

Santa Marta, septiembre 16 de 2020

Señores
MIEMBROS
CONCEJO DISTRITAL DE SANTA MARTA
Atte. CARLOS ELÍAS ROBLES
Presidente Concejo Distrital
Ciudad.

Ref. Observaciones al proyecto de modificación del plan de ordenamiento Territorial.

En mi calidad de presidente ejecutivo de la Cámara de Comercio de Santa Marta para el Magdalena, consideramos que en aras las atribuciones legales asignadas orientadas a promover el desarrollo de la región y el mejoramiento de la competitividad, consideramos importante expresar nuestra posición respecto del trámite del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual demanda compromisos y responsabilidades de la ciudadanía, gremios y autoridades distritales, principalmente al Concejo de la ciudad, a quien le corresponde su aprobación, por lo que el cumplir con estricto apego a la legalidad y la prevalencia del bienestar e interés general, es definitivo para futuro de la ciudad ante la actual coyuntura de recesión económica generada por la pandemia del COVID 19, en que nos encontramos.

Esta importante decisión, más allá de posiciones ideológicas, políticas, o intereses de índole particular, exige rigor técnico, verificación estricta de la legislación aplicable, y un profundo compromiso con la ciudad para planificar el desarrollo sostenible, económico, social, ambiental y urbanístico del territorio para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Una ciudad que prospera, lo hace con una guía clara que le permite visualizar y controlar como será su crecimiento. Las transformaciones en el territorio se generan con el tiempo, pero con una visión organizada de su desarrollo que le permita anticiparse a las necesidades esenciales de la población y trazar objetivos comunes y proyectos prioritarios claros, realizables y en los que todos podamos trabajar con miras al bien común. Por lo anterior, el desarrollo y visión de la ciudad, al que está sujeto este importante instrumento de planificación, no puede exponerse al albur de la discrecionalidad, más aún, cuando se ha contado con tiempo suficiente para soportar esta importante decisión a un profundo diagnóstico, soportado con estudios técnicos, ofreciendo además la seguridad jurídica necesaria para garantizar la mejor propuesta del trascendental documento estratégico.

Nit: 981.780.160-9

Sede Santa Marta: Calle 24 # 2-66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta - Colombia

 camcomerciosm



Certificado SC 2500 - 1

Con la presente comunicación, la Cámara de Comercio de Santa Marta para el Magdalena, realiza el análisis de los aspectos que en nuestro criterio profundizan el rezago histórico en los componentes sociales y económicos como consecuencia de una ineficaz participación, la falta de diagnóstico, debilidad de los documentos técnicos soportes para regular el uso, ocupación y transformación del suelo y diversas disposiciones inconvenientes y contrarias al ordenamiento legal urbano, lo que conduce inevitablemente a un desestímulo a la inversión, y como consecuencia, al desempleo, en momentos en que se requiere reactivar la economía de la ciudad. De conformidad con lo indicado, procedemos a desarrollar las observaciones enumeradas en el siguiente orden, no sin antes hacer la reflexión respecto a dos temas transversales e importantes para la ciudad, para la población y la competitividad: **SERVICIOS PÚBLICOS -AGUA- y ESTUDIOS DE RIESGOS.**

SERVICIOS PÚBLICOS

Las ciudades necesitan infraestructura y servicios públicos para su funcionamiento, para ser competitivas, poder crecer económicamente y brindar calidad de vida a sus pobladores. Una ciudad cuya dinámica de crecimiento se acelera, debe tener como prioridad la provisión de infraestructura de servicios públicos, suministro de agua, energía, gestión de residuos y de acuerdo con lo que soporte esta infraestructura, poder tomar las decisiones de "como" y "donde" debe crecer.

Es difícil comprender en el proyecto de acuerdo, la propuesta de un área importante del territorio en tratamiento de desarrollo que implica futuras licencias de urbanismo, planes parciales, zonales, de borde, la ampliación de la zona de expansión de la ciudad, la nueva propuesta de clasificación del suelo incorporando más área al perímetro urbano, cuando todo lo anterior requiere contar con **DISPONIBILIDAD INMEDIATA** de servicios públicos y nuestra realidad hoy, a unos días de aprobación o no del proyecto de acuerdo del POT, es que el perímetro de servicios públicos es inferior al perímetro urbano propuesto, por lo cual para diseñar, formular y aprobar todos los instrumentos de planificación que permitan desarrollar el suelo, no se contará con **DISPONIBILIDAD INMEDIATA DE SERVICIOS PUBLICOS.**

ESTUDIO DE RIESGOS

EL DEBER DE CUIDAR Y SALVAR VIDAS: Un Plan de Ordenamiento Territorial que permita identificar las zonas de alto riesgo, nos da herramientas para anticipar los efectos de los desastres que a futuro se pueden presentar y nos permite contar con la capacidad para resistirlos o para reconstruirlos en el menor tiempo posible.

