POT de Santa Marta #1

Norma: Acuerdo 11 de 2020 · Municipal · Santa Marta
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Vivienda, Medio ambiente, Justicia, Corrupción, Trámites
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 24 de agosto de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/m4LIKSGdg2KRjvgiSi76

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 2

El parágrafo de este artículo mete, sin ningún desarrollo propio ni justificación individual, una lista larga de cambios puntuales a mapas específicos, el sector de Pozos Colorados cambia de categoría, el relleno sanitario de Palangana se incorpora, el tratamiento urbanístico de Salguero cambia, el área de un predio específico en la esquina de la Avenida Libertador con carrera 18 se agrega. Son decisiones concretas que afectan la propiedad de gente puntual, metidas como anexo técnico sin que el texto explique por qué se hizo cada cambio ni quién se ve afectado. No basta con decir que hay una razón técnica, hace falta mostrar cuál es, qué prueba la respalda y a qué propiedades afecta.

Sobre el artículo 5

Este artículo reconoce las reservas de la sociedad civil, tierra que sus propios dueños deciden voluntariamente conservar, pero se queda solo en reconocerlas, sin premiar esa decisión de ninguna forma concreta. Conservar un bosque también tiene un costo para quien es dueño de ese terreno, porque deja de poder usarlo de otras formas. Si la sociedad quiere que esa tierra se conserve, debería poder pagar por eso en vez de solo anotarlo en un mapa.

Sobre el artículo 7

Este artículo se apoya en el marco nacional de formalización de tierras derivado del acuerdo de paz, pero ese marco depende de un Fondo de Tierras nacional que puede tardar años en llegar a cada caso puntual. Antes de pensar en más funcionarios o más presupuesto para este trámite, primero hay que preguntar si el trámite en sí puede volverse más simple, más digital y más barato, porque muchas veces el problema no es falta de personal sino exceso de pasos.

Sobre el artículo 8

Este artículo dice que todo el Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta se sostiene como un medio para cumplir los Objetivos de Desarrollo Sostenible que aprobó la Asamblea General de la ONU en 2015, y los enumera uno por uno como la razón de ser del plan. El contenido práctico de este objetivo, cuidar el agua, gestionar el riesgo de desastres, no es el problema. El problema

es que la razón que da el artículo para hacer todo esto no es una necesidad propia de Santa Marta, es una agenda redactada por un organismo internacional. Que una política local termine coincidiendo con un objetivo de la ONU no tiene nada de malo, lo que sí es un problema es que la ONU sea la razón por la que existe la política.

Sobre el artículo 9

Este artículo dice que la norma real que va a decidir qué se puede construir y qué no está contenida en un documento externo, el anexo normativo urbano y el anexo normativo rural, que se adopta por referencia y no tiene la misma visibilidad ni el mismo nivel de debate público que el articulado mismo. Si la restricción de verdad importante para un propietario está escondida en un anexo técnico enorme, esa persona difícilmente sabe qué le aplica a su predio.

Sobre el artículo 13

En los numerales III y IV, este artículo protege los sitios sagrados de las comunidades indígenas de la Sierra Nevada, algo que tiene sentido cuidar, y que además Colombia se comprometió a proteger mediante un convenio internacional que hoy tiene un peso casi constitucional. El problema no está en proteger estos sitios, está en cómo lo hace.

El numeral III le pone a cualquier predio ubicado dentro de un radio de treinta metros de un punto sagrado una restricción de construcción. El numeral IV va más allá y ordena que ese mismo espacio, cuando está en ciertas zonas de la ciudad, no se pueda urbanizar y además pase a comportarse como si fuera de uso público, aunque el dueño siga siendo un particular. En ningún momento el artículo dice que a ese dueño se le vaya a pagar algo por esa restricción. Alguien que compró su terreno de buena fe, con título en regla, puede terminar con esta carga encima solo por estar cerca de un punto cuya ubicación exacta ni siquiera está fijada con coordenadas claras en el propio plan.

Sobre el artículo 14

Este artículo subordina cualquier proyecto en territorio indígena a las disposiciones reglamentarias que defina el Ministerio del Interior, una entidad nacional, sin ningún plazo ni ningún mecanismo para que ese vacío no se quede sin resolver de forma indefinida.

Sobre el artículo 22

En el numeral II, este artículo crea varios parques ecológicos alrededor de la ciudad para proteger la estrella hídrica de San Lorenzo, la fuente que abastece de agua a buena parte de Santa Marta. Proteger esa fuente de agua tiene una razón real y necesaria.

