá al desarrollo territorial sostenible, al tiempo que garantizará la prevención del riesgo y la consolidación de un entorno seguro y funcional para la comunidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 del POT del Distrito de Barranquilla.

Que en consecuencia el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla mediante el presente acto administrativo procede con la adopción de normas específicas para permitir el reconocimiento del proyecto Acuarela, garantizando el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la protección del interés general.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. OBJETO. Adoptar las normas específicas para el reconocimiento de construcciones o edificaciones del proyecto Acuarela, ubicado en el sector La Playa de Barranquilla, sobre el predio identificado con referencia catastral No. 080010116000001420010000000000 y matrícula inmobiliaria No. 040-528468.

PARÁGRAFO. Hace parte integral de la presente resolución el Documento Técnico de Soporte, el cual contiene los fundamentos urbanísticos, jurídicos y técnicos que sustentan la adopción de las normas específicas para el reconocimiento de las edificaciones.

ARTÍCULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. Se reconocerán las edificaciones actualmente construidas en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-528468 y referencia catastral No. 080010116000001420010000000000, las cuales corresponden a las siguientes:

- 2.1. Un edificio de veintidós (22) pisos destinados a uso de vivienda.
- 2.2. Un edificio de trece (13) pisos destinados a uso de vivienda.
- 2.3. Una edificación de tres (3) pisos más sótano, destinada a equipamiento comunal y parqueaderos.

PARÁGRAFO 1. Las edificaciones objeto de reconocimiento deberán cumplir con las normas de sismorresistencia o, en su defecto, adecuarse a ellas mediante las obras de reforzamiento estructural que determine el Curador Urbano en el estudio del trámite de reconocimiento.

PARÁGRAFO 2. Dado que el presente acto administrativo autoriza el trámite de reconocimiento de edificaciones, los aislamientos y demás normas volumétricas serán las existentes, conforme a lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 390 del Decreto 0212 de 2014 (POT de Barranquilla), siempre que se cumplan los estándares mínimos de habitabilidad, en especial los relacionados con luz y ventilación.

PARÁGRAFO 3. Por tratarse de una autorización para el trámite de reconocimiento de edificaciones, en el acto de reconocimiento por parte del Curador Urbano de Barranquilla no se requerirá la presentación de estudio de movilidad ni esquema de implantación urbanística.

ARTÍCULO 3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL RECONOCIMIENTO.

Con el fin de completar el urbanismo y compensar las cargas urbanísticas incumplidas en el proceso de edificación, el trámite de reconocimiento de edificaciones estará sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones urbanísticas:

Cesión de inmuebles para la vía de acceso al proyecto Acuarela: La sociedad GRAMA Construcciones S.A. deberá ceder los siguientes predios, sobre los cuales se encuentra construido un tramo de la Transversal 3B, vía de acceso al proyecto Acuarela:

- a) El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-528473 y referencia catastral No. 080010116000001420012000000000, con un área de 5.422,32 m².
- b) El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-609214, con un área de 324,39 m².

Mejoramiento de la infraestructura vial: Se deberá ejecutar el mejoramiento de las calzadas de la Transversal 3B y sus andenes, en el tramo de acceso al proyecto Acuarela, conforme a lo determinado en el Documento Técnico de Soporte.

Cesión y construcción de tramo vial: Se deberán ceder parte de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 040-474874, 040-474873 y 040-159221, destinados a la Transversal 3B, y se deberá construir el tramo correspondiente a 2.111,61 m², conforme a las áreas identificadas en el Documento Técnico de Soporte.

Escrituración del predio destinado a control de riesgos y espacio público: Se deberá escriturar a favor del Distrito el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-528471, de propiedad de GRAMA Construcciones S.A., con un área de 4.889,24 m², actualmente ocupado por familias en condición de precariedad, con el fin de ejecutar obras de control y prevención de riesgos y, posteriormente, transformarlo en espacio público de uso colectivo.

Construcción de infraestructura de alcantarillado pluvial: Se deberán construir las obras de alcantarillado pluvial establecidas en el Documento Técnico de Soporte, garantizando la adecuada gestión de aguas lluvias en el sector.