La población vulnerable es la más expuesta a las secuelas del riesgo, no tienen capacidad de adaptación ni resistencia a los daños, su vivienda y capacidad económica es precaria, aceleran los daños al medio ambiente y al tiempo son víctimas de esa misma degradación, todo lo anterior ha quedado evidenciado en cada tragedia ocurrida en la ciudad de Santa Marta, principalmente por inundaciones en épocas de lluvia y los deslizamientos de los cerros densamente ocupados.

Regular el uso y la ocupación del suelo de acuerdo a un adecuado estudio de riesgo, evidencia un verdadero compromiso con la vida y la sociedad, es un verdadero aporte para combatir la pobreza, permite que se generen mejoras tangibles en el territorio, se pueden anticipar los problemas, habilitar suelo para reasentar población en zonas seguras que además les facilite desarrollar actividades económicas y acceso a infraestructura y equipamiento urbano, hace más eficiente la inversión de recursos públicos pues siempre será mucho más costoso e ineficiente reaccionar a un problema que prevenirlo.

1. INEFICAZ PARTICIPACIÓN Y CONSULTA INTERINSTITUCIONAL.

En el proceso de formulación se generaron espacios de socialización, pero no de efectiva participación por parte de los sectores productivos de la ciudad.

En la etapa de formulación del proyecto de acuerdo, no se dio un espacio de planificación participativa e interacción para hacer de este proceso, una construcción colectiva de ciudad, integrando de forma equilibrada el interés público y la protección del interés general, concertado con todos los sectores productivos para atender sus necesidades, generar seguridad jurídica a los inversionistas y proteger la competitividad y el equilibrio económico sustento del desarrollo de la ciudad. Por parte de los Gremios que hacen parte del CIMAG, coadyuvado por la Cámara de Comercio de Santa Marta, se radicó a la Alcaldía-Secretaría de Planeación Distrital varios documentos con observaciones al borrador del proyecto de acuerdo, con la finalidad de que se revisara nuevamente y se conciliaran los diferentes requerimientos por parte de los sectores productivos para lograr el equilibrio normativo y económico del Plan. No obstante, en el "DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN" que hace parte integrante del proyecto de acuerdo, se puede evidenciar varias inconsistencias y falencias. La primera es que se mezclan procesos de participación ciudadana de estudios y planes diferentes al POT, como es el proceso participativo del Plan Estratégico de Ciudad Santa Marta 500 años, el análisis de Santa Marta Sostenible elaborado por FINDETER y talleres POT. Pero en la estructura del documento no se hace referencia a las observaciones radicadas por los diferentes gremios y sectores productivos, con su análisis y justificación que explique si se acogen o no se acogen las propuestas. Pese a lo anterior, el proyecto de acuerdo fue radicado en el Concejo Distrital de Santa Marta el 23 de junio de 2020, en una coyuntura de pandemia mundial generada por el virus del COVID 19 y sin atender las sugerencias y requerimientos del sector privado de la ciudad y sin contemplar las nuevas necesidades para la reactivación y recuperación económica. De hecho, si leemos el Artículo Cuarto 4, del proyecto de acuerdo, donde describe el "MODELO DE OCUPACIÓN", podemos observar que es un modelo que solo tiene en cuenta la dimensión ecológica del territorio y la ancestral indígena que también es conservacionista, pero no se evidencia la conciliación de un modelo basado en la sustentabilidad territorial armonizado con el del desarrollo de las dimensiones sociales y económicas presentes y futuras. El artículo 4º textualmente indica: "El modelo de ordenamiento para Santa Marta D.T.C.H. obedece a una estructura basada en la conservación de los elementos ambientales y el respeto por la cosmovisión de los grupos indígenas que lo habitan. Con base en las dimensiones descritas en el artículo 3, se ordenan los asentamientos urbanos contemporáneos que están ubicados a lo largo de la línea costera, a partir de las coberturas de protección ambiental y del resguardo

Nit: 981.780.160-9


Sede Santa Marta: Calle 24 # 2 -66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Pláto y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta - Colombia

 [camcomerciosm](https://www.facebook.com/camcomerciosm)



Certificación SC 2580 - 1

indígena, configurando un modelo de ciudad lineal, marcado por la accesibilidad al mar y las zonas donde el proceso de urbanización es más sencillo por la topografía”.