El problema está en que el mismo numeral dice que el objetivo es también crear un cinturón verde que frene el proceso de crecimiento urbano. Eso ya no es proteger el agua, es que el Distrito decide desde una oficina de planeación hasta dónde puede crecer la ciudad y congela el desarrollo de todos los predios que caen dentro de ese cinturón, así esos predios no tengan nada que ver con la fuente de agua que se quiere proteger. Además, incluso en la parte que sí tiene una razón real, el plan asume que esa protección tiene que administrarla el Distrito para siempre, cuando el propio plan ya muestra en otro punto una alternativa mejor, las reservas de la sociedad

civil, donde es el propio dueño de la tierra quien decide voluntariamente conservarla.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 2

Que cada cambio puntual de esta lista tenga su propio artículo, y que ese artículo diga qué problema concreto resuelve el cambio, qué prueba demuestra que ese problema existe, por qué no había una alternativa menos restrictiva, y qué predios quedan afectados. Ningún cambio de clasificación de suelo debería aprobarse sin esa explicación puntual.

Sobre el artículo 5

Que se ofrezca un descuento real en el impuesto predial a quien mantiene su tierra en conservación voluntaria bajo esta figura, y que además se habiliten otras formas de pagar por esa conservación, como contratos de conservación de largo plazo, compra voluntaria de derechos de conservación, o servidumbres ecológicas a favor de fideicomisos privados. Este incentivo, por tratarse de una tarifa tributaria, deberá proponerse en una reforma del estatuto tributario del Distrito, no dentro del propio POT.

Sobre el artículo 7

Que el Distrito primero simplifique y digitalice el trámite de formalización, eliminando pasos y documentos que hoy no son necesarios, y reduciendo el costo del trámite para quien lo inicia. Solamente si después de esa simplificación sigue habiendo una demora relevante, el Distrito debería destinar recursos y personal propio para acelerar la formalización de la propiedad campesina en su propio territorio, en vez de esperar exclusivamente a que la maquinaria nacional del Fondo de Tierras llegue por su cuenta.

Sobre el artículo 8

Que se reescriba la justificación del plan completo, sacando toda referencia a la ONU y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible como fundamento del plan, y fundamentando el plan únicamente en las necesidades y la geografía propias del Distrito, el cuidado del agua que consume su propia gente, el riesgo real de inundación o deslizamiento que enfrenta su propio territorio, y la autonomía de Santa Marta para decidir sobre su desarrollo. Ninguna obligación, restricción urbanística o gasto público del plan podrá justificarse citando exclusivamente un objetivo internacional.

Sobre el artículo 9

Que el anexo normativo urbano y el anexo normativo rural sean tan públicos, accesibles y estables como el articulado mismo, publicados con ubicación exacta en un mapa, actualizados y con la norma legal que los respalda claramente indicada. Que cualquier cambio futuro a esos anexos pase por el mismo trámite que una modificación del acuerdo, y que la administración no pueda aplicar un criterio interno o una interpretación que no esté publicada en ese anexo para restringirle algo a un propietario.

Sobre el artículo 13

Que la protección de estos sitios se resuelva mediante la compra del predio por parte del Distrito o el pago de una compensación justa al propietario, nunca mediante la imposición gratuita de una carga de uso público sobre tierra que sigue siendo privada. Que la delimitación del radio de protección se fije con coordenadas precisas y públicas antes de que cualquier restricción entre en vigencia, y que esa delimitación, junto con cualquier decisión sobre el manejo del sitio, se defina mediante consulta previa con el cabildo indígena correspondiente, como exige el convenio internacional que protege estos derechos, y no solo mediante una participación informal.

Que una vez comprado el predio, el Distrito no quede como su administrador permanente por defecto, y en su lugar explore, junto con la comunidad indígena involucrada, que el manejo del sitio pase a un fideicomiso de conservación o a la propia comunidad, según lo que resulte de esa consulta.

Esta compra o compensación deberá financiarse priorizando la venta o liquidación de bienes fiscales distritales subutilizados, sin crear un impuesto nuevo para pagarla, y con un recorte mayor en otra partida del gasto distrital relacionado con estas mismas zonas, de forma que el balance total del Distrito termine más chico, no más grande.

Sobre el artículo 14

Que se fije un plazo máximo de un año para que exista la reglamentación del Ministerio del Interior aplicable. Si ese plazo se vence sin cumplirse, el propietario afectado podrá acudir a los mecanismos de silencio administrativo o de control judicial que ya existen en la legislación general para exigir una respuesta, sin que eso signifique que el Distrito asuma una función de consulta con comunidades indígenas que la Constitución y la ley reservan al nivel nacional.

Sobre el artículo 22

Que el objetivo de frenar el crecimiento urbano se elimine como fin en sí mismo, dejando el numeral limitado de forma estricta a la protección real de la estrella hídrica de San Lorenzo. Que cualquier restricción sobre un predio dentro de estos parques solo se justifique si ese predio específico tiene una relación comprobada con la fuente de agua, medida con criterios técnicos concretos como recarga hídrica, escorrentía, infiltración o cercanía a un nacimiento, y que fuera de esa relación comprobada, el propietario recupere la libertad de decidir el uso de su tierra.

Que además el Distrito deje de plantearse como administrador permanente de esta protección, y en su lugar promueva, en un plazo de cinco años, que la conservación de esta fuente de agua pase a manos de fideicomisos o reservas privadas de conservación, siguiendo el mismo modelo de las reservas de la sociedad civil que este mismo plan ya reconoce y protege en otro punto.