

**PROTECCIÓN DE LAS RONDA HÍDRICAS  
Y SUS IMPLICACIONES EN EL DERECHO DE PROPIEDAD**

**SANDRA DEL PILAR CAICEDO GUERRERO**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**2013**

**PROTECCIÓN DE LAS RONDA HÍDRICAS  
Y SUS IMPLICACIONES EN EL DERECHO DE PROPIEDAD**

**SANDRA DEL PILAR CAICEDO GUERRERO**

ARQUITECTA U.J.

MONOGRAFÍA PARA OPTAR POR EL TÍTULO  
ESPECIALISTA EN DERECHO URBANÍSTICO

**CARLOS ANDRÉS TARQUINO BUITRAGO**

ABOGADO UNIVERSIDAD DEL ROSARIO.  
ESPECIALISTA EN DERECHO URBANÍSTICO MAGISTER PLANIFICACIÓN Y  
ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL. ESTUDIOS EN DERECHO  
CONSTITUCIONAL Y GESTIÓN PÚBLICA TERRITORIAL

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**2013**



Dedico esta monografía a Dios Padre que me da la fortaleza, a su Espíritu que me ilumina y al Hijo que me guía paso a paso en la vida.

A mis padres, Mario y Amparo, pilar fundamental de mi vida que con su amor y consejo, contribuyeron a la culminación con éxito de la especialización.

Al Dr. Tarquino, Director de la monografía, gracias por su tiempo, apoyo, orientación y por impulsarme a seguir investigando y aprendiendo.

Agradezco también la confianza y el apoyo brindado por parte del Dr. Alberto Bello para llegar al final del camino.

Y gracias a todos los que me brindaron su ayuda para alcanzar esta meta personal y profesional.

# **PROTECCIÓN DE LAS RONDA HÍDRICAS Y SUS IMPLICACIONES EN EL DERECHO DE PROPIEDAD**

---

## **RESUMEN**

Colombia es un país rico en recursos hídricos. Sus ríos nacen en las cumbres y páramos de la cordillera de los Andes y se agrupan conformando cinco vertientes hidrográficas. Hace una década Colombia estaba entre los primeros lugares en cuanto a disponibilidad de agua, hoy figura en el puesto 24 entre 182 naciones. Los efectos del cambio climático auguran problemas de sostenibilidad ambiental e incluso según la Contraloría Delegada para el Medio Ambiente, en 2015 el 66% de los colombianos podría estar en riesgo de desabastecimiento de agua.

Para preservar la riqueza hídrica del país, es necesaria la recuperación y conservación de las Rondas Hídricas, que actualmente están muy afectadas por procesos de invasión y explotación inadecuada de su suelo. Existen procedimientos para la restauración de las áreas de ronda<sup>1</sup> pero son inútiles ante la falta de actuaciones, no solo por parte de las entidades en las que se delega esta función, sino también de los municipios que no incorporan en los planes de ordenamiento territorial instrumentos de gestión del suelo.

---

<sup>1</sup> Guía Técnica para la restauración de áreas de ronda y nacedores del distrito capital. Bogotá, D.C. DAMA. Jarro E. 2004.

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	8
1. CONTEXTO	8
2. DIAGNÓSTICO	11
3. PROPOSITO	17
CAPITULO 1.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y AMBIENTALES DE LAS RONDAS HÍDRICAS.	19
CAPITULO 2.- IMPACTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	26
CAPÍTULO 3.- MARCO JURÍDICO DE LAS RONDAS HÍDRICAS, SU ALCANCE Y APLICACIÓN.	34
CAPÍTULO 4.- LAS RONDAS HÍDRICAS Y EL DERECHO DE PROPIEDAD.	39
CAPÍTULO 5.- MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO PARA LA RECUPERACIÓN, PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS.	46
5.1 AFECTACIÓN URBANÍSTICA	47
5.2 ADQUISICIÓN DE TIERRAS	48
5.3 DACIÓN EN PAGO	49
5.4 “PAGO EN ESPECIE”	49
5.5 CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS Y/O ADICIONALES	51
5.6 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN	58

CAPÍTULO 6.- SUELO, GESTIÓN Y PROTECCIÓN	59
(UNA APUESTA A LA INCORPORACIÓN DE LAS RONDAS HIDRICAS EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL)	
CONCLUSIONES	62
BIBLIOGRAFIA	66

## **GRAFICOS Y CUADROS**

### **GRÁFICOS**

GRÁFICO 1.- PERFIL HÍDRICO	20
GRÁFICO 2.- CICLO HIDROLÓGICO O CICLO DEL AGUA	21
GRÁFICO 3.- COMPARATIVO DEL PERFIL DE RIO	22
GRÁFICO 4.- PERFIL DE RIO EN TEMPORADA INVERNAL	23

### **CUADROS**

CUADRO 1.- FUNCIÓN DE LAS ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN EL RÍO	22
CUADRO 2.- FICHA NORMATIVA	31

## INTRODUCCIÓN

La Constitución Colombiana establece en el artículo 79 el derecho a gozar de un medio ambiente sano, y que es deber del Estado proteger la integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica. La importancia ecológica de las rondas hídricas, radica en que son necesarias para la protección y conservación de los recursos hídricos.

Jurídicamente, ya desde el artículo 18 del Decreto 1381 de 1940, se reconoce la importancia ambiental de las rondas hídricas, limitando los usos que impidan el curso normal de las aguas y fijando una zona en cada margen del río para su protección. En armonía, el Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente (Decreto Ley 2811 de 1974), dispone que las rondas hídricas son *“una faja paralela a la línea de mareas máximas o la de cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho”* y son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado.

### 1. CONTEXTO

Históricamente en la temporada invernal, a lo largo y ancho del Territorio Nacional, se convive con las inundaciones producto, entre otros, de la ocupación de las Rondas Hídricas por asentamientos humanos, explotaciones agrícolas e incluso infraestructura vial. Es tan frecuente que año tras año el panorama es recurrente y nos acostumbramos a ver periódicamente escenas como estas:



## Girón, Santander del Sur (Colombia)

Viernes 19 de Noviembre de 2010 - 12:00 AM

### Con alertas tempranas se previenen desastres



La línea 123 es la disponible y gratuita, los organismos de socorro están para atender las emergencias las 24 horas del día. La imagen muestra los asentamientos que están a orillas del Río de Oro, en Girón. (Foto: Javier Gutiérrez/VANGUARDIA LIBERAL )

### Hay riesgo de inundación en el 60% del área de Girón



Un posible desbordamiento del Río de Oro afectaría el 60 por ciento de las áreas construidas en Girón. (Foto: Archivo/VANGUARDIA LIBERAL )

De acuerdo con un estudio adelantado por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, el 60% de las áreas construidas de Girón están en peligro de inundación.

FUENTES:

<http://www.vanguardia.com/historico/82894-con-alertas-tempranas-se-previenen-desastres>

<http://www.vanguardia.com/historico/93309-hay-riesgo-de-inundacion-en-el-60-del-area-de-giron>

Martes 17 de Abril de 2012 - 10:19 AM

## “Alerta roja en Santander es un hecho”: Clopad



“Alerta roja en Santander es un hecho”: Clopad (Foto: Archivo/ VANGUARDIA LIBERAL)  
Así lo sostuvo el jefe regional del Comité de Prevención y Desastres de Santander, Coronel (R) Miguel Gómez, quien anunció que sólo falta la firma del Gobernador, Richard Aguilar.

Sábado 11 de Mayo de 2013 - 12:01 AM

## Autoridades estarán alerta ante presencia de lluvias



Durante el pasado mes de febrero, cuando aún no había llegado la temporada de lluvias, más de 15 sectores del municipio de Girón resultaron afectados.(Foto: Archivo/VANGUARDIA LIBERAL)

Girón es uno de los primeros municipios del área metropolitana en prender las alarmas, pues a lo largo del tiempo se ha podido evidenciar su vulnerabilidad por riesgo de inundación y deslizamiento.

FUENTES:

<http://www.vanguardia.com/santander/region/152715-alerta-roja-en-santander-es-un-hecho-clopad>  
<http://m.vanguardia.com/santander/area-metropolitana/207767-autoridades-estaran-alerta-ante-presencia-de-lluvias>

Con esta contraposición entre el ES y el DEBER SER, es evidente que el compromiso ambiental atribuido por la Constitución a los departamentos, municipios y distritos, no pasa de ser un objetivo más de los ordenamientos territoriales o del manual de funciones de las entidades, en lo que respecta a las Rondas Hídricas, cuando por el contrario y en cumplimiento de la función social que a los municipios y distritos corresponde, se debería planear, ejecutar y proteger el espacio público, entre ellos las rondas hídricas (Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998), sobre los demás usos del suelo.

## 2. DIAGNÓSTICO

Los conflictos ambientales entorno a las Rondas Hídricas, son producto de la contraposición de intereses, por el impacto ambiental que genera la explotación de estas áreas con determinadas actividades o proyectos que generan externalidades, a saber:

ACTIVIDAD	EXTERNALIDAD
Agricultura y Ganadería	Contaminación con material orgánico y agroquímicos
Infraestructura vial	Reduce la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.
Asentamientos humanos por condiciones de pobreza o por crecimiento de los centros urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduce la fertilidad y la capacidad de almacenamiento de agua del suelo.</li> <li>• Contaminación por aguas servidas que no están conectadas al sistema de alcantarillado.</li> <li>• Erosión.</li> <li>• Reduce la cantidad y calidad del recurso hídrico.</li> </ul>

Los conflictos ambientales también se propician, por falta de conciencia y compromiso con el medio ambiente de parte de todos los actores (públicos y privados), y se agudiza, cuando



los administradores de turno no son consecuentes con las políticas ambientales trazadas o también por la insuficiente presencia estatal en la gestión del territorio.

De otra parte, la Ley 46 de 1988 establece que el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres debe garantizar el manejo **oportuno** y eficiente de todos los recursos que sean indispensables para la prevención y atención de desastres. Sí con el objetivo de reducir los riesgos y prevenir desastres, analizaran el grado de vulnerabilidad de los asentamientos humanos en las rondas de río, por ejemplo:



A la izquierda Río de Oro - Girón (Girón, Santander), a la derecha Río Bogotá (Cota-Bogotá, Cundinamarca). FUENTE: Google Earth 2013

Se identificaría **oportunamente** un potencial desastre y se procedería a tomar acciones a corto, mediano y largo plazo, tendientes a la reubicación de estas familias que ocupan las rondas y a su vez se iniciarían procesos de recuperación ambiental.

Es como si el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres y los organismos operativos locales, como los cuerpos de bomberos, la Defensa Civil y la Cruz Roja, se especializaran en fortalecer la capacidad de respuesta efectiva cuando ya se presenta el desastre.

Por eso debemos partir de la unificación de conceptos relacionados con el tema, con este fin cito los siguientes términos consignados en el artículo 2 de la Ley 165 de 1994 por medio del cual se aprobó el “Convenio sobre Diversidad Biológica” hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992:

*Por "área protegida" se entiende un área definida geográficamente que haya sido designada o regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación.*

*Por "conservación in situ" se entiende la conservación de los ecosistemas y los hábitats naturales y el mantenimiento y recuperación de poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y, en el caso de las especies domesticadas y cultivadas, en los entornos en que hayan desarrollado sus propiedades específicas.*

*Por "diversidad biológica" se entiende la variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, incluidos entre otras cosas, los ecosistemas terrestres y marinos y otros ecosistemas acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte;*

*comprende la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas.*

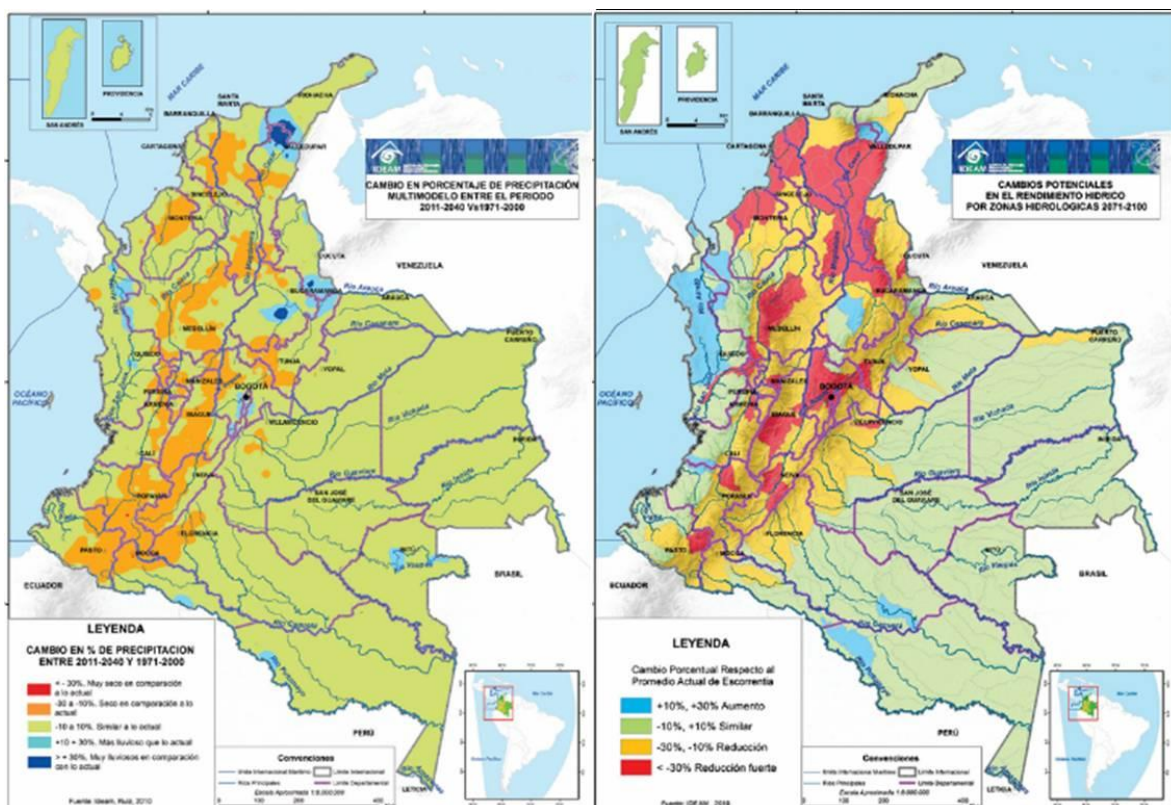
*Por "ecosistema" se entiende un complejo dinámico de comunidades vegetales, animales y de microorganismos y su medio no viviente que interactúan como una unidad funcional.*

El Estado es conciente del valor intrínseco de la biodiversidad biológica y sus componentes para la vida, y que su conservación es interés común. La exigencia fundamental es la conservación *in situ* de los ecosistemas y hábitats naturales y el mantenimiento y la recuperación de poblaciones viables de especies en sus entornos naturales.

A lo anterior se suma el cambio climático que genera variaciones en la frecuencia o intensidad de las temporadas de lluvias (Ola Invernal, Fenómeno del Niño, etc), por lo cual es necesaria la adaptación a esos cambios definido por el Departamento Nacional de Planeación en los siguientes términos: “*se refiere a los ajustes en sistemas humanos o naturales como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos*”.

<b>CAMBIO CLIMÁTICO EN CIFRAS</b>	
OLA INVERNAL 2011	Afecto 28 de los 32 Departamentos del país
IMPACTOS	72% Vivienda e Infraestructura -0,16% de crecimiento económico
PROYECCIONES (IPCC 2007 – ONU Habitat)	Aumento de 3 a 4°C en la temperatura Entre 134 a 332 millones de personas afectadas por inundaciones 1.000 millones de personas viven en asentamientos urbanos vulnerables

FUENTE: **DNP**. Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático

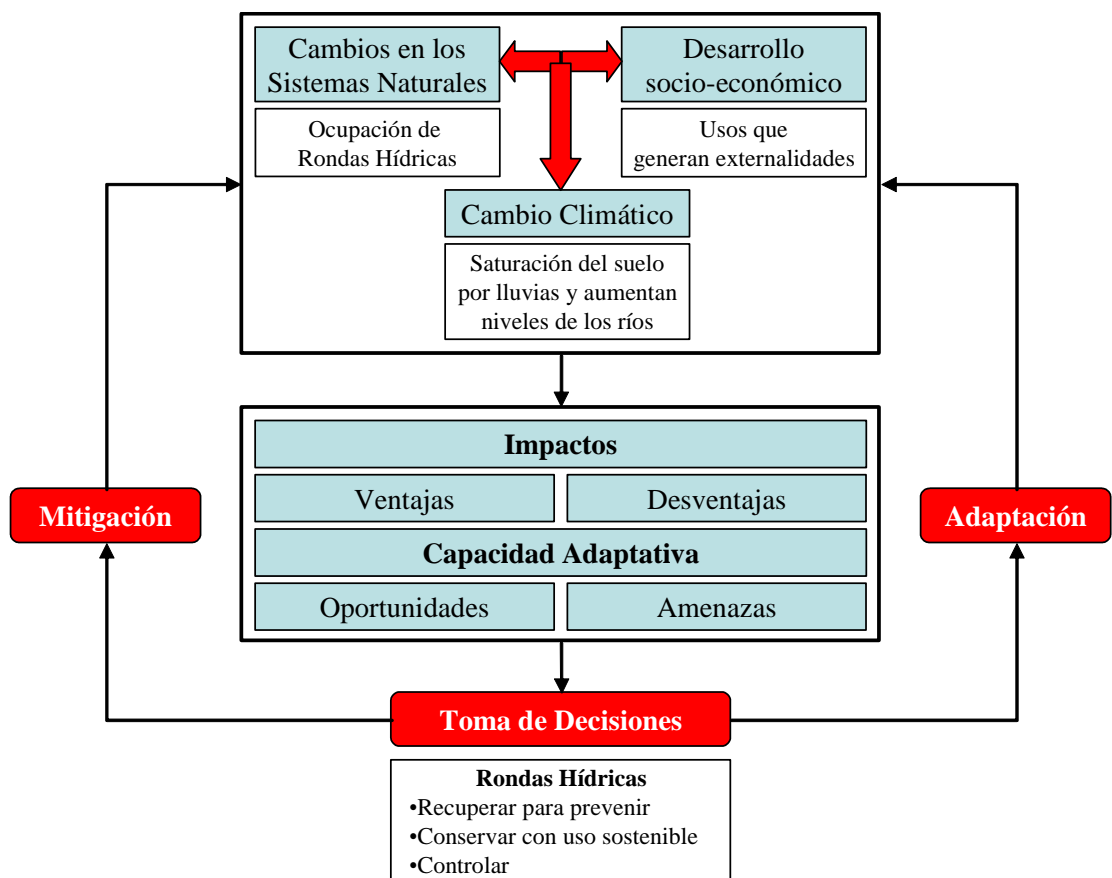


<b>PROYECCIONES 2011 AL 2040</b> <b>SEGUNDA COMUNICACIÓN NACIONAL ANTE LA CMNUCC</b>	
<b>TEMPERATURA</b>	Aumento media – superior al 2% de manera homogénea en casi todo el país
<b>PRECIPITACIONES</b>	Varía según área geográfica (ver figura de la izquierda): En naranja, reducción entre el 10% y el 30% respecto a lo normal En azul oscuro, incremento por encima del 30% En azul claro, incremento entre el 10 y el 30%

FUENTE: REVISTA DE INGENIERIA #36. Universidad de los Andes.  
Bogotá D.C., Colombia  
Enero – junio de 2012, pp.60-64.  
Variabilidad climática, cambio climático y el recurso hídrico en Colombia

Como fue expresado por el Concejal Roberto Chavarro Chavarro, en la Sesión Plenaria Especial para socializar el tema de las Rondas Hídricas y las áreas de Reserva, realizada en el municipio de Arcabuco: *“El cambio climático por el efecto invernadero es señalado*

como una de las causas de estas alteraciones en los ciclos del tiempo y a su vez el cambio climático se debe en gran parte a la tala de bosques y los **desbordamientos a la supresión que se ha hecho de los bosques de galería, o riparios, como se llama la vegetación protectora de las Rondas Hídricas.** Frente a estas perspectivas no podemos quedarnos cruzados de brazos y **una de las acciones debe ser la restitución de la vegetación protectora de las Rondas Hídricas en nuestro municipio, así como la restauración y conservación de los bosques, cuyo efecto protector se explica por la capacidad de esponja que generan y por el efectivo control de la erosión.**”



FUENTE: DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN.  
 Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.  
 La Adaptación como parámetro de desarrollo. Adaptado de la Estrategia Nacional de Adaptación de Finlandia (2005)



Esta adaptación es una determinante ambiental que está directamente relacionada con el desarrollo del territorio y que debe incorporarse en el ordenamiento territorial de cada municipio y distrito.

### **3. PROPOSITO**

Estimular la protección de las Rondas Hídricas dentro del Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, implementando mecanismos e instrumentos de gestión del suelo con fundamento en el Derecho Urbanístico.

Para la consecución del propósito enunciado, es imprescindible hacer claridad sobre conceptos y características técnicas que confieren importancia ambiental a las Rondas Hídricas, estos se ilustraran en el contenido del Capítulo 1; seguido del análisis del impacto de las Rondas Hídricas en el Ordenamiento Territorial desarrollado en el Capítulo 2.

Todo estudio y análisis que involucra el Ordenamiento Territorial, debe gozar de bases jurídicas, por lo cual se realizará un estudio del marco jurídico de las Rondas Hídricas, su alcance y aplicación el cual se expondrá a lo largo del Capítulo 3.

Como se ha puesto de manifiesto, los conflictos entorno a las Rondas Hídricas son ambientales y de interés particular (propietarios del suelo), por eso el Capítulo 4 tiene como propósito, establecer el derecho de propiedad que aplica a las Rondas Hídricas y determinar

la obligatoriedad o facultad de las administraciones municipales de adquirir los suelos que la conforman.

Finalmente, se proponen en el Capítulo 5, mecanismos de gestión del suelo para la recuperación, protección y saneamiento de las Rondas Hídricas, implementando instrumentos urbanísticos.

## **CAPITULO 1.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y AMBIENTALES DE LAS RONDAS HÍDRICAS.**

Para poder hablar de PROTECCIÓN debemos definir cuál es el sujeto a proteger, en este caso las RONDAS HIDRICAS. ¿Qué entiende la ley como Ronda Hídrica? El DECRETO LEY 2811 DE 1974 con el que se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, en el literal (d) del Artículo 83 define las Rondas Hídricas como “... 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; ...*” al entrar a analizar con detenimiento el contenido de esta definición, encontramos tres componentes básicos: faja paralela / a la del cauce permanente de ríos / hasta de treinta metros de ancho.

Cambiando el orden de los componentes mencionados, podemos afirmar que la Ronda Hídrica es la **Faja de hasta (30) treinta metros que se prolonga de manera equidistante al cauce permanente de los ríos**, pero queda por definir cual es el cauce permanente de un río.