Compensación urbanística en suelo y recursos: Se deberá realizar un aporte de 924 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), liquidados al año del pago, como compensación por la obligación de destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y aporte a espacio público. Este monto será consignado en el Fondo de Compensación de Vivienda de Interés Prioritario del Distrito, con el fin de ser destinado a la reubicación de las familias asentadas en el suelo cedido y la recuperación del predio para su destinación como espacio público de contemplación.

PARÁGRAFO 1. El Distrito de Barranquilla deberá recibir el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-528471 en el estado en que se encuentre, con el fin de reubicar a las familias allí asentadas y adecuarlo para su transformación en un parque de recreación pasiva y arborización.

PARÁGRAFO 2. En el parque resultante de la adecuación del predio cedido, podrán ubicarse paneles solares una vez finalizadas las obras de mitigación de riesgos, siempre que cuenten con el concepto previo de la Oficina Gestión de Riesgos del Distrito.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el numeral 1.2 del artículo 2.2.6.1.1.11 y el artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo de las obras de construcción y mejoramiento de la vía Transversal 3B no se requerirá licencia urbanística. La obra deberá ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el Documento Técnico de Soporte y deberá ser recibida por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito.

ARTÍCULO 4. EXIGIBILIDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas como compensaciones para el reconocimiento de edificaciones deberá realizarse dentro de los siguientes plazos:

1. **Escrituración del predio destinado a mitigación de riesgos y espacio público:** La escrituración a favor del Distrito de Barranquilla del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-528471 deberá efectuarse en un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo de reconocimiento.
2. **Pago de compensación económica para reubicación de familias:** La suma de 924 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), liquidados a la fecha del año de pago y destinados a la reubicación de las familias asentadas en el suelo cedido, deberá ser consignada en un plazo máximo de un (1) año, contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo de reconocimiento.
3. **Cesión de suelo y construcción de infraestructura vial:** La cesión de suelo y la construcción y mejoramiento de la Transversal 3B deberán ejecutarse en un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo de reconocimiento.

PARÁGRAFO 1. En el acto administrativo de reconocimiento de edificaciones que expida el Curador Urbano, deberá quedar consignada la condición resolutoria del reconocimiento, estableciendo que, en caso de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas en los plazos fijados, el acto administrativo de reconocimiento perderá sus efectos.

PARÁGRAFO 2. El titular del reconocimiento deberá solicitar, de forma concomitante a la expedición del presente acto, la licencia de construcción en la modalidad de modificación, con el fin de realizar las obras necesarias para garantizar que las viviendas cumplan con las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

ARTÍCULO 5. CONSERVACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. La Gerencia de Catastro Distrital deberá realizar una visita de reconocimiento y adelantar el proceso de conservación y/o actualización catastral de los predios mencionados en la presente resolución, con el fin de que el titular del reconocimiento de las edificaciones pueda cumplir con las obligaciones urbanísticas derivadas del mismo y garantizar la correcta inscripción de la información catastral conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 6. REMISIÓN NORMATIVA. Los aspectos no regulados en el presente decreto se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 0212 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y el Decreto Distrital 0394 de 2019, así como en las demás disposiciones normativas vigentes que resulten aplicables.

ARTÍCULO 7. ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO Y SEGUIMIENTO. En el marco de sus competencias, la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público ejercerá la inspección y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el presente acto, en especial aquellas relacionadas con la cesión de suelo, la ejecución de obras de urbanismo y la compensación urbanística, para lo cual, la Oficina de Planeación Territorial podrá brindar apoyo técnico.

Asimismo, en ejercicio de sus funciones, la Gerencia de Catastro Distrital en las acciones necesarias para la conservación y/o actualización catastral de los predios objeto de reconocimiento y la Oficina de Planeación Territorial podrá brindar asistencia técnica y normativa a los titulares del reconocimiento de edificaciones en lo referente a las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 8. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente resolución rige a partir de su publicación en la Gaceta Distrital.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el D.E.I.P. del Distrito de Barranquilla, a los 11 días de marzo de 2025.

DIANA Ma. MIGUEL MANTILLA PARRA
Secretaria Distrital de Planeación
Alcaldía Distrital de Barranquilla

*Página
en
blanco*

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE **BARRANQUILLA**