Todos los sectores económicos de la ciudad, entendemos y compartimos la importancia de la protección de nuestra riqueza natural y ancestral característica de nuestro territorio, no obstante, dentro de un proceso de participación, los temas sociales que nunca faltan son el empleo, la productividad, la accesibilidad a los equipamientos urbanos como escuelas, salud, vías, parques, transporte, la vivienda, la seguridad, por lo tanto, a nuestro parecer, el modelo de ocupación debe armonizar los aspectos de protección y conservación del territorio con las vocaciones de desarrollo económico, social y cultural del mismo. Lo anterior implica que el modelo deba abordar las inquietudes de los ciudadanos para que genere identidad y se plasme una visión global, se generen las políticas correctas que generen calidad de vida y competitividad de tal manera que contemos con una herramienta incluyente que nos permita entre todos construir una mejor ciudad.

No obstante, el modelo de ocupación solo hace referencia a la conservación de los elementos ambientales del territorio, a la cosmovisión indígena, pero no a la visión del resto de los habitantes del territorio ni de los sectores productivos. Y como el modelo es netamente ambiental y conservacionista, las determinantes del modelo son el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Sistema Distrital Ambiental, Sistema Cultural Ancestral, las zonas de Amenaza y Riesgo y le adicionan “otras determinantes” como son el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera como determinante para la definición de la norma en suelo rural.

Lo anterior, es muy preocupante y es la base para entender el resto de las decisiones que se tomaron en este proyecto de acuerdo, que no responde a las necesidades actuales de los sectores económicos, peor aún, en un momento de crisis económica mundial.

El Artículo 4to, de la Ley 388 de 1997, establece que las administraciones municipales y distritales, deben convocar a todos los sectores sociales y económicos para su PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA, es decir, que dicha participación no se puede confundir con una mera “socialización” de un proyecto, la participación es activa, genera incidencia, y la misma ley describe su objetivo así: “Esta concentración tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente ley. En los documentos radicados, y en los espacios en los que el Comité Intergremial del Magdalena pudo participar, cada gremio pudo expresar las necesidades del sector económico que representa, los inconvenientes generados por vacíos y/o contradicciones normativas del POT vigente que afectan la competitividad de su sector y cuyas aspiraciones eran que fueran tenidas en cuenta en la nueva propuesta de POT para mejorar las dinámicas empresariales en la ciudad, lo cual no se evidencia en este documento.

2. DEBILIDADES EN EL DIAGNÓSTICO Y LA MEMORIA JUSTIFICATIVA BASES PARA SU FORMULACIÓN. (DESCONOCIMIENTO DE LA FALTA DE LA ACTUAL COYUNTURA SOCIOECONÓMICA EN EL PROYECTO DE ACUERDO)

Nit: 981.7E

Sede Santa Marta: Calle 24 # 2.-66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta – Colombia

 camcomerciosm



Certificado SG 2560 - 1

El proyecto de acuerdo fue estructurado en un entorno social y político de normalidad, con un escenario optimista de crecimiento económico a nivel nacional, regional y local. No obstante es radicado en un momento de emergencia mundial, de declaratoria por parte del Gobierno Nacional del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica generado por la pandemia global del Covid 19, el cual generó una recesión económica cuyos impactos negativos son más difíciles de afrontar y cuantificar su impacto en los países en vía de desarrollo y con altos niveles de informalidad y de pobreza multidimensional, razón por la cual se requerirá una gran articulación público-privada que permita la reactivación económica y la protección del tejido social en un entorno de post -pandemia. Este solo hecho, deja relegado y sin soporte el diagnóstico, memoria justificativa del proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta y en adelante toda la estructuración del Plan, no va a responder a las necesidades actuales y futuras de desarrollo de la ciudad.

En el proyecto de acuerdo, encontramos El Título VII "MEDIDAS DE CORTO PLAZO RELACIONADAS CON LA PANDEMIA DEL COVID 19" del artículo 222 al artículo 227 sólo se hace referencia a adaptaciones de equipamientos existentes, aspectos que son decisiones que se pueden tomar mediante Decretos de declaratoria de emergencia y no en un POT. Respecto a los sectores económicos, solo hay dos artículos relacionados específicamente con un solo sector que es el de la construcción, en el que tiene una decisión de los bienes baldíos que está regulado por norma especial en la Ley 2044 del 30 de julio de 2020, "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones" entre las cuales están la recuperación de inmuebles baldíos y/o titulación de bienes de uso público en favor de los entes territoriales.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ha sido reiterativa en la importancia de tener un buen diagnóstico en los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial, indicando que el objetivo principal de dicho documento es evaluar e incorporar el proceso de aprendizaje del Plan de Ordenamiento Territorial que se está ajustando, para saber qué funcionó, qué no funcionó y qué se puede mejorar en el territorio a partir de esa experiencia obtenida durante el tiempo de vigencia, lo cual es el soporte para proponer y justificar las nuevas decisiones.

