Reglas de aprovechamiento económico del espacio público en Santa Marta

Norma: Decreto 173 de 2023 · Municipal · Santa Marta
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 30 de agosto de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/PPRxJEmhxqRgjh1E3Ayt

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 4

El artículo dice que hay que seguir todos los principios de la función pública y de la contratación, pero no nombra ninguno en concreto. Esto no le sirve de mucho ni al ciudadano ni al funcionario, porque no queda claro cuáles principios exactos se pueden exigir cuando algo sale mal.

Sobre el artículo 7

El parágrafo 2 dice que cualquier mejora que un particular construya en el espacio público autorizado pasa a ser del Distrito sin ningún pago ni reconocimiento, sin importar cuánto le costó ni si el contrato termina antes de que la recupere. Esto desanima a que alguien invierta en mejorar el espacio, porque sabe que puede perder toda esa plata de un día para otro.

Sobre el artículo 8

El parágrafo 1 permite suspender la ocupación sin pagar nada cuando hay obras o emergencias, lo cual tiene sentido, pero también incluye la frase abierta cualquier otra eventualidad. Esa frase es tan amplia que un funcionario podría usarla para justificar casi cualquier decisión, sin ningún límite claro.

Sobre el artículo 9

El decreto no distingue entre un aprovechamiento pequeño, como una mesa con sillas, y uno grande, como una intervención de obra o un evento masivo, todos pasan por el mismo trámite de permiso previo. Definir con claridad qué cuenta como bajo impacto permite después darle a esas actividades pequeñas una vía mucho más simple y rápida, sin que eso afecte la protección del espacio en los casos donde sí hace falta más control.

Sobre el artículo 12

El literal e dice que en zona residencial solo se permite la actividad si hay consenso de la comunidad y si no hay quejas de vecinos. El problema es que no se pide ninguna prueba de un daño real, como ruido o mal olor, un solo vecino que se queje puede frenar el negocio de otro sin ninguna razón concreta.

Sobre el artículo 13

El literal h le exige a cada negocio un número exacto de sillas por mesa, un tamaño exacto de mesa y una sola sombrilla. Esto no protege a nadie de ningún daño, y el literal i del mismo artículo ya exige que el mobiliario sea autosoportado y removible, así que el literal h no cumple ninguna función que el literal i no cumpla ya.

Sobre el artículo 17

Para conseguir un permiso, un interesado puede necesitar el visto bueno de hasta diez entidades distintas, y ninguna tiene un plazo fijo para responder. Mientras más entidades sin plazo, más tiempo puede pasar sin que nadie le dé una respuesta a quien está esperando.

Sobre el artículo 20

El criterio para poner precio a un contrato de administración depende del costo mínimo de sostenimiento y de la propuesta del interesado, pero no dice con qué método exacto se compara una propuesta con otra, esto deja mucho a la interpretación de quien evalúa.

Sobre el artículo 21

El parágrafo dice que la Secretaría de Gobierno hará las veces de Ente Gestor hasta que se designe uno definitivo, pero no pone ninguna fecha límite para esa designación. Eso puede hacer que lo temporal se vuelva permanente sin que nadie tenga que explicar por qué. Además, el propio artículo permite que el Ente Gestor sea público o privado, pero no dice cuál es la opción de partida, y en la práctica hoy administra la Secretaría de Gobierno, es decir el propio Estado, sin que nadie haya evaluado si un operador privado haría mejor el trabajo desde el primer día.

Sobre el artículo 22

Entre las funciones del Ente Gestor está tramitar y responder las solicitudes de la gente, pero el artículo no fija ningún plazo propio para hacerlo, y depende de lo que digan otros artículos más adelante en el mismo decreto.

Sobre el artículo 23

El Manual Técnico del Espacio Público debe crearse en seis meses, lo cual está bien, pero si pasan los seis meses y el Manual no existe, no pasa nada, nadie tiene ninguna salida y el trámite puede quedar sin reglas claras de forma indefinida.

Sobre el artículo 24

Antes de decidir sobre una solicitud, un comité técnico debe evaluarla primero, pero no se le puso ningún plazo para entregar su informe, así que puede demorar el trámite total sin ningún límite.

Sobre el artículo 26

Los tres instrumentos que hoy existen, acto administrativo, contrato y licencia de uso, requieren todos que la autoridad se pronuncie antes de que el interesado pueda empezar a usar el espacio. Para una actividad de bajo impacto no hace falta ese nivel de control previo, basta con que la autoridad sepa que la actividad va a ocurrir.

Sobre el artículo 27

El aprovechamiento a largo plazo hoy tiene un tope de tres años. Una vez que se corrige, en el artículo 7 de esta misma propuesta, la falta de compensación por mejoras no amortizadas, un plazo tan corto sigue desincentivando la inversión privada de mayor tamaño, porque tres años alcanza para poco.

Sobre el artículo 28

El literal d repite el mismo problema del artículo 7, las mejoras que haga un particular quedan para el Distrito sin ningún pago, sin importar si el particular todavía no había recuperado lo que invirtió.

Sobre el artículo 29

Para resolver las solicitudes, el artículo remite a las leyes generales de trámites, que por defecto dicen que si la autoridad no responde a tiempo, la solicitud se entiende negada. Esto deja a quien pidió el permiso esperando indefinidamente y en la peor posición posible, mientras más tarde la autoridad, peor le va al que espera. Además, cuando varios interesados compiten por un mismo espacio de alta demanda, como una plaza central o un tramo de playa muy visitado, el criterio de menor impacto y orden de llegada no refleja cuánto vale realmente ese espacio para cada uno, dos interesados pueden generar el mismo impacto y aun así valorar el espacio de forma muy distinta.

Sobre el artículo 30

Entre los documentos que exige el literal a de documentos adicionales está la memoria descriptiva y los planos firmados por un profesional en arquitectura, sin importar el tamaño de lo que se va a hacer. Esto le cuesta lo mismo a quien pone una mesa con sillas que a quien construye algo grande, lo cual termina siendo más difícil para el comerciante pequeño que para el que ya tiene más plata.

Sobre el artículo 32

Se puede pedir prórroga del permiso treinta días antes de que se acabe, pero el artículo no dice qué pasa si la autoridad no responde antes de que venza el plazo original, la persona puede quedar sin saber si puede seguir usando el espacio o no.

Sobre el artículo 35

El artículo exige que toda ocupación de corto plazo constituya una garantía de responsabilidad civil por el costo total de la actividad, sin importar qué tan pequeño sea ese costo. Para una actividad de bajo impacto y muy bajo valor económico, el costo de conseguir una póliza puede terminar siendo más alto que la propia actividad, esto termina expulsando del mercado formal al comerciante más pequeño en vez de a quien de verdad representa un riesgo.

Sobre el artículo 39

La fórmula general para cobrar por el uso del espacio tiene en cuenta el valor real del suelo en cada zona de la ciudad, lo cual está bien porque cobra más donde el espacio vale más. Pero la fórmula aparte para antenas y postes de telecomunicaciones no usa ese mismo valor de zona,

cobra lo mismo sin importar si la antena está en una zona cara o barata.

Sobre el artículo 40

Cuando no hay una regla clara para un caso, la autoridad puede fijar su propio criterio por circular, y ese criterio se aplica después a otros casos parecidos como si fuera doctrina. El problema es que el artículo no exige que esa circular se publique antes de aplicarse, así que la gente no puede conocer la regla antes de que se le aplique.

Sobre el artículo 45

El dinero que se recauda por el uso del espacio público se destina a mantenerlo, lo cual está bien, pero la cuenta donde se guarda ese dinero la administra siempre la Secretaría de Hacienda, sin explorar si sería mejor que la maneje un fideicomiso privado con reportes públicos, que suele dar más transparencia sobre en qué se gasta cada peso.

Sobre el artículo 46

Este artículo dice que el decreto forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. Pero ese mismo plan pide, para ciertas zonas marcadas en un plano específico, que exista antes un documento aparte llamado plan maestro de espacio público. El decreto no aclara si él mismo cumple esa función o si ese documento todavía falta por hacerse.

Sobre el artículo 47

El artículo dice que el decreto deroga las normas que le sean contrarias, sin decir cuáles. Esto deja sin resolver qué norma anterior exactamente dejó de aplicarse, lo cual puede generar dudas más adelante sobre qué regía antes.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 4

Agregar de forma expresa que entre los principios que rigen la administración del aprovechamiento económico están el debido proceso, la transparencia y la publicidad previa de toda decisión, en vez de dejar la remisión completamente abierta.

Sobre el artículo 7

Cambiar el parágrafo 2 para que, cuando el contrato o la licencia termine antes de que el particular recupere lo invertido en una mejora autorizada, el valor no amortizado se descuente de la retribución pendiente o se compense con una extensión proporcional del plazo, sin darle al particular ningún derecho de propiedad sobre el bien.

Sobre el artículo 8

Eliminar la frase cualquier otra eventualidad del parágrafo 1 y reemplazarla por una lista cerrada de causales objetivas y verificables, como orden de una autoridad judicial o ambiental, riesgo certificado por la entidad de gestión del riesgo, o ejecución de una obra pública ya aprobada.

Sobre el artículo 9

Agregar en las definiciones el concepto de actividad de bajo impacto, entendida como aquella que ocupa un área igual o menor a veinte metros cuadrados, no limita el paso peatonal, no requiere obra ni instalación fija, y se desarrolla por un plazo igual o menor a treinta días, sea continuo o repetido.

Sobre el artículo 12

Cambiar el literal e para que la actividad en zona residencial solo pueda restringirse cuando se compruebe un impacto objetivo y medible, como exceder un límite de ruido certificado o bloquear un acceso, y no por la sola existencia de una queja sin sustento.

Sobre el artículo 13

Derogar el literal h del artículo en su totalidad, dejando que la única condición de mobiliario sea la ya prevista en el literal i del mismo artículo, autosoportado y removible.

Sobre el artículo 17

Agregar un plazo único de diez días hábiles para que cada una de las entidades listadas en la tabla emita su concepto, y dejar en claro que si una entidad no responde dentro de ese plazo, su concepto cuenta como favorable, sin perjuicio de la sanción disciplinaria al funcionario que no respondió.

Sobre el artículo 20

Agregar que la ponderación entre el costo mínimo de sostenimiento y la propuesta económica del interesado se hace con una metodología de puntaje publicada de forma previa en el registro digital de la entidad, para que cualquier interesado pueda conocerla antes de presentar su propuesta.

Sobre el artículo 21

Agregar al parágrafo transitorio un plazo máximo de un año, contado desde la entrada en vigencia del decreto, para designar al Ente Gestor definitivo. Agregar además que ese Ente Gestor sea de carácter privado, escogido mediante un proceso competitivo, salvo que la Administración Distrital identifique y sustente ante el Concejo un riesgo real de captura o de manejo indebido de los recursos que justifique mantenerlo en cabeza de una entidad pública.

Sobre el artículo 22

Agregar que el plazo para tramitar y responder las solicitudes de la ciudadanía es el mismo plazo fijado en el artículo sobre radicación y solicitudes de este decreto, con la misma consecuencia si se incumple.

Sobre el artículo 23

Agregar que si el Manual Técnico no se expide dentro de los seis meses ya fijados, aplicar de forma directa los criterios técnicos que ya trae este mismo decreto, sin que nadie tenga que esperar más tiempo para poder operar.

Sobre el artículo 24

Agregar que el comité técnico debe entregar su informe dentro de los primeros cinco días hábiles

del plazo total de respuesta a la solicitud, para que revisar el caso no alargue el trámite completo.

Sobre el artículo 26

Agregar un cuarto instrumento, la notificación previa, mediante el cual el interesado en desarrollar una actividad de bajo impacto solo informa por escrito a la entidad administradora con al menos tres días de anticipación, adjuntando los documentos generales del artículo 30, y queda habilitado para desarrollar la actividad desde el momento en que radica esa notificación, sin esperar ningún acto administrativo previo.

Sobre el artículo 27

Ampliar el tope del aprovechamiento a largo plazo de tres a diez años, manteniendo la posibilidad de renovación previo análisis y ajuste de valores que ya prevé el artículo, sin que esto genere ningún derecho adquirido ni afecte el carácter inalienable del espacio público.

Sobre el artículo 28

Aplicar al literal d la misma corrección del artículo 7 de esta propuesta, descontar el valor no amortizado de una mejora autorizada de la retribución pendiente, o compensarlo con una extensión proporcional del plazo.

Sobre el artículo 29

Establecer que, para las solicitudes de aprovechamiento económico reguladas en este decreto, si la autoridad no responde dentro del plazo legal, dar la solicitud por aprobada de forma provisional, siempre que haya cumplido los documentos exigidos en el artículo siguiente, sin perjuicio de que la autoridad pueda revisarla después y sin perjuicio de la sanción disciplinaria al funcionario que no respondió a tiempo. Agregar además que cuando se presenten tres o más interesados por el mismo espacio dentro de un mismo periodo de radicación, asignar el espacio mediante subasta pública electrónica, con precio base igual al valor calculado en la fórmula del artículo 39, dejando el criterio de menor impacto y orden de llegada solo para los casos donde no se presente esa alta demanda.

Sobre el artículo 30

Graduar la exigencia de memoria descriptiva y planos firmados por un profesional en arquitectura, dejando ese requisito solo para actividades de intervención por obra o para áreas superiores a veinte metros cuadrados, y eximir a las actividades de bajo impacto definidas en el artículo 9 de presentar memoria descriptiva, planos firmados por profesional y plan de manejo de basuras, bastando una descripción simple y fotografías del espacio.

Sobre el artículo 32

Agregar que si la autoridad no responde la solicitud de prórroga antes de que venza el plazo original, la ocupación queda prorrogada de forma provisional en las mismas condiciones, hasta que la autoridad se pronuncie de forma expresa.

Sobre el artículo 35

Eximir a las actividades de bajo impacto definidas en el artículo 9, cuya retribución mensual sea

inferior a un salario mínimo legal mensual vigente, de constituir la garantía de responsabilidad civil de este artículo, dejando que les aplique en su lugar la responsabilidad civil extracontractual general que ya rige para cualquier persona bajo el Código Civil.

Sobre el artículo 39

Agregar a la fórmula de cobro para infraestructura de telecomunicaciones el mismo factor de zona geoeconómica homogénea que ya usa la fórmula general del artículo, para que el cobro por antenas y postes también refleje el valor real del suelo donde se instalan.

Sobre el artículo 40

Agregar que toda circular o acto administrativo que fije un criterio de interpretación con carácter de doctrina se publique en el registro digital único de la entidad antes de poder aplicarse a cualquier caso concreto.

Sobre el artículo 45

Agregar la posibilidad de que la cuenta donde se recaudan estos recursos la administre una fiducia privada bajo vigilancia pública, en vez de quedar exclusivamente en manos de la Secretaría de Hacienda, manteniendo el mismo destino específico ya fijado en este artículo.

Sobre el artículo 46

Aclarar de forma expresa si este decreto cumple o no la función de plan maestro de espacio público que exige el artículo 42 del Acuerdo 11 de 2020 para las áreas del plano FU-17, y si no la cumple, fijar un plazo de un año para adoptar ese plan maestro de forma independiente.

Sobre el artículo 47

Reemplazar la fórmula genérica deroga las disposiciones que le sean contrarias por la identificación expresa de cualquier decreto distrital anterior que haya regulado este mismo tema, y derogarlo de forma nominal.