El Río es una “*corriente de agua continua y más o menos caudalosa que va a desembocar en otra, en un lago o en el mar*”<sup>2</sup>; su cauce varía según la temporada de lluvias o por factores externos, por eso muy posiblemente el legislador se refería al cauce natural y para estos efectos no remitimos al Artículo 11 del Decreto Nacional 1541 de 1978, “*Se entiende por **cauce natural** la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus*

---

<sup>2</sup> DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA - Vigésima segunda edición

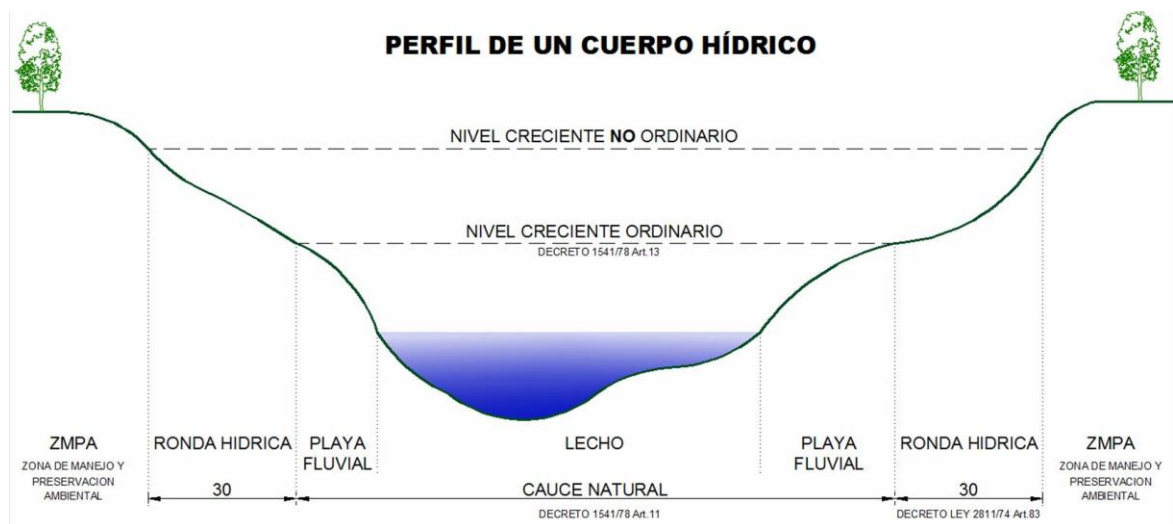
niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias; y por lecho de los depósitos naturales de agua, el suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efecto de lluvias o deshielo.” Negrilla y subraya fuera de texto

El mismo Decreto define otros conceptos relacionados con la materia, a saber:

“ARTICULO 12. Playa fluvial es la superficie de terreno comprendida entre la línea de las bajas aguas de los ríos y aquella a donde llegan éstas, ordinaria y naturalmente en su mayor incremento. (...)

ARTICULO 13. Para los efectos de la aplicación del artículo anterior, se entiende por líneas o niveles ordinarios las cotas promedio naturales de los últimos quince (15) años, tanto para las más altas como para las más bajas.

(...)” Subraya fuera de texto

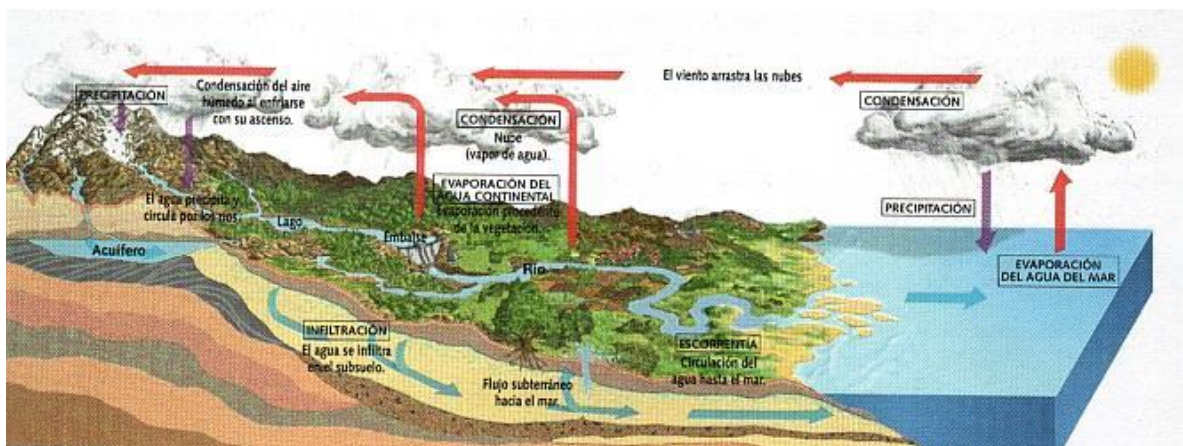


**GRÁFICO 1.- PERFIL HÍDRICO**

Cabe ahora precisar en ¿qué radica la importancia de las Rondas Hídricas para que la legislación propenda por su protección?

El medio ambiente es un conjunto de elementos de perfecto equilibrio y en continua transformación por la acción del hombre. Entre los elementos que lo conforman está el agua, sinónimo de vida no solo como elemento natural, sino por los bienes que se derivan del mismo. Basta con recordar como en la antigüedad ríos como el Tigris, Éufrates y el Nilo, sirvieron de cuna a la civilización no solo como fuente del preciado líquido, sino como sistema de riego para cultivos que le proveían de alimentación para la población, lo cual representaba mayor bienestar.

El agua como elemento que conforma el medio ambiente se transforma mediante el ciclo hidrológico, lo cual le da la caracterización de recurso renovable.

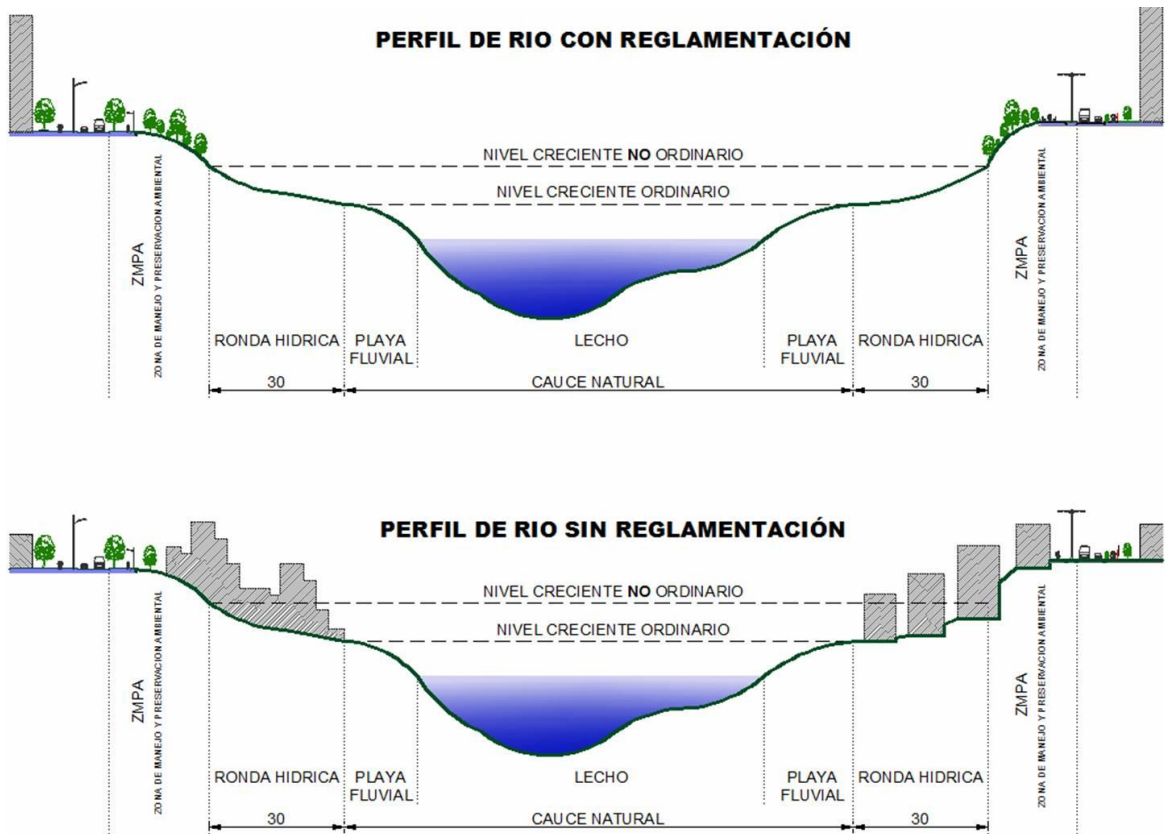


[http://almez.pntic.mec.es/~jmac0005/ESO\\_Geo/TIERRA/Html/Oceanos.htm](http://almez.pntic.mec.es/~jmac0005/ESO_Geo/TIERRA/Html/Oceanos.htm)

## GRÁFICO 2.- CICLO HIDROLÓGICO O CICLO DEL AGUA

Los ríos dentro de este ciclo cumplen una misión fundamental, retornar el agua de las montañas al mar y así reiniciar el ciclo surtiendo el nacimiento de los ríos en las cumbres andinas, estos cuerpos de agua en su recorrido hacia la desembocadura, proveen de riqueza mineral, vegetal y animal, progreso y desarrollo, actividades económicas como la pesca y

algunos sirven como medio de transporte. Los ríos dan origen a las cuencas hidrográficas que encierran amplios y fértiles valles, montañas y mesetas, con gran variedad de climas que proporcionan la biodiversidad que caracteriza a Colombia.



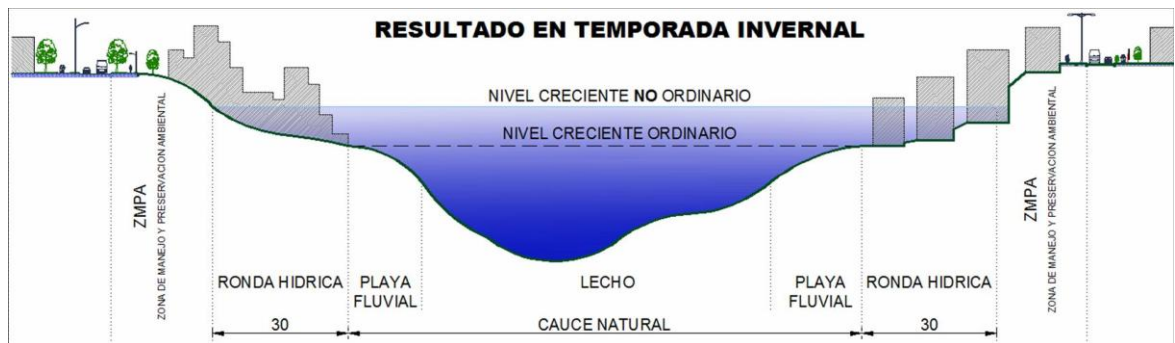
**GRÁFICO 3.- COMPARATIVO DEL PERFIL DE RIO**

**CUADRO 1.- FUNCIÓN DE LAS ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN EL RÍO**

ZMPA	RONDA HIDRICA	PLAYA FLUVIAL	LECHO	PLAYA FLUVIAL	RONDA HIDRICA	ZMPA
Evita erosión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenamiento de agua por crecientes mayores.</li> <li>Remoción de sedimentos</li> </ul>	Almacenamiento de agua por crecientes ordinarias		Almacenamiento de agua por crecientes ordinarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenamiento de agua por crecientes mayores.</li> <li>Remoción de sedimentos</li> </ul>	Evita erosión

Para garantizar el equilibrio ecológico entorno a los ríos, se les debe proteger de los problemas básicos ocasionados por el hombre y el crecimiento de los asentamientos humanos, entre ellos:

1. Tala indiscriminada que provoca la erosión y acaba con el agua.
2. El uso de métodos perjudiciales para la explotación de sus riquezas, contaminando el agua y destruyendo la riqueza animal.
3. La contaminación con basuras y aguas residuales que consumen el oxígeno y envenenan el agua con químicos.
4. La invasión de sus rondas que afecta el libre curso y el caudal de los ríos que con sus aguas conforman las vertientes hidrográficas que cubren todo el país.



**GRÁFICO 4.- PERFIL DE RIO EN TEMPORADA INVERNAL**

Las RONDAS HIDRICAS al hacer parte de un entorno necesario para el equilibrio ambiental, están sujetas a un régimen de protección que incluso les asigna atributos específicos como por ejemplo: “áreas de seguridad” y medio de protección del cauce, atributos contenidos en el Capítulo 2 Artículos 73 y 74 del ACUERDO 79 DE 2003 con el

que se expidió el Código de Policía de Bogotá D.C. que sobre las rondas de ríos, quebradas y canales establece:

*“ARTÍCULO 73.- **Rondas de los ríos, quebradas y canales.** Las áreas inmediatas a los cauces de los ríos, quebradas y canales del sistema hídrico del Distrito, denominadas "zonas de ronda hidráulica" y "zonas de manejo y preservación ambiental" forman parte de la estructura ecológica principal y hacen parte del espacio público. Son "áreas de seguridad" en caso de crecientes y desbordamiento de las aguas y constituyen a su vez el entorno natural, ambiental y paisajístico y el medio de protección de dichos cauces. Su conservación como áreas libres naturales es de interés general.*

*ARTÍCULO 74.- **Comportamientos que favorecen la conservación y protección de rondas de ríos y quebradas.** La conservación y protección de las áreas de rondas de ríos y quebradas exige el compromiso de todos. Por ello se deben observar los siguientes comportamientos:*

- 1. Cuidar y velar por la preservación de las calidades ambientales y la conservación de la fauna y la flora naturales de las áreas, evitando todas aquellas acciones que puedan afectarlas tales como la destrucción de la vegetación y su utilización como botaderos de residuos sólidos y desechos;*
- 2. No descargar almacenar o cargar temporal o permanentemente los materiales y elementos para la realización de obras públicas o privadas sobre áreas no autorizadas, reservas naturales o forestales y similares, áreas*



*de recreación y parques, ríos, quebradas, canales, caños, chucuas y humedales y en general cualquier cuerpo de agua;*

- 3. No ocupar las áreas de rondas o adelantar acciones tendientes a propiciar su ocupación o construcción de instalaciones de cualquier naturaleza, incluidas las institucionales o de uso comunitario, en contra de las normas urbanísticas relacionadas con la materia, en especial las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo modifiquen, adicionen o reglamenten, y*
- 4. Comunicar de inmediato a las autoridades de Policía cualquier práctica contraria a los comportamientos descritos en este artículo.*

*PARÁGRAFO PRIMERO. Las Autoridades competentes deberán adoptar las medidas necesarias para que los ríos y quebradas del Distrito cumplan su función urbanística, ambiental y paisajística.*” Negrilla y subraya fuera de texto

La norma citada así como la jurisprudencia relacionada con las RONDAS HIDRICAS y que se ilustraran en el marco jurídico del presente documento, van en armonía con el Artículo 79 de la Constitución Política de Colombia que consagra: “*Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano (...) Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica (...)*” y establece en el Artículo 80 que el Estado “*... deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la preparación de los daños causados*”.

## **CAPITULO 2.- IMPACTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

La Constitución Política de Colombia (1991) es llamada la “Constitución Ecológica” y establece obligaciones del Estado y de las personas con los recursos naturales del territorio, entre otros:

- Es obligación del Estado y de las personas **proteger** las riquezas culturales y naturales de la Nación (Artículo 8).
- Es deber del Estado **proteger** la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica (Artículo 79)
- El Estado debe **prevenir y controlar** los factores de deterioro ambiental (Artículo 80).
- Es deber de toda persona **proteger** los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano (Artículo 95 Numeral 8)

Estas obligaciones ya estaban presentes en el Decreto Ley 2811 de 1974 que consagra el ambiente sano como **patrimonio común**, en cuya preservación y manejo deben participar el Estado y los particulares; así mismo, dispone que las actividades relacionadas con la preservación y manejo de los recursos naturales renovables **son de utilidad pública e interés social**.

En el Concepto 1213 de 2011 publicado en el Registro Distrital 4642 de Abril 27 de 2011, para la Corte Constitucional es claro que *“las regulaciones urbanísticas cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano.”*

El Artículo 313 en los numerales 7 y 9 de la Constitución Nacional, delegó en los Concejos Municipales las siguientes funciones:

- Reglamentar los usos del suelo (...)
- Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.

El compromiso ambiental atribuido por la Constitución a los departamentos, municipios y distritos, no pasa de ser un objetivo más de los ordenamientos territoriales o del manual de funciones de las entidades, en lo que respecta a las rondas hídricas, cuando por el contrario y en cumplimiento de la función social que a los municipios y distritos corresponde, se debería planear, ejecutar y proteger el espacio público, entre ellos las rondas hídricas (Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998), sobre los demás usos del suelo.

Las rondas hídricas no solo hacen parte del espacio público de las ciudades, como lo establece el Artículo 5 de la Ley 9 de 1989 *“Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para (...) la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general , por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”*, sino que por su importancia ecológica y ambiental trascienden el perímetro urbano conformando uno de los componentes fundamentales en el desarrollo del territorio.

Las rondas hídricas son elementos naturales constitutivos del **espacio común del territorio** por su relación directa con *“la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales”*<sup>3</sup> estos últimos



EL TIEMPO  
16 de Abril del 2012

---

<sup>3</sup> Una de las determinantes de los planes de ordenamiento territorial establecidas en el Art.10 de la LEY 388 del 97 reglamentado por el DECRETO NACIONAL 2201 de 2003.

representados en las inundaciones que se presentan en la temporada de lluvias. Así, su importancia no está ligada a una clase de suelo (urbano, rural o de expansión urbana), lo cual las clasifica como **suelo de protección** conforme al Artículo 35 de la Ley 388 de 1997 por sus características paisajísticas,



SEMANA  
17 de Abril del 2012

ambientales, de beneficio común y restricción en su desarrollo.

Así lo señala Ley 388 de 1997 en el artículo 13 numeral 3, *“el Componente Urbano de los planes de ordenamiento territorial deberá incluir la delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales”* y por otra parte, en el artículo 10, literal b) donde establece que *“se constituyen como determinantes ambientales las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por las corporaciones autónomas regionales o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica”*.

El Decreto 879 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial, *“dispone que tanto el componente urbano como el rural deben identificar, señalar y delimitar en forma detallada las áreas de conservación y protección de los recursos*

*naturales. El artículo 17 del citado decreto establece que los resultados del proceso de planificación deben consignarse en el documento técnico de soporte, en el documento de resumen y en el acuerdo que adopta el plan, por lo que si es el municipio quien está determinando las zonas de ronda – lo cual requiere aprobación de la autoridad competente – requiere de soportes técnicos”<sup>4</sup>.*

De ahí que normas subsecuentes desarrollan las disposiciones sobre la materia. El Decreto 1504 de 1998 dice en su Artículo 5 que la Ronda Hídrica es un elemento que conforma el Espacio Público y reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial; a su vez, el Decreto 3600 de 2007 desarrolla el Artículo 4 de la Ley 388 de 1997 en lo referente a las “*Categorías de protección del suelo rural, en los términos del Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, que define las áreas de conservación y protección ambiental. Y dice que son áreas objeto de especial conservación y protección ambiental (...) las Rondas Hidráulicas de los cuerpos de agua (...)*”<sup>5</sup>

Utilizando como referencia los POMCA, así como las disposiciones incorporadas en Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial de diferentes municipios, a manera de ilustración, se presenta a continuación una ficha normativa para las RONDAS HIDRICAS.

---

<sup>4</sup> MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL Oficio 1200-E2-102868  
Referencia: Derecho de Petición 4120 – E1- 102868 del 2 de Septiembre de 2009

<sup>5</sup> SESION PLENARIA ESPECIAL PARA SOCIALIZAR LAS RONDAS HÍDRICAS Y LAS RESERVAS.  
Arcabuco 2011.

**CUADRO 2.– FICHA NORMATIVA**

<b>ZONA DE RONDAS DE LOS RIOS Y CUERPOS DE AGUA</b>		
CLASE DE SUELO	Urbano / Rural	
MODALIDAD	Protección	
TRATAMIENTO	Zona de Restauración Ecológica y Protección de Áreas de Rondas de los ríos y cuerpos de agua	
USOS	Principales	Conservación y protección, con énfasis en la reforestación con especies nativas.
	Compatibles	Recreacional, deportivo y agropecuario.
	Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos.</li> <li>• Infraestructura básica para usos principales y compatibles.</li> <li>• Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.</li> </ul>
	Prohibidos	Los demás
OTRAS DISPOSICIONES	Cerramientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cercas transparentes.</li> <li>• Arborización en linderos.</li> </ul>
	Reforestación	Las rondas serán tratadas como espacios verdes empradizados y/o arborizados en sus costados con especies nativas recomendables para la protección del recurso hídrico.

Para la incorporación de disposiciones ambientales, el Artículo 3 del Decreto 1729 de 2002 sobre ordenamiento y manejo de cuencas hidrográficas dice: “*El uso de los recursos naturales y demás elementos ambientales de la cuenca, se realizará con sujeción a los principios generales establecidos por el Decreto 2811 de 1974, por la Ley 99 de 1993 y por lo dispuesto en este Decreto*”, y complementa con el Artículo 4: “*La ordenación de una cuenca tiene por objeto principal el planeamiento del uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, de manera que se consiga mantener o restablecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico de tales recursos y la conservación de la estructura físico-biótica de la cuenca y particularmente de sus recursos hídricos*”.(Subraya fuera de texto)

La Ley 388 de 1997, “fija las determinantes ambientales que se deben seguir para la formulación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial, tanto como componente urbano como componente rural.”<sup>6</sup> Estas determinantes deben ser sometidas a consideración y aprobación de la autoridad ambiental, la cual fue establecida por la Ley 99 de 1993 en el Artículo 23 “*Las Corporaciones Autónomas Regionales son entes corporativos de carácter público, creados por la ley, (...) encargados por la ley de administrar, dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del Medio Ambiente.*”

---

<sup>6</sup> SESION PLENARIA ESPECIAL PARA SOCIALIZAR LAS RONDAS HÍDRICAS Y LAS RESERVAS. Arcabuco 2011.



En este orden, se transfiere a las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR) la función de determinar el ancho de las zonas de las Rondas Hídricas y para lo cual son relevantes las siguientes funciones consignadas en el Artículo 31:

5. *Participar con los demás organismos y entes competentes en el ámbito de su jurisdicción, en los procesos de planificación y ordenamiento territorial a fin de que el factor ambiental sea tenido en cuenta en las decisiones que se adopten;*
18. *Ordenar y establecer las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas ubicadas dentro del área de su jurisdicción, conforme a las disposiciones superiores y a las políticas nacionales;*

De ahí que normas posteriores como el Decreto Nacional 1640 de 2012 retomen consideraciones como la siguiente: “*Que la Ley 1450 de 2011 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014" determinó en el Artículo 206: "**Rondas hídricas.** 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”* Negrilla y subraya fuera de texto.

### **CAPÍTULO 3.- MARCO JURÍDICO DE LAS RONDAS HÍDRICAS, SU ALCANCE Y APLICACIÓN.**

El marco jurídico entorno a las rondas hídricas se remonta a los tiempos prehispánicos porque nuestra cultura aborígen se basaba en el respeto y la conservación del medio ambiente que los rodeaba. Ya en la época hispánica junto con el proceso de descubrimiento, conquista y colonización, llegaron también las Leyes de Indias que propendían por la protección y conservación de las nuestras tierras que quedaban a merced de los súbditos de la Corona. *“La primera medida que tomó la Corona Española fue limitar la propiedad en zonas críticas, de alto riesgo y reglamentar los usos del suelo, aspectos que continuaron en la era Republicana”*<sup>7</sup>. En relación con este tema, la Sección Primera del Concejo de Estado en Sentencia del 10 de noviembre de 1994, con ponencia del magistrado Dr. Libardo Rodríguez Rodríguez expresó: *“La Legislación de Indias señaló que las aguas, de las cuales forman parte sus rondas, son bienes comunes y que su uso por los particulares estaba sujeto a una merced o permiso de la Corona Española”*.

En 1873 aparecen las disposiciones jurídicas del Código Civil Colombiano, ratificado por la Ley 57 de 1887 que estableció principalmente en los artículos 677 y 679, entre otros, las bases jurídicas sobre uso, propiedad y protección de las rondas hídricas:

*“ARTICULO 677. PROPIEDAD SOBRE LAS AGUAS. Los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales son bienes de la Unión, de uso público en los respectivos*

---

<sup>7</sup> Ponencia a proyectos de acuerdo sobre asuntos ambientales en Arcabuco. Concejal Roberto Chavarro Chavarro

*territorios. Exceptúanse las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad: su propiedad, uso y goce pertenecen a los dueños de las riberas, y pasan con estos a los herederos y demás sucesores de los dueños”*

(...)

*“ARTICULO 679. PROHIBICION DE CONSTRUIR EN BIENES DE USO PUBLICO Y FISCALES. Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales, y demás lugares de propiedad de la Unión.”*

Con el transcurso del tiempo, se fueron dando las bases jurídicas reconociendo la importancia ambiental de las Rondas Hídricas. Como referencia de este proceso tenemos el artículo 18 del Decreto 1381 de 1940 que dispone: "*Cuando los propietarios riberanos planten árboles en las orillas o en el cauce mismo de las corrientes de uso público, que impidan el curso normal de las aguas, el funcionario de policía más inmediato al respectivo lugar, de oficio o a petición de parte interesada, ordenará la destrucción de las plantas y fijará una zona prudencial en cada margen, dentro de la cual quedará prohibida dicha siembra.*" (Subraya fuera de texto). Desde entonces se establece la protección de una zona en cada margen de los ríos, lo cual se confirma en el artículo 83 del Código de Recursos Naturales (Decreto Ley 2811 de 1974), que establece: "*una faja paralela a la línea de mareas máximas o la de cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho*" y que son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado. Estos atributos propios de los bienes públicos incorporan las Rondas Hídricas al espacio público, aseveración que se ratifica en el artículo 5 del Decreto 1504 de 1998 que precisa: "*(...) la*

*Ronda Hídrica es un elemento que conforma el espacio público” y como tal debe ser protegido por el Estado según el artículo 1º del mismo decreto, reglamentario de la Ley 388 de 1997, por su destinación al uso común que debe prevalecer sobre el interés particular.*

La aparición de la temática ambiental en los municipios, propicio que emitieran normas de acuerdo a las condiciones propias de cada territorio. A manera de ilustración, en Bogotá el Acuerdo 6 de 1990, incluyó en el **CAPÍTULO VIII - RONDAS DE RÍOS, QUEBRADAS, CANALES, EMBALSES Y LAGUNAS Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS MISMAS**

*“Artículo 138º.- Ronda o área forestal protectora. Es el área compuesta por el cauce natural y la ronda hidráulica en ríos, quebradas, embalses, lagunas y canales.*

*Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje, como elemento de primer orden en la estructura de la ciudad y en la incorporación de la dimensión ambiental en el plan de espacio público. Ver Decreto Nacional 1504 de 1998 Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de Ordenamiento Territorial.*

*Artículo 139º.- Ronda hidráulica. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales, hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.*

(...)

*Artículo 143°.- Afectaciones. Entiéndese por afectación para el manejo y preservación de las rondas, la restricción por causa de protección ambiental que limita la obtención de licencia de funcionamiento de los establecimientos que la requieran. para el desenvolvimiento de los usos permitidos en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas. ” (Subraya fuera de texto)*

La Constitución Colombiana establece en los artículos 79 y 80, el derecho a gozar de un medio ambiente sano, y que es deber del Estado proteger la integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica, así como la necesidad de usar procesos de desarrollo sostenible a través de procesos de planificación y aprovechamiento de los recursos naturales.

Desde la carta magna se establece que el manejo ambiental del país, será descentralizado y dentro de los principios generales ambientales consignados en la Ley 99 del 93, se establece que *"la acción para la protección y recuperación ambientales del país es una tarea conjunta y coordinada entre el Estado, la comunidad, las organizaciones no gubernamentales y el sector privado"*. Dentro de las funciones establecidas para las Corporaciones Autónomas Regionales consignadas en el artículo 31 de la misma ley, está el *"Ordenar y establecer las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas ubicadas dentro del área de su jurisdicción, conforme a las disposiciones superiores y a las políticas nacionales"*.

Lo anterior fue ratificado recientemente por la Ley 1450 de 2011 en el Artículo 206 que determina: "**Rondas hídricas**. *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*" Negrilla y subraya fuera de texto.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial con oficio 120-E2-070118 y en referencia al Derecho de Petición 4120 – E1 – 70118 del 23 de junio de 2009 concluye: "Las zonas de ronda son bienes de uso público, los cuales, al tenor del artículo 63 de la Constitución Política son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

El uso principal de la ronda es de conservación y protección, razón por la cual cualquier tipo de desarrollo dentro de dicha área debe guardar armonía con este uso. En cada caso concreto la autoridad ambiental es la competente para pronunciarse al respecto."

Con este registro de las normas que regulan las Rondas Hídricas, podemos señalar que se encuentran dispersas en disposiciones de diferente época y rango normativo, pero en todas se establece la obligación de proteger los cuerpos de agua y sus zonas de ronda, bien sea que se les denomine como bienes de unión, bienes comunes o bienes de usos público.

#### **CAPÍTULO 4.- LAS RONDAS HÍDRICAS Y EL DERECHO DE PROPIEDAD.**

El Código Civil Colombiano adoptado mediante la Ley 57 de 1887 (siglo XIX) dispone en el artículo 677 “<PROPIEDAD SOBRE LAS AGUAS>. *Los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales son bienes de la Unión, de uso público en los respectivos territorios*”, sin incluir específicamente la faja paralela contigua a los cuerpos de agua a los cuales se refirió en el artículo 720 en los siguientes términos: “*El suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus creces y bajas periódicas, forman parte de la ribera o del cauce, y no accede<sup>8</sup> mientras tanto a las heredades contiguas*”.

Una de las primeras limitaciones a la ocupación y propiedad de las rondas hídricas, está consignada en el artículo 49 de la Ley 74 DE 1926<sup>9</sup> que dispone: “*No se pueden adjudicar como baldíos las partes de las montañas circunvecinas de los ríos que proveen de agua potable a las poblaciones de importancia. La defensa de esos ríos y la reglamentación de los desmontes y cultivos de las tierras baldías adyacentes corresponde a los Concejos de los respectivos municipios*”; lo cual fue complementado con el numeral 8 del artículo 2 del Decreto 1300 de 1928<sup>10</sup> al solicitar a los inspectores informe pormenorizado de “*los explotadores de bosque nacionales y los adjudicatarios y arrendatarios de baldíos u*

---

<sup>8</sup> El Código Civil Colombiano define en el artículo 713 “*La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. (...)*”

<sup>9</sup> “Sobre fomento a la agricultura y a la inmigración y se dictan otras disposiciones”

<sup>10</sup> “Por el cual se crean 10 inspectores de bosques nacionales, baldíos y aguas de uso público, dependientes del Ministerio de Industria, se determinan sus funciones, se nombra el personal correspondiente y se señalan sueldos”

*ocupantes de ellos conservan una zona no menor de 50 metros de lado y lado de los manantiales, corrientes y cualesquiera depósitos naturales de aguas aprovechables sin hacer desmontes o quemas en dicha zona, y si conservan una zona de 200 metros a los lados de los ríos navegables”.*

Según concepto 1200-E2-102868 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expedido el 21 de septiembre de 2009, *“Con la expedición del Código de Recursos Naturales Renovables se incorpora dentro de la titularidad de que trata el artículo 677 del Código Civil la franja de hasta 30 metros de ancha paralela al cauce, sin que esto signifique que antes no existiera protección de la zona de ronda, pues como se expuso, ya existía una limitación al uso en aras de la conservación.”.*

El Decreto Ley 2811 de 1974 Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente, definió sobre el dominio de los recursos naturales renovables lo siguiente:

*“Artículo 42°.- Pertenecen a la nación los recursos naturales renovables y demás elementos ambientales regulados por este Código que se encuentren dentro del territorio Nacional, sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por particulares y de las normas especiales sobre baldíos.*

*Artículo 43°.- El derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social, en los términos establecidos por la Constitución Nacional y sujeto a las limitaciones y demás disposiciones establecidas*



*en este Código y otras leyes pertinentes. (C.N. artículo 30). Declarado EXEQUIBLE Sentencia C 126 de 1998 Corte Constitucional, en el entendido de que, conforme al artículo 58 de la Constitución, la propiedad privada sobre los recursos naturales renovables está sujeta a todas las limitaciones y restricciones que derivan de la función ecológica de la propiedad.*“ Negrilla fuera de texto

De ahí que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial manifieste: “A partir del 18 de diciembre de 1974 – fecha de expedición del Decreto Ley 2811 de 1974 - , la titularidad de la ronda de protección es del Estado, dejando a salvo los derechos adquiridos. Ahora bien, en la zona de ronda debe hacer prevalecer el interés público o social sobre el interés particular y, por lo mismo el titular de ésta debe acatar la función social y ecológica de la propiedad que está consagrada tanto en el artículo 45 del mismo Código como en la Constitución Política, lo que le permite a la autoridad competente imponer limitaciones con el objeto de conservación ”<sup>11</sup>.

El concepto del Ministerio esta en concordancia con las disposiciones consignadas en el Decreto Ley 2811 de 1974 que en el artículo 1 consagra al ambiente como patrimonio común en cuya preservación y manejo deben participar **el Estado y los particulares**; asimismo, dispone que las actividades relacionadas con la preservación y manejo de los recursos naturales renovables son de utilidad pública e interés social, lo cual fue ratificado en el Acuerdo N° 17 de 2009 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –

---

<sup>11</sup> Concepto 1200-E2-102868 del 21 de septiembre de 2009. Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial

CAR. El mismo Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente en el artículo 80 sobre el dominio de las aguas y sus cauces, determina: “*Sin perjuicio de los derechos privados adquiridos con arreglo a la ley, las aguas son de dominio público, inalienables e imprescriptibles.*” Negrilla fuera de texto.

En armonía con esta disposición y en relación con el Dominio de los cauces y riberas, el artículo 14 del Decreto 1541 de 1978 reglamentó: “*Para efectos de aplicación del artículo 83, letra d) del Decreto-Ley 2811 de 1974, cuando el Instituto Colombiano de Reforma Agraria, Incora, pretenda titular tierras aledañas a ríos, lagos procederá, conjuntamente con el Instituto Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Ambiente, Inderena, a delimitar las franja o zona a que se refiere éste artículo, para excluirá de la titulación.*”

(...) “Negrilla y subraya fuera de texto.

La Constitución Política de Colombia le asigna a la propiedad una función social y otra ecológica, pero a su vez en el artículo 58 modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 1 de 1999, garantiza “*la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*”

Hasta este punto, todas las disposiciones sobre la materia, tienen las siguientes premisas:

1. Las aguas y sus cauces son de dominio público y como tal, son inalienables e imprescriptibles.
2. Las tierras aledañas a ríos (Rondas Hídricas) al ser de dominio público, no pueden ser titularizadas.
3. Los derechos de los particulares ceden al interés público o social, pero la propiedad privada y los demás derechos adquiridos no pueden ser desconocidos ni vulnerados.

El derecho de propiedad que aplica a las rondas, está enmarcado por tres conceptos:

**A. Dominio público<sup>12</sup>**

Definido como el conjunto de bienes que la administración afecta al uso directo de la comunidad o que lo utiliza para servir a la sociedad.

**B. Afectación de un bien al uso público<sup>13</sup>**

Se encuentran en cabeza del estado u otros entes estatales y se caracterizan por ser bienes usados por la comunidad, la cual los puede aprovechar en forma directa, libre, gratuita, impersonal, individual o colectivamente, generalmente tiene que ver con los intereses vitales de la comunidad.

---

<sup>12</sup> Concepto 1213 de 2011 Secretaria Distrital de Hacienda publicado en el Registro Distrital 4642

<sup>13</sup> Concepto 1213 de 2011 Secretaria Distrital de Hacienda publicado en el Registro Distrital 4642

### C. Limitación en el uso

Este concepto no implica un cambio de titularidad en la propiedad, sino que conlleva restricciones y limitaciones en su aprovechamiento derivadas de la función ecológica que le es propia.

En el Capítulo 2, se hizo énfasis en clasificar las ZONA DE RONDAS DE LOS RIOS Y CUERPOS DE AGUA como suelo de protección en los Esquemas y Planes de Ordenamiento Territorial. El Decreto 2372 de 2010 reglamenta el Sistema Nacional de Áreas Protegidas para lo cual define área protegida como “Área definida geográficamente que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación” y en el Artículo 33 hace las siguientes precisiones sobre la **función social y ecológica de la propiedad y limitación de uso**:

*“Cuando se trate de áreas protegidas públicas, su reserva, delimitación, alinderación, declaración y manejo implican una limitación al atributo del uso de los predios de propiedad pública o privada sobre los cuales recae.*

*Esa afectación, conlleva la imposición de ciertas restricciones o limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad por su titular, o la imposición de obligaciones de hacer o no hacer al propietario, acordes con esa finalidad y derivadas de la función ecológica que le es propia, que varían en intensidad de acuerdo a la categoría de manejo de que se trate, en los términos del presente decreto.*

*La limitación al dominio en razón de la reserva, delimitación, alinderación, declaración y manejo del área respectiva, faculta a la Administración a intervenir los*

*usos y actividades que se realizan en ellas, para evitar que se contraríen los fines para los cuales se crean, sin perjuicio de los derechos adquiridos legítimamente dentro del marco legal y constitucional vigente. Igualmente, procede la imposición de las servidumbres necesarias para alcanzar los objetivos de conservación correspondientes en cada caso.”*

Subraya fuera de texto.

A partir de estas consideraciones y fundamentos jurídicos, podemos definir que **la función social y ecológica de la propiedad** es inherente al predio (suelo) sin importar si la titularidad está en cabeza de un ente público o privado, y en este orden de ideas lo que se reglamenta es una limitación al aprovechamiento de estos suelos con el propósito de conservación.

Siendo así, es potestad de los municipios, adquirir o negociar las franjas que conforman las rondas hídricas en razón al interés público y social implícito en la conservación de la riqueza hídrica y ambiental de su territorio; conforme a las atribuciones que le confieren los artículos 311 y 313 de la Constitución Política, el artículo 92 del Decreto 1333 de 1986 y la Ley 136 de 1994.

## **CAPÍTULO 5.- MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO PARA LA RECUPERACIÓN, PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS.**

El suelo que conforma las Rondas Hídricas es un recurso natural estratégico para toda la sociedad por las razones y consideraciones consignadas en el Capítulo 1 del presente documento.

El aprovechamiento de estas fajas a lado y lado de los cuerpos de agua, está limitado por normas de protección y conservación de las corrientes hídricas que las generan; esa limitación en el aprovechamiento hace que se les considere una “carga” pero que si se les vincula al desarrollo territorial mediante mecanismos de gestión, pueden convertirse en bienes dinámicos y generadores de renta.

Con este fin, los municipios pueden implementar desde los planes de ordenamiento territorial, mecanismos de gestión del suelo como herramientas que le permitan vincular los terrenos que las conforman para su recuperación, protección y saneamiento, estableciendo áreas de reserva para transferencia de cesiones adicionales por aprovechamientos urbanísticos, pago en especie y compensaciones urbanísticas; es decir, recurriendo al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Al vincular los suelos que conforman las Rondas Hídricas mediante mecanismos de gestión, se asegura su adquisición para el desarrollo de proyectos ambientales estratégicos, sin recurrir necesariamente a la adquisición de los terrenos con financiamiento estatal.

## **5.1 AFECTACIÓN URBANÍSTICA**

El artículo 37 de la Ley 09 del 89 determina “ (...) *Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.*”

De ahí que este mecanismo constituye un instrumento de contrapeso a la “minusvalía” por efecto de la limitación que se impone al desarrollo del suelo de protección de Rondas Hídricas, limitaciones que se presentaron en el Capítulo 2 del presente documento.

La compensación que involucra el mecanismo de la afectación urbanística es un medio para hacer efectivo el derecho a la igualdad consagrado en la Constitución Política<sup>14</sup>. Al respecto, la Corte Constitucional ha afirmado que “*un medio escogido para beneficiar un alto número de personas es necesario si no existen otros medios alternativos que permitan, sin afectar el interés particular y dentro de las posibilidades disponibles, alcanzar el mismo objetivo. No obstante en ocasiones extremas, el sacrificio impuesto al interés*

---

<sup>14</sup> INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA. Subdirección de Planificación Integral – Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Medellín 2010. Páginas 186.

*particular es de tal magnitud que solamente es dable equilibrar la desigualdad mediante una indemnización. Un criterio de justa proporcionalidad entre beneficios comunitarios y cargas individuales para guiar el proceso de planeación urbana.”<sup>15</sup>(Subraya fuera de texto).*

Un ejemplo de estas afectaciones urbanísticas se encuentra en el vecino Municipio de Cota-Cundinamarca que motivó la presente monografía, la afectación de la ronda de los cuerpos hídricos se encuentra incorporada en el PBOT estableciendo unas condiciones de desarrollo y aprovechamiento para este tipo de suelo, pero los predios involucrados con frecuencia presentan conflictos en el uso del suelo el cual es ocupado por asentamientos de familias y actividades agropecuarias que conllevan problemas de contaminación y erosión. Como el suelo de protección de las Rondas Hídricas constituye por fuerza riesgo de inundación, en las temporadas invernales es cuando se pone a flote la necesidad de que se apliquen compensaciones mediante exenciones tributarias o indemnizaciones, para que se ajusten a la regulación de este tipo de suelo, o bien para que se reubiquen los asentamientos mediante la adquisición de tierras u otros mecanismos.

## **5.2 ADQUISICIÓN DE TIERRAS**

En este contexto, los municipios en concordancia con su función social, adquieren los predios “afectados” por las rondas de protección de los cuerpos hídricos a valor comercial,

---

<sup>15</sup> T-2650/93 con ponencia del Magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz.



conforme al artículo 122 de la Ley 388 de 1997 y previa autorización del Concejo Municipal porque en tal caso la financiación recae en los recursos públicos, por lo cual la adquisición se hace de manera gradual, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal del Municipio y una vez adquiridos, se procede al manejo ambiental de los mismos.

Como la principal motivación del presente documento no es la adquisición directa, nos enfocaremos en los demás mecanismos de gestión del suelo, que como herramientas de carácter municipal permiten vincular suelos a proyectos públicos con el fin específico de recuperar, proteger y sanear las rondas hídricas.

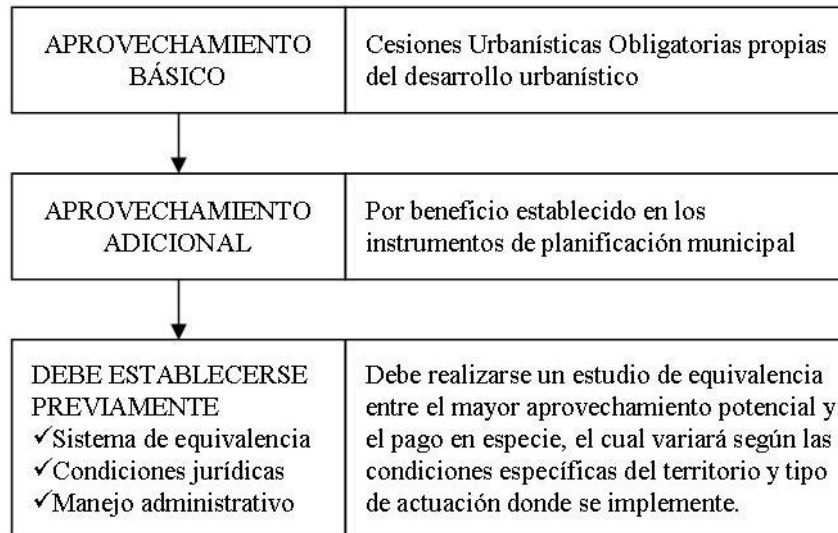
### **5.3 DACIÓN EN PAGO**

En este mecanismo, el suelo que dentro de un predio corresponde a la ronda hídrica, se aporta en una especie de cruce de cuentas por impuestos o créditos del propietario del predio con el municipio, de forma tal que se libera total o parcialmente el suelo de ronda para su incorporación en el inventario municipal y se procede a vincularlo a los programas de manejo, protección y conservación ambiental.

### **5.4 “PAGO EN ESPECIE”**

Este mecanismo parte del reconocimiento de un mayor aprovechamiento – edificabilidad y/u ocupación de alta intensidad – establecido en los instrumentos de planificación como el POT, normatividad complementaria, planes parciales, actuaciones urbanísticas integrales,

etc. Este reconocimiento se da a un determinado predio, con el fin de que su propietario en contraprestación, ceda a título gratuito el área o una parte del área que conforma la ronda hídrica del predio según sea el caso y en el cual, por sus condiciones inundables no puede localizarse la cesión urbanística obligatoria (Artículo 57 del Decreto 1469 de 2010), pero sí como cesión adicional correspondiente al mayor aprovechamiento, según sea reglamentado por las autoridades municipales en los instrumentos de planeación territorial.



Un ejemplo de aplicación del “pago en especie” aunque no específico para suelo de protección de rondas, está consignado en el Decreto 327 de 2004 para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital de Bogotá, en el cual mediante factores de conversión, se reconoce la posibilidad de elevar los índices de construcción en proporción a los aportes adicionales en especie o mediante transferencia de las obligaciones.

Otro ejemplo de aplicación de éste instrumento, lo constituye la operación urbana asociada a Metroplús en el Municipio de Envigado, que a través de un plan parcial entrega además de las cesiones obligatorias, áreas públicas a título gratuito, a cambio de mayor aprovechamiento en las áreas útiles del desarrollo<sup>16</sup>.

## **5.5 CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS Y/O ADICIONALES**

Para la aplicación de este mecanismo “*No se debe confundir el hecho de que las cesiones obligatorias las originan las actuaciones urbanísticas, como soporte local al desarrollo de las actividades de los proyectos, con la posibilidad de aspirar a mayores aportes, ya no asociados al desarrollo del proyecto sino como contraprestación a los mayores aprovechamientos ya sea en forma de pago en especie con terrenos o a través de venta de derechos adicionales de construcción (...) En esencia se busca de acuerdo con los parámetros establecidos en cada POT, garantizar que la urbanización y la parcelación se doten de las suficientes dotacionales de suelos e infraestructuras para suplir las necesidades (...)*”<sup>17</sup> en materia de: vías, parques y equipamientos que den soporte a los nuevos desarrollos. El propósito del siguiente cuadro es, sin profundizar en la materia, ilustrar el criterio que posibilitaría transferir las cesiones de desarrollos urbanísticos y de parcelación a suelos para protección de rondas hídricas.

---

<sup>16</sup> INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA. Subdirección de Planificación Integral – Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Medellín 2010. Páginas 181 y 182.

<sup>17</sup> INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA. Subdirección de Planificación Integral – Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Medellín 2010. Página 189.

AREA DE ACTIVIDAD	DEMANDA DE DOTACION URBANA SEGÚN USO			POSIBILIDAD DE TRANSFERENCIA DE CESION	
	VIAS	PARQUES	EQUIPAMIENTOS	OBLIGATORIA	ADICIONAL
RESIDENCIAL	X	X	X		X
INDUSTRIAL	X			X	X
DOTACIONAL	X	X			N/A
COMERCIO Y SERVICIOS	X			X	X

En este orden de ideas, la posibilidad de transferencia de cesiones urbanísticas a suelos para protección de rondas esta sujeta a estudios específicos según el tipo de desarrollo y la demanda de equipamientos e infraestructura según el tipo de actividad a desarrollar propuesto y el déficit del Municipio o Distrito que lo incorpore en su ordenamiento territorial. Como se ilustra en el cuadro, las áreas de actividad industrial, comercial y de servicios posibilitarían la transferencia de la totalidad de sus cesiones y en el área de actividad residencial únicamente se posibilitaría la cesión adicional, lo anterior para no entrar en detrimento del espacio público y la calidad de vida.

La posibilidad de transferir total o parcialmente las cesiones (obligatorias y urbanísticas) a suelo de protección para rondas hídricas, se pone de manifiesto por ejemplo, dada la externalidad producto de la conectividad entre la ciudad de Bogotá y el vecino municipio de Cota que se ha intensificado por el corredor vial de la Calle 80, lo cual ha propiciado que se habiliten desde el PBOT, más suelos en áreas suburbanas como es el caso de la denominada área agro-industrial (AI). Estas áreas están en su mayoría próximas a cuerpos hídricos que bañan la Sabana de Bogotá, entre ellos el río Frio, río Chicú y el río Bogotá. En los procesos de parcelación de estos suelos, muchas veces se dejan las áreas de

protección para rondas de ríos relegadas a un segundo plano porque son consideradas una “carga” de la que no se obtienen beneficios.

Sin embargo, el Decreto 3600 de 2007 con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, reglamentó las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua como áreas de conservación y protección ambiental (Artículo 4°). Acto seguido, con el artículo 5° del Decreto 4066 de 2008, se modificó el artículo 14 del Decreto 3600 de 2007 y en el se definieron las condiciones básicas para la localización y desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano, así:

*"Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.*

*No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el párrafo 1° del artículo 19 del presente decreto. (...)"* (Negrilla fuera del texto)

En el artículo 19 citado, se reglamentaron las cesiones obligatorias de los desarrollos en suelo rural.

Las cesiones obligatorias adicionales producto de la mayor ocupación contemplada en el artículo 17 del Decreto 4066 de 2008, constituye la incorporación de un mecanismo de gestión del suelo, que en el caso específico de estudio, posibilita la transferencia a suelo de protección de la obligación de suelo para cesión a cambio del beneficio de mayor ocupación, sin ir en contravía con el objetivo consignado en el parágrafo 1° del Artículo 19 el cual es “*compensar el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada*”, propiciando a su vez la generación de un corredor ecológico conformado por las Rondas Hídricas adquiridas mediante este instrumento.

En el caso que nos ocupa, áreas suburbanas con uso industrial (Cota-Cundinamarca), las transferencias para mayor aprovechamiento resultan una técnica de gestión del suelo práctica, porque permite la adquisición por parte del municipio de los suelos de protección que involucran las rondas hídricas, sin necesidad de acudir a los recursos financieros de la administración pública.

*“La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios del suelo. En virtud de este pacto, la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado por el planeamiento a dotación pública, o que por otro motivo le interesa obtener, sin necesidad de recurrir a mecanismos de expropiación forzosa, al menos, sin tener que abonar un justiprecio en dinero. A cambio, al propietario se le permite materializar el aprovechamiento urbanístico del terreno*

*cedido en una parcela distinta, en la que podrá agregarlo al aprovechamiento propio de esta segunda parcela y edificar la totalidad”<sup>18</sup>*

Aunque el concepto citado se refiere al suelo generalmente urbano, es totalmente aplicable a este caso específico, por cuanto en lugar de generar múltiples y puntuales zonas de cesión que reducen su utilidad y representatividad como Espacio Público, se pueden concentrar a lo largo de los cuerpos de agua y así recuperar las Rondas Hídricas que con el proceso de recuperación e implementando la ficha normativa sugerida en el capítulo 2, se convertirá en una alameda o parque lineal con todo el aporte paisajístico, ecológico y de bienestar, no solo para quienes están inmediatos al mismo, sino por los que se ven beneficiados por el río al cual se le restauran las condiciones óptimas para su conservación y aprovechamiento.

Implementando este instrumento, se consiguen los siguientes beneficios para las partes que intervienen en el proceso:

- El propietario del suelo que transfiere adquiere derechos para mayor aprovechamiento en su predio útil.
- El municipio obtiene la titularidad del suelo de protección que corresponde a la ronda de río sin tener que recurrir a los recursos propios y a su vez garantizará la riqueza hídrica de su territorio.

---

<sup>18</sup> REGIMEN DE LAS TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, EN ESPECIAL, EL REGIMEN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA” Yásser-Harbi Mustafá Tomás abogado del Departamento de Derecho Inmobiliario y Urbanismo de Uría Menéndez.

Cuando el predio a adquirir se encuentra ocupado por asentamientos y cultivos, el proceso de transferencia le permite al municipio iniciar procesos de reubicación a suelos destinados al uso agrícola. Para abordar adecuadamente la reubicación desde el punto de vista de mejorar las condiciones de vida y no la segregación, se deben considerar las características de las comunidades campesinas próximas al río y su interacción con el entorno natural para que el proceso de recuperación y conservación de las Rondas Hídricas sea compatible con la “preservación de economías rurales sostenibles”

En este orden de ideas, la transferencia para mayor aprovechamiento constituye una contraprestación por el beneficio que recibe el propietario con la posibilidad de desarrollo en su predio.

En armonía con lo expuesto en el capítulo 2 sobre el impacto de las rondas hídricas en el ordenamiento territorial, el Decreto 3600 de 2007 y sus modificaciones, disponen:

*“En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen se adoptarán las normas de planificación complementaria para dichas áreas, con el fin de mejorar la calidad ambiental y disminuir el impacto paisajístico. (...)*

*La delimitación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección, prevención y mitigación de impactos ambientales producto de los usos industriales.” (Artículo 18 Numeral 2)*



*"Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial (...), los municipios y distritos adoptarán, previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el plan de ordenamiento de las áreas de conservación y protección ambiental. (...)*

*"La delimitación de estas áreas también incorporará los criterios de priorización que resulten necesarios para programar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito." (Artículo 19 Parágrafos 1 y 2)*

Es así como desde los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los diferentes municipios, se puede disponer la implementación de este instrumento de gestión y actuación urbanística en relación con el Componente Ambiental del Territorio. En el caso específico de análisis se puede incorporar como objetivos del Municipio: *"Es política de desarrollo en los suelos agroindustriales definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, la adquisición paulatina de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, su arborización y adecuación para beneficio regional, mediante transferencia de zonas de cesión adicional para mayor aprovechamiento."* Acto seguido se procedería a delimitar y reglamentar según lo establecido en los Decretos Nacionales sobre la materia.

## **5.6 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

La posibilidad de transferir edificabilidad entre diferentes desarrollos permite fomentar el desarrollo territorial, sin embargo en el caso de los suelos de protección para rondas hídricas, este mecanismo no es aplicable como suelo receptor ni emisor del derecho de construcción. Al no tener índices de edificabilidad en el suelo que conforma las rondas hídricas, no existe convertibilidad de los derechos de construcción y desarrollo establecidos en el Art. 50 de la Ley 388 de 1997, y por otra parte la limitación en el aprovechamiento de este tipo de suelo de protección, hacen que el mecanismo de transferencia de derechos de construcción no sea aplicable a las franjas que conforman las rondas de cuerpos hídricos que motivan el presente documento.

## **CAPÍTULO 6.- SUELO, GESTIÓN Y PROTECCIÓN**

(UNA APUESTA A LA INCORPORACIÓN DE LAS RONDAS HIDRICAS EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

Motivada por las continuas olas invernales que nos recuerdan la poca efectividad de nuestro Ordenamiento Territorial y los conocimientos adquiridos durante la especialización, resulta inevitable querer sintetizar la figura que se deriva de todo este estudio e investigación.

En esta apuesta por incorporar las Rondas Hídricas en el Ordenamiento Territorial de un Municipio, se parte de unas pautas básicas y se ilustra esquemáticamente su funcionamiento.

**POT / PBOT / EOT**

ESTABLECER:

- AFECTACIÓN POR RONDA HÍDRICA
- MECANISMOS DE GESTION DEL SUELO



**MUNICIPIO**

NOTIFICAR AL PROPIETARIO E INSCRIBIR EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

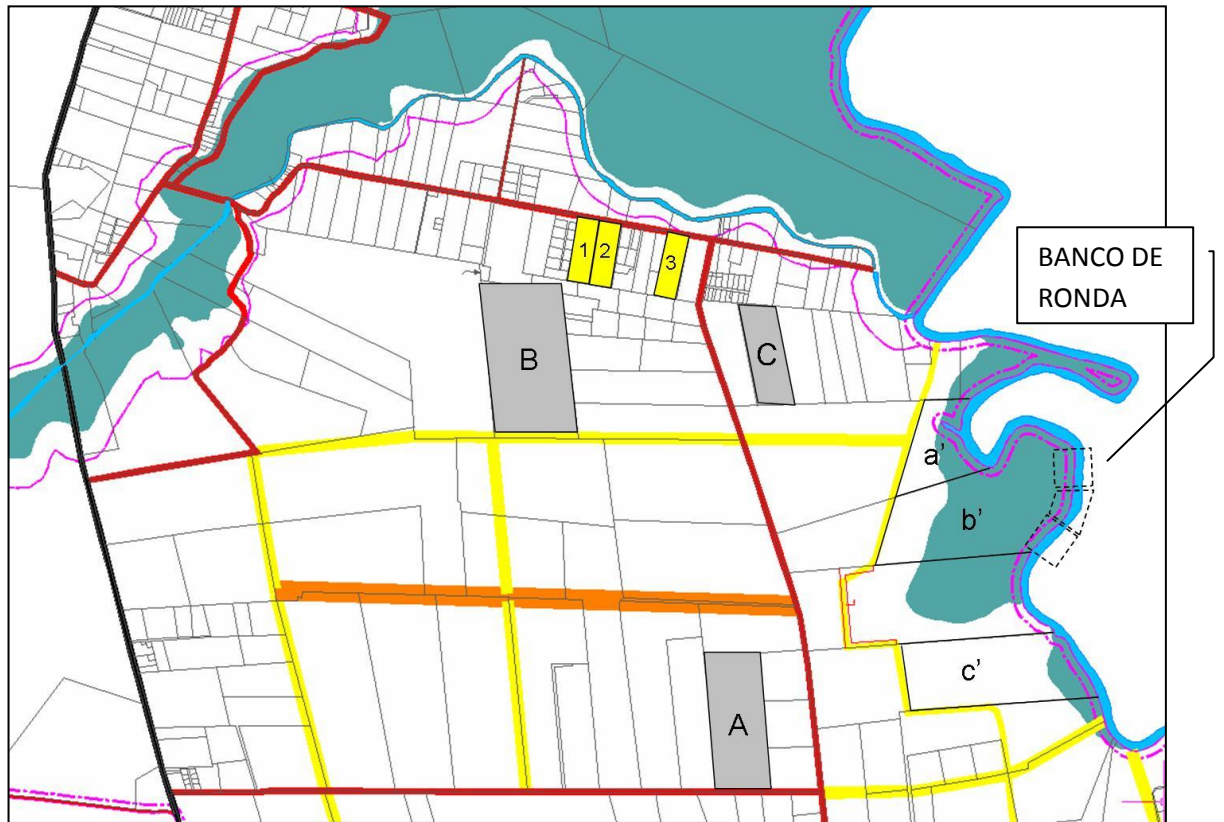


**GESTIÓN**

INVENTARIAR EL ESTADO DE LOS PREDIOS CON AFECTACION POR LA RONDA HIDRICA Y ESTABLECER LA DISPOSICIÓN DE LOS PROPIETARIOS PARA ACOGERSE A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

CONFORMAR EL **BANCO DE RONDA**

Por ejemplo:



### PREDIOS CON AFECTACIÓN

PREDIO	MECANISMO DE GESTIÓN
a'	<b>Dación en pago</b> para sanear por impuestos
b'	Entra al <b>Banco de Ronda</b> como receptor de cesiones de otros predios
c'	<b>Pago en especie</b> dejando en el mismo predio la cesión adicional de localización obligatoria en la ronda hídrica del mismo predio

### PREDIOS CON APROVECHAMIENTO

PREDIO	ACTIVIDAD	APROVECHAMIENTO	MECANISMO DE GESTIÓN
1	Residencial	Mayor edificabilidad	Transfieren cesión adicional
2	Residencial	Mayor edificabilidad	
3	Residencial	Mayor edificabilidad	
A	Industrial	Mayor ocupación	Pago en especie
B	Industrial	Mayor ocupación	Transfiere cesión adicional
C	Industrial	Mayor ocupación	Transfiere cesión básica y adicional

El proceso de planeación urbana debe fundamentarse en establecer un equilibrio entre el beneficio común entorno a la preservación de las Rondas Hídricas y la carga individual que representa para el propietario del suelo la limitación en el aprovechamiento que implica este suelo.

Aunque la protección de las Rondas Hídricas surge de un interés público, tiene un fundamento ecológico y de bienestar general (ambiente sano) que lejos de ser una carga urbanística es una oportunidad de generar beneficios a quienes intervengan en su desarrollo y en la que participan el Municipio por la parte pública y los privados que se vinculan, mediante la adquisición de suelos por transferencia o como propietarios del predio; configurando un esquema de gestión del suelo a través de actuaciones integrales.

## CONCLUSIONES

Desde la Constitución se establece que el manejo ambiental del país será descentralizado y dentro de los principios generales ambientales consignados en la Ley 99 del 93, se establece que *"la acción para la protección y recuperación ambientales del país es una tarea conjunta y coordinada entre el Estado, la comunidad, las organizaciones no gubernamentales y el sector privado"*. Dentro de las funciones establecidas para las Corporaciones Autónomas Regionales consignadas en el artículo 31 de la misma ley, está el *"Ordenar y establecer las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas ubicadas dentro del área de su jurisdicción, conforme a las disposiciones superiores y a las políticas nacionales"*.

La política nacional para la gestión integral del Recurso Hídrico de 2010, se encamina a *"garantizar la sostenibilidad del recurso (hídrico), entendiendo que su gestión se deriva del ciclo hidrológico que vincula una cadena de interrelaciones entre diferentes componentes naturales y antrópicos"*.

Sin embargo, el marco jurídico vinculado a Rondas Hídricas está conformado por normas de diferente jerarquía y susceptibles de interpretación, restándoles poder de acción sobre el territorio y obligatoriedad en su cumplimiento.

Es consideración del autor, que así como existe una reglamentación para el uso sostenible, conservación y manejo de humedales (Resolución 157 de 2004), se debe reglamentar la

conservación de la biodiversidad biológica y la utilización sostenible de los recursos biológicos que están ligados a las Rondas Hídricas, conforme al derecho soberano que tiene el Estado sobre los recursos, el cual fue ratificado en la Ley 165 de 1994 por medio del cual se aprobó el “Convenio sobre Diversidad Biológica” hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992, generando conforme al compromiso ambiental atribuido por la Constitución a los departamentos, municipios, distritos y autoridades ambientales, la obligación de aplicación en su área de jurisdicción.

Tomando como referencia el CONPES 3451 de 2006 podemos enumerar los elementos normativos determinantes que se deberían desarrollar en la reglamentación propuesta:

1. Planificación y ordenamiento ambiental de las rondas hídricas del territorio.
2. Recuperación, restauración, conservación y uso sostenible de las rondas hídricas.
3. Responsabilidad ambiental compartida.
4. Instrumentos de gestión.
5. Sistema de monitoreo integral acorde con el cambio climático.

Dentro de la reglamentación se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) *“La declaratoria de las Rondas Hídricas presenta riesgo en caso que estas no se calculen sobre la base de un nivel de aguas superior eficiente”<sup>19</sup>*, por lo anterior e

---

<sup>19</sup> CONPES 3451 DE 2006

imprescindible realizar los estudios previos que establezcan los niveles mínimos y máximos.

- b) Las estrategias propuestas, bien sea por el municipio, distrito o entidad ambiental involucrada en este proceso, debe ajustarse a la realidad social, económica y cultural de las poblaciones urbanas y rurales que se vean involucradas en las condiciones de conservación (restricción) que adquieren los territorios para reducir los posibles conflictos.

*“Lo que se busca es disminuir la intervención del hombre en los ecosistemas y preservar las condiciones que garanticen su presencia. Esto se traduce en limitaciones y restricciones que se expresan en términos de actividades prohibidas y actividades permitidas”<sup>20</sup>*

La reglamentación específica permitirá que se establezca el Plan de Manejo Ambiental encaminado a la recuperación de las Rondas Hídricas, garantizando su uso sostenible, así como su mantenimiento. Dentro de la formulación del Plan de Manejo Ambiental, los municipios y distritos deberán centrar la atención en la importancia económica que representan las Rondas Hídricas para la mitigación de riesgos por inundación y sequía, así como para la conservación de los cuerpos de agua que proveen el riego de campos agrícolas y a mayor escala, el mejoramiento de las condiciones ambientales del territorio.

---

<sup>20</sup> Conflictos ambientales: la biodiversidad como estrategia ordenadora del territorio. Opinión Jurídica, edición especial, pp. 89-104 Julio-Diciembre de 2011 / Medellín, Colombia.



Las acciones no dan espera, deben ser integrales y estar encaminadas a recobrar el equilibrio del territorio. Partiendo de la importancia ecológica y ambiental de las Rondas Hídricas, respetando los principios normativos generales, de armonía regional y gradación normativa, contando con los instrumentos para plantear una solución desde la planeación urbanística y ambiental del territorio para la protección de las mismas y acogiéndonos a los fundamentos de la política ambiental colombiana consignados en la Ley 99 del 93 que establece que la prevención de desastres será materia de interés colectivo no deberían presentarse las denominadas “Emergencia Invernal” y se alcanzaría la PROTECCION DE LAS RONDAS HÍDRICAS.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **A. Marco Jurídico**

**CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA, 1991.**

**CODIGO CIVIL COLOMBIANO, 1887.**

#### **LEY 99 DE 1993**

Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.

#### **LEY 165 DE 1994**

Por medio de la cual se aprueba el “Convenio sobre la Diversidad Biológica”, hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992.

#### **LEY 388 DE 1997**

Por el cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

#### **LEY 357 DE 1997**

Por medio de la cual se aprueba la “Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas”, suscrita en Ramsar el 2 de febrero de 1971.

#### **LEY 1450 DE 2011**

Por la que se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.

#### **ACUERDO 16 DE 1998**

Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipales. Expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

**DECRETO LEY 2811 DE 1974**

Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

**DECRETO LEY 1541 DE 1978**

Por el cual se reglamenta la Parte III del Libro II del Decreto-Ley 2811 de 1974: "De las aguas no marítimas" y parcialmente la Ley 23 de 1973.

**DECRETO 1381 DE 1940**

Por el cual se dictan algunas disposiciones sobre aprovechamiento, distribución y conservación de aguas nacionales de uso público.

**DECRETO 93 DE 1998**

Por el cual se adopta el Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

**DECRETO 1504 DE 1998**

Manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.

**DECRETO 879 DE 1998**

Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial

**DECRETO 3600 DE 2007**

Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de

actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

**DECRETO 4066 DE 2008**

Por el cual se modifican los artículos 1º, 9º, 10, 11, 14, 17,18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones.

**DECRETO 2372 DE 2010**

Por el cual se reglamenta el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones.

**DECRETO 1640 DE 2012**

Por medio del cual se reglamentan los instrumentos para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos, y se dictan otras disposiciones

B. Jurisprudencia

**Sentencia T-666/02.** Corte Constitucional. Establece como se debe definir la ronda de los cuerpos de agua.

**Sentencia T-2650/93.** Corte Constitucional. Compensación por afectación urbanística.

**Sentencia C-495/98.** Corte Constitucional. Cesiones gratuitas como contraprestación

**Sentencia C-295/93.** Corte Constitucional. Cesiones obligatorias

C. Documentos del Consejo Nacional de Política Económica y Social. DNP

**CONPES 3320 DE 2004**

Estrategia para el manejo ambiental del río Bogotá

**CONPES 3451 DE 2006**

Estrategia para el manejo ambiental de la cuenca Ubaté - Suárez

**CONPES 3700 DE 2011**

Estrategia institucional para la articulación de políticas y acciones en materia de cambio climático en Colombia

D. Libros, publicaciones y monografías

**DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN.** Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático. Urrutia Vásquez Carolina.

**DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN.** Sostenibilidad ambiental y prevención del riesgo, pp. 423-468

**VICEMINISTERIO DE AMBIENTE.** Dirección de Ecosistemas, Grupo Recurso Hídrico. Instrumentos de planificación, administración y seguimiento a la gestión integral del recurso hídrico en Colombia. Junio de 2011.

**POLÍTICA NACIONAL PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RECURSO HÍDRICO.** Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Dirección de Ecosistemas, Grupo de Recurso Hídrico. República de Colombia, 2010.

**MINISTERIO DE AMBIENTE.** Memoria de la segunda comunicación nacional de Colombia ante la CMNUCC

**MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL.**

Oficio 1200-E2-102868 Respuesta a derecho de petición. Zonas de Ronda. 2009.

Oficio 1200-E2-042838 Consulta afectación sobre derechos reales. 2009.

**PEREZ MACIAS Giovanni Andrés.** Naturaleza jurídica de las rondas hidráulicas. Universidad de Los Andes, 2005.

**AMAYA NAVAS, Óscar Darío.** “La protección del agua en Colombia dentro del marco de la Constitución Política y ecología de 1991”. Universidad Externado de Colombia, 2003.

**CARDONA GONZÁLEZ, Álvaro Hernando.** “El régimen jurídico de las aguas en Colombia”. Universidad Externado de Colombia, 2003.

**MARIN, Rigaud.** Identificación de conflictos de uso de suelo en rondas hídricas: herramienta para manejo ambiental. Caso de estudio municipio de Paipa. En: Perspectiva Geográfica Vol.13 Págs. 13 – 26. Dic. 2008.

**RINCÓN CORDOBA Jorge Iván.** Plan de Ordenamiento Territorial, propiedad y medio ambiente. Universidad Externado de Colombia.

**ZEA RESTREPO Ana Isabel, GARCIA BOCANEGRA Juan Carlos.** Instrumentos de Gestión Urbana. Medellín, Dic. 2010.

**INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA.** Subdirección de Planificación Integral – Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Medellín 2010, pp. 171-204.

**OPINION JURIDICA.** Edición especial. Conflictos ambientales: la biodiversidad como estrategia ordenadora del territorio. Medellín, Colombia. Julio-Diciembre 2011, pp. 89-104.

**REVISTA DE INGENIERIA # 36.** Universidad de los Andes. Variabilidad climática, cambio climático y el recurso hídrico en Colombia. Bogotá D.C, Colombia. Enero–Junio 2012, pp. 60-64