En el documento diagnóstico del proyecto de acuerdo, solo se puede observar una caracterización del territorio en sus dimensiones ambientales, económica y social, pero no está el análisis funcional, cómo se han comportado los datos a lo largo de estos 20 años de vigencia del POT para tener claridad de cuál es nuestra situación territorial actual en las dimensiones social, ambiental, económica y como se ha transformado nuestro suelo. El diagnóstico debe explicar qué problemas territoriales no pudo resolver el POT vigente, cuáles fueron los principales inconvenientes en la aplicación de la norma, los efectos en la ciudad de aplicar las normas vigentes, porque este análisis nos conduce a justificar la nueva propuesta normativa y explicar las razones por las cuales estas nuevas normas ayudarían a mejorar las condiciones existentes, a evitar deterioro y a facilitar un mejor desarrollo del mismo. Lamentablemente el documento diagnóstico del proyecto de acuerdo del POT y su memoria justificativa no responden a nada de lo anterior.

Como explicamos anteriormente, al no contar con un buen diagnóstico y una memoria justificativa, no se logra comprender el por qué y para qué de las nuevas normas propuestas, lo que es más preocupante aún, las normas propuestas son genéricas condicionadas a que posteriormente a la aprobación del nuevo POT, por parte de la Alcaldía Distrital se hagan las reglamentaciones al detalle mediante Decreto Distrital que incorpore las nuevas normas al POT, lo cual es inconstitucional, pues esa facultad normativa y reglamentaria es de los Concejos Municipales y Distritales.

3. DEBILIDADES Y CONTRADICCIONES NORMATIVAS E INSEGURIDAD JURÍDICA.

Una de las grandes preocupaciones sectoriales se encuentra en la debilidad normativa del proyecto de acuerdo. Lo anterior implica que, a mayor vacío, contradicción o restricción normativa, más desestímulo habrá para la inversión privada en la ciudad.

Existen tratamientos urbanísticos que podrán licenciarse de manera inmediata y otros están **condicionados** a instrumentos de planificación complementarios. La norma urbana está directamente relacionada a asignaciones de **cargas urbanísticas** que buscan mejorar las condiciones urbanas de las zonas, finalidad que consideramos importante, el problema identificado está en el desequilibrio económico que se genera con las cargas respecto a los beneficios para el desarrollador.

En el Artículo 103 del Proyecto de Acuerdo POT, se identifican los tratamientos en los cuales no se pueden licenciar de manera inmediata y están condicionados a la elaboración e implementación de instrumentos de planificación complementarios al POT, según se indica a continuación:

Tratamiento	Instrumento de planificación	Características especiales
Conservación	Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del centro histórico.	Este plan es adoptado por el Ministerio de Cultura.
	Plan Especial de Manejo y Protección PEMP- inmuebles de nivel de conservación 1 o bienes de interés cultural del orden nacional.	Este plan es adoptado por el Ministerio de Cultura.
Mejoramiento Integral	Estudios de detalle para la gestión del riesgo.	En las áreas demarcadas como riesgo por remoción en masa o avenidas torrenciales en las áreas urbanas se tendrán que hacer los estudios de detalle para determinar la viabilidad de

Tratamiento	Instrumento de planificación	Características especiales
		seguir urbanizando esas áreas.
Renovación	Planes parciales de renovación urbana.	Aplica para áreas con tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de redesarrollo
Desarrollo	Planes parciales de desarrollo.	Aplica para áreas de desarrollo con áreas netas urbanizables superiores a 10 has.
		Aplica para áreas de desarrollo con áreas superiores a 2 has netas urbanizables y que limiten con elementos de la estructura ecológica principal.
	Planes urbanos de borde.	Aplica para predelimitaciones de planes urbanos de borde.
	Planes ambientales integrales de borde.	Aplica para zonas que limitan con cerros o elementos de la estructura ecológica que puedan ser incorporados posteriormente y que tengan como objetivo proyectos inmobiliarios que contemplen la vivienda de interés prioritario.
Planes zonales*	Aplica para diferentes tratamientos en las zonas que se definieron predelimitaciones: Gaira-La Paz- Pozos Colorados, Salguero, Taganá y Bonda.	

Los tratamientos urbanísticos deben estar claramente definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuya competencia para su aprobación es del Concejo Distrital, no obstante, encontramos en el proyecto de acuerdo este artículo que abre la posibilidad de modificar el tratamiento urbanístico por parte de la Secretaría de Planeación Distrital, según lo indicado en el artículo 124 del Proyecto de Acuerdo que establece: "PREDELIMITACIONES DE PLANES PARCIALES: *En la etapa de solicitud de determinantes, la **Secretaría de Planeación Distrital, deberá estudiar los antecedentes en la zona sobre el proceso de desarrollo y adoptar esta predelimitación como definitiva o proponer una nueva, que responda a los lineamientos de delimitación de planes parciales de las normas vigentes.***"

Procedimentalmente los antecedentes del proceso de desarrollo de las zonas es objeto de estudio del documento diagnóstico y como resultado de ese análisis en la memoria justificativa se sustenta que el modelo y los instrumentos dan solución a los inconvenientes y antecedentes identificados en el diagnóstico, por lo tanto, lo expuesto en este artículo, evidencia un vacío en el Documento Técnico Soporte del Plan que debe estudiar por competencia EL CONCEJO Distrital en esta instancia de revisión, y abre la posibilidad de dejar a criterio subjetivo de un funcionario público, como es el/la Secretario/a de Planeación de turno dichos estudios en un tiempo no determinado, aspecto que genera una gran inseguridad jurídica, pero además es inconstitucional.

NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO Y SUELO DE EXPANSIÓN EN ÁMBITOS DE PLANES PARCIALES.

En el Artículo 123 y siguientes del Proyecto de acuerdo POT, se indica cuando procede la elaboración de Planes Parciales como condición previa al licenciamiento de los predios. No obstante, una vez más la norma carece de claridad y genera confusión al respecto según se evidencia a continuación:

- Los suelos de expansión deberán desarrollarse mediante plan parcial cuando el ámbito de predios con tratamiento de desarrollo en conjunto sume áreas mayores a 100.000 m².
- La condición de área es **inferior** cuando estén asociados a elementos del sistema ambiental o de la estructura ecológica, o a componentes de la dimensión ambiental, en este caso todas las áreas mayores a 20.000 m², deberán desarrollarse a través de planes parciales.
- Los suelos de desarrollo que limiten con el suelo de expansión sólo se podrán desarrollar a través de planes parciales de desarrollo y el ámbito incluirá el suelo de expansión y el de tratamiento urbanístico de desarrollo.
- PARÁGRAFO: En el presente acuerdo se **redelimitan** los suelos que deben ser objeto de planes parciales. Los curadores urbanos no podrán expedir ningún tipo de licencia en los predios objeto de dicha **predelimitación**, hasta tanto no sea adoptado el respectivo plan parcial.

Las normas deben ser claras, comprensibles, precisas, evitar vacíos o confusiones para que cumplan con el principio de generalidad y ofrezcan seguridad jurídica; lo anterior implica que, en el caso específico de normas para el uso y la ocupación del suelo, deban quedar las DELIMITACIONES claras, precisas y definitivas que den certeza a los propietarios, inversionistas y/o desarrolladores respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo. Contrario a lo anterior, podemos observar en el proyecto de acuerdo, que en una misma norma contienen los conceptos de redelimitación y predelimitación, lo importante de resaltar es la falta de certeza de la aplicación normativa, pues queda facultada la Secretaría de Planeación Distrital para redelimitar el ámbito de aplicación de un plan parcial, aspecto de no solo genera un vacío normativo, sino una incertidumbre de la norma exactamente aplicable en el tratamiento urbanístico.

NORMAS PARA LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO APLICABLES PARA PLANES PARCIALES EN TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Y SUELO DE EXPANSIÓN SEGÚN EL PROYECTO DE ACUERDO POT, ARTÍCULO 121 DEL PROYECTO DE ACUERDO.

En este punto es importante resaltar lo indicado en el PARÁGRAFO PRIMERO: "*La Secretaria de Gobierno Distrital y el DADSA o quién cumpla con las funciones de control urbano deberán certificar el cumplimiento de estas condiciones y expedirá el respectivo certificado de cumplimiento el cual será prerrequisito para el permiso de enajenación*". PARÁGRAFO SEGUNDO: "*El Distrito deberá adoptar la formulación de la cartilla de jardines y terrazas verdes en un plazo no mayor a seis meses posteriores a la adopción del plan*". PARÁGRAFO TERCERO: "*El Distrito deberá adoptar un decreto reglamentario posterior a la adopción de este plan en el cual se decidan las acciones legales ante el incumplimiento de las medidas de adaptación al cambio climático por edificabilidad adicional*".

Estos párrafos contienen aspectos que contrarían normas de superior jerarquía y además generan unas condiciones jurídicas inciertas que se explican así:

Parágrafo Primero: Prerrequisito para el permiso de enajenación: Sea lo primero explicar que ya no se expide un "permiso de enajenación", solo se hace una RADICACIÓN de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Este trámite está regulado en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005

"Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos" que establece: **"ARTÍCULO 71. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.**

<Artículo modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979: a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses; b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato; c. El presupuesto financiero del proyecto; d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas; e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

PARÁGRAFO 1. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición. **PARÁGRAFO 2.** El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo. **PARÁGRAFO 3.** En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento".

De la lectura de la norma de superior jerarquía, como lo es la Ley 962 de 2005, queda lo suficientemente claro que no existe el "permiso de enajenación", sino un trámite de radicación de documentos dentro del cual no se pueden exigir requisitos o documentos adicionales a los que establece la norma nacional y por lo tanto el artículo del proyecto de acuerdo quedaría viciado de ilegalidad por contradicción de norma superior.

Así mismo, los párrafos siguientes del artículo 121 del proyecto de acuerdo establecen la facultad de adoptar una formulación de cartilla de jardines y terrazas verdes en un plazo de seis meses posterior a la adopción del plan, y nuevamente surge el interrogante, por qué no se especifica en el proyecto de acuerdo las normas aplicables a jardines y terrazas verdes y se deja para reglamentar seis meses después del POT, si se contó con ocho años para la formulación, tiempo suficiente para formular normas claras. Otro aspecto preocupante es el indicado en el párrafo tercero, pues se reitera en esta disposición la facultad de expedir decretos reglamentarios posteriores a la adopción del plan, peor aún si

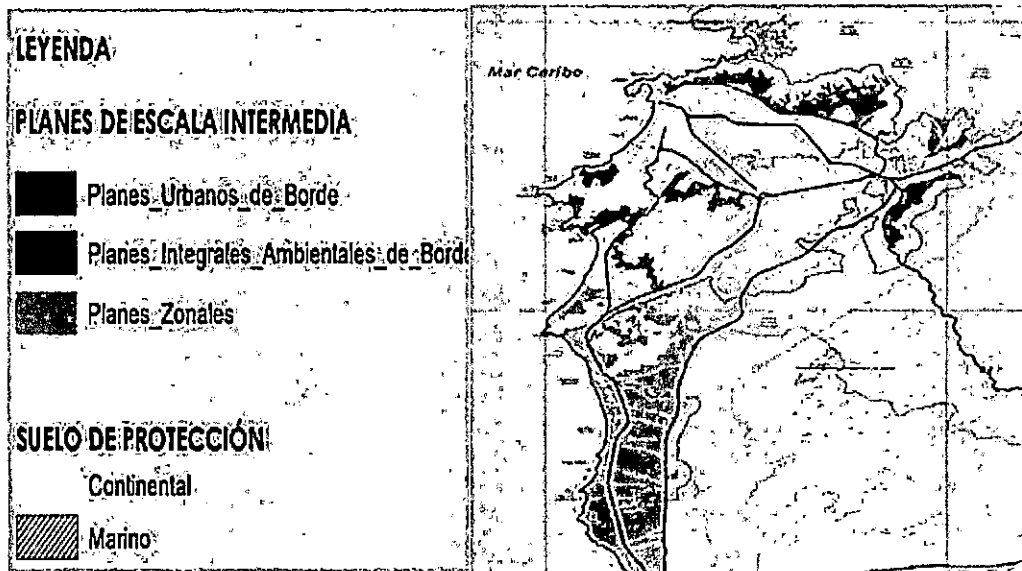
el Código de Policía y no hay necesidad de expedir más normas posteriores que confunden y generan inseguridad jurídica.

PLANES DE ESCALA INTERMEDIA

La Alcaldía dijo en su respuesta al nuestra participación en el Cabildo Abierto convocado por el Concejo Distrital que no era cierto que más del 60% del área urbana del Distrito que recordemos solo es el 3%, estuviera condicionada a desarrollarse mediante Planes Parciales, pero si vemos las normas del proyecto de acuerdo que regulan los Planes de Escala Intermedia, en especial el artículo 126 del proyecto, establece que dichos planes son aplicables a todos los tratamientos y que además se deben ejecutar mediante PLANES PARCIALES:

Artículo 126 del proyecto de acuerdo: Normas aplicables a todos los tratamientos urbanísticos. Los instrumentos de escala intermedia como los Planes de Borde Urbanos -PUB-, los Proyectos Integrales Ambientales de Borde -PIAB- y los Planes Zonales -PZ- pueden cruzarse con diferentes tratamientos urbanísticos. PARÁGRAFO: De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la ley 388 de 1997 los Planes Urbanos de Borde, **deberán adoptarse a través de su respectivo Plan Parcial. Los curadores urbanos no podrán expedir ninguna licencia en las zonas delimitadas dentro de los Planes Urbanos de Borde hasta tanto no se expida el respectivo Plan Parcial.**

Al respecto es pertinente aclarar, NO es cierto que el artículo 19 de la Ley 388 diga que un Plan de Borde Urbano deba aprobarse por medio del Plan Parcial, pues para eso se deja toda la ciudad en el tratamiento de Desarrollo o Renovación para desarrollar por Plan Parcial, en la práctica lo que este artículo traduce es que se termina desarrollando por Plan Parcial, bajo la discrecionalidad de la Alcaldía Distrital, cualquier tratamiento, incluyendo zonas de la ciudad ya consolidadas.



Si se cruza este plano con el de planes parciales y el de densidades, se concluye que toda la norma urbanística para desarrollar y licenciar el suelo, se hará posteriormente a la aprobación del proyecto de acuerdo, por lo tanto más que un POT se están aprobando facultades al Alcalde, la Secretaría de Planeación y la Empresa de Renovación Urbana Sostenible para que hagan el POT a través de Planes de escala intermedia. También se propone una mezcla de usos aplicables para los Planes Urbanos de Borde PUB. La mezcla de usos busca determinar el mínimo y máximo de usos para que se configure una ciudad compacta.

- En este numeral, se propone unos porcentajes de uso así:
- 10% Comercio y Servicios
- 50% Vivienda

No se evidencia el sustento técnico que explique la razón de ser de estos porcentajes, pero adicionalmente, se considera pertinente y conveniente que se analice acorde a la dinámica de oferta y demanda por sectores y se consulte con los gremios para responder a una reactivación económica post pandemia.

PLANES INTEGRALES AMBIENTALES DE BORDE -PIAB- PARA LA CONFIGURACIÓN DEL BORDE URBANO-AMBIENTAL, artículo 129 del proyecto de acuerdo. Los PUB indicados en la norma son: Gaira-Ziruma, Rodadero-Puerto Luz, Playa Lipe, Playa Inca Inca, Cerro la Gloria. En este artículo nuevamente llamamos la atención respecto a la “**predelimitación**” de los planes para que posteriormente la Secretaría de Planeación haga la delimitación definitiva, se reitera el error de exigir y confundir los PUB con un Plan Parcial y se prohíbe la expedición de licencias urbanísticas por parte de los Curadores Urbanos hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Parcial. Lo anterior, implica un riesgo de parálisis del desarrollo urbano sobre un tiempo indeterminado pues la Secretaría de Planeación y la EDUS no cuentan con los recursos para expedir tantos planes y reglamentaciones en los términos de 6 meses a dos años.

PLANES ZONALES -PZ-

Los planes zonales predelimitados en este plan son:

1. PZ playa Salguero
2. PZ Gaira-Pozos-LaPaz-Bellavista
3. PZ Taganga

En la definición de cada uno de los planes zonales se deben delimitar las respectivas unidades de actuación y/o planes parciales. Lo importante resaltar en este punto es que en los mismos sectores donde ya se ha delimitado planes parciales, hay propuestos planes de borde y planes zonales, pero adicionalmente, preocupa que son zonas de la ciudad ya consolidadas y en este proyecto de acuerdo no se contemplan los parámetros sobre los cuales se van a diseñar, estructurar y ejecutar esos planes, es decir, queda a total discrecionalidad de la Secretaría de Planeación desde la delimitación definitiva, hasta la distribución de usos, densidades, norma aplicable, lo cual es inconstitucional y debe hacerse mediante el instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial.

Nit: 981.7E

Sede Santa Marta: Calle 24 # 2 -66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Pláto y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta - Colombia

 [camcomerciosm](https://www.instagram.com/camcomerciosm)



Certificado SC 2500 - 1

OTROS ESTUDIOS PARA POSTERIOR ELABORACIÓN Y REGULACIÓN NORMATIVA.

ESTUDIOS DE DETALLE DE RIESGOS: No contar con estudios de detalle de riesgos ya vicia el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial. Se desconoce completamente qué área del territorio es de riesgo mitigable o no mitigable, cuánta población está asentada sobre zonas de alto riesgo no mitigable y por lo tanto hay que reasentarla y eso es importante para cuantificar la demanda de suelo para vivienda social. Y se prohíbe urbanizar hasta que no se adopten los estudios de detalle POSTERIOR a la aprobación del POT, se reitera la inquietud, ¿por qué en 8 años de formulación no se hicieron los estudios? Y nuevamente en el Artículo 17º del proyecto de acuerdo se indica que de conformidad con la zonificación de zonas en condición de amenaza se deberán adelantar los estudios de riesgo detallados conforme al Decreto 1807 de 2014 en un término no mayor a **un año posterior a la adopción del presente plan** en los centros poblados de Guachaca, Buritaca y Teyruna María Angélica (Don Diego). Y en el Artículo 19º del Proyecto de Acuerdo se establece que el Distrito debe priorizar los estudios de detalle, pero mientras eso sucede en el artículo 20 del proyecto de acuerdo, se restringe la posibilidad de urbanizar en áreas de amenaza hasta tanto no se adopten los estudios.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EN EL PROYECTO DE ACUERDO Artículo 40.

De esta norma hay que resaltar, que el espacio público proyectado se delimita, aún sobre predios privados sin el procedimiento legal de afectación y respectiva compensación por la carga impuesta. Simplemente se establece que los predios que se señalen como espacio público en dicho plano, no podrán desarrollar ningún proceso de urbanización, pero deja totalmente discrecional la posibilidad de autorizar algún aprovechamiento económico temporal y nuevamente a futuro la elaboración de un Plan Maestro de Espacio Público.

A lo largo del proyecto de acuerdo, solo se evidencian las múltiples cargas, pero no los beneficios y esto en un escenario de post pandemia es muy delicado e inconveniente para la reactivación económica. Esta norma contempla afectación de predios privados y no se regula la forma de pagos y/o compensaciones a los titulares del derecho de dominio por dichas afectaciones. Al respecto el Artículo 15 Ley 388 de 1997 indica que *"Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala...2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos si fuere el caso"*.

Otros artículos de la Ley 388 de 1997 establecen:

"ARTICULO 38: REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del

ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ESPACIO PÚBLICO SÍ, PERO CON REGLAMENTACIÓN POSTERIOR.

El Artículo 45 del Proyecto de Acuerdo establece el aprovechamiento económico del espacio público, e indica para tal efecto, que el Alcalde y/o Alcaldesa distrital, deberá adoptar mediante Decreto Reglamentario, las normas para este aprovechamiento y así mismo, el Alcalde y/o Alcaldesa distrital queda facultado para celebrar toda clase de contratos que conlleven al aprovechamiento económico del espacio público. Posteriormente en el Artículo 48 del proyecto de acuerdo hablan de un nuevo plan que es el Plan de regularización de espacio público dentro de los 4 años siguientes a la adopción del POT, no se dice en qué consiste este plan, la finalidad, el alcance, es solo el enunciado de un nuevo plan con normas y procedimientos adicionales a los legalmente establecidos y vigentes.

PLAN DE EQUIPAMIENTO PARA ADOPCIÓN POSTERIOR.

En el artículo 55 del Proyecto de Acuerdo, establece que para la construcción de equipamiento se deberán aplicar normas técnicas de construcción del orden nacional, pero en el párrafo del citado artículo establece que cada Secretaría, gerencia y/o oficina de la Alcaldía Distrital tendrá un plazo de un año para adoptar los planes maestros de equipamiento y definir las normas urbanísticas especiales mínimas para los mismos, entonces se observa como un mismo artículo tiene contradicción normativa, pero además establecer a cada Secretaría la facultad de hacer planes de los equipamientos de su cartera, generaría un caos si se tiene en cuenta la limitada capacidad operativa de las Secretarías y que adicionalmente no tienen la facultad para disponer y afectar el presupuesto público para cumplir con estas exigencias. Así mismo en el artículo 58 se indica que el Distrito definirá la ubicación de los predios para la construcción del equipamiento y que los equipamientos para el manejo y disposición de residuos sólidos serán determinados en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para posteriormente ser incorporados al POT mediante Decreto Distrital, aspecto que es inconstitucional e ilegal, porque un instrumento de menor jerarquía normativa como el PGIRS no puede reglamentar o decidir temas o normas que corresponden ser definidos en los Planes de Ordenamiento Territorial.

REGLAMENTACIONES POSTERIORES DