POT de Santa Marta #6

Norma: Acuerdo 11 de 2020 · Municipal · Santa Marta
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Vivienda, Medio ambiente, Justicia, Trámites, Corrupción
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 24 de agosto de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/Bb6moOEuPduG94yRhmZR

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 184

Este artículo da flexibilidad para trasladar en efectivo o en otro suelo la obligación de vivienda de interés prioritario que impone el artículo 107, pero no contempla otras formas de cumplirla, como construir la vivienda directamente o comprar certificados de vivienda social ya construida en otro proyecto, alternativas que la Propuesta 4 de este mismo proyecto de reforma sí propone agregar a ese mismo artículo 107.

Sobre el artículo 185

Este artículo exige pagar el 100% del avalúo catastral completo de una vivienda, o el 150% si es para otro uso, como pago único para poder legalizar una construcción existente en zonas suburbanas o en los parques ecológicos distritales que no cumplió el trámite formal de urbanización en su momento. Cobrar el valor completo del inmueble, o más, para poder legalizarlo es una cifra tan alta que empuja a la gente a quedarse informal en vez de animarla a formalizarse, justo lo contrario del espíritu de formalización barata y sin castigo que el propio plan demuestra saber aplicar bien en otros puntos, como la transición del banano del artículo 180.

Sobre el artículo 191

Fija un plazo de seis meses para el decreto que reglamenta los planes sectoriales de equipamientos, y el corto plazo del plan para adoptarlos, sin consecuencia si no se cumple.

Sobre el artículo 193

Este artículo confirma otra vez la orientación hacia el modelo de transporte sostenible ya criticado en los artículos 65, 66 y 67 de la Propuesta 2, y repite el defecto de plazo sin consecuencia, dos años para formular el instrumento.

Sobre el artículo 194

Retoma las mismas cuatro zonas prioritarias del artículo 49 de la Propuesta 2 sin definir qué significa regularización en este contexto, la misma ambigüedad sobre si beneficia o perjudica al ocupante actual.

Sobre el artículo 202

Este artículo identifica los cuatro parques ecológicos distritales y confirma, por tercera vez dentro de todo el plan después de los artículos 22 y 182, que buscan rodear de una franja verde la ciudad como estrategia de contención del área urbana. No es un error de redacción aislado, es un objetivo estratégico repetido de forma consciente en varios puntos del documento.

Sobre el artículo 205

Fija un plazo de dieciséis meses para reglamentar el aprovechamiento económico de los parques ecológicos distritales, sin consecuencia si no se cumple.

Sobre el artículo 209

A diferencia del comité de los parques ecológicos del artículo 204, que sí incluye un delegado de las comunidades por cada parque, este comité de Unidades de Planificación Rural no incluye ningún delegado de las comunidades rurales afectadas.

Sobre el artículo 217

Fija un plazo de seis meses para implementar el sistema de información geográfico del Distrito, sin consecuencia si no se cumple.

Sobre el artículo 233

Usa la fórmula genérica "deroga todas las normas distritales que le sean contrarias" en vez de nombrar con precisión qué acuerdos y artículos quedan derogados, dejando al ciudadano sin certeza sobre qué norma anterior sigue vigente.

Sobre el artículo 237

Este artículo deja que las adiciones presupuestales que genera implementar el plan se presenten después de la adopción del plan, no antes de que el Concejo lo vote.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 184

Que se mantenga este mecanismo de traslado, ampliándolo para que también acepte la construcción directa de la vivienda de interés prioritario y la compra de certificados de vivienda social ya construida en otro proyecto, como formas adicionales de cumplir la obligación que el artículo 107 fija en el mínimo legal del 20%, en línea con las alternativas ya propuestas en la Propuesta 4 de este mismo proyecto de reforma.

Sobre el artículo 185

Que esta tarifa se limite a cubrir razonablemente el costo de revisión, inspección y trámite de legalización, sin guardar una relación desproporcionada con el valor de la construcción, en vez de cobrar el valor completo del inmueble o más. Que se mantenga la exención ya existente para la vivienda de interés social.

Sobre el artículo 191

Que se agregue como consecuencia que, vencidos estos plazos, se activen los mecanismos de silencio administrativo o de responsabilidad que prevé la legislación general.

Sobre el artículo 193

Que se reescriban los principios de este plan de movilidad sacando toda referencia al modelo de transporte sostenible importado, fundamentándolos en las necesidades reales de desplazamiento de los samarios, y que se agregue la misma consecuencia de silencio administrativo o responsabilidad al plazo de dos años.

Sobre el artículo 194

Que se defina con precisión qué implica la regularización en cada una de estas zonas, quién puede solicitarla, qué requisitos exige, y qué garantías tiene el propietario y el ocupante actual frente a ese proceso.

Sobre el artículo 202

Que se elimine el objetivo de contención del área urbana como fin en sí mismo, dejando la existencia de estos parques limitada de forma estricta a la protección ambiental real de cada uno, sin que sirvan de excusa para frenar el crecimiento de la ciudad por decreto.

Sobre el artículo 205

Que se agregue como consecuencia que, vencido el plazo de dieciséis meses, se activen los mismos mecanismos de silencio administrativo o responsabilidad.

Sobre el artículo 209

Que se agregue un delegado de las comunidades rurales afectadas por cada ámbito de Unidad de Planificación Rural, siguiendo el mismo modelo ya usado en el artículo 204.

Sobre el artículo 217

Que se agregue como consecuencia que, vencido el plazo de seis meses, se activen los mismos mecanismos de silencio administrativo o responsabilidad.

Sobre el artículo 233

Que se derogue esta fórmula genérica y se reemplace por la lista precisa de los acuerdos y artículos que quedan derogados o modificados por este plan, dejando claro el estado de cada norma anterior para que el ciudadano no tenga que adivinar qué sigue vigente.

Sobre el artículo 237

Que el costo fiscal estimado de cada proyecto estratégico se presente al Concejo antes de la votación del plan, no después de su adopción, junto con una fuente potencial de financiación identificada para cada uno, priorizando mecanismos de construcción y operación privada antes de comprometer presupuesto del Distrito. Esto no significa que cada proyecto deba estar completamente financiado antes de aprobarse, ya que varios son de largo plazo, sino que el Concejo vote sabiendo de antemano cuánto cuesta cada uno y de dónde podría salir la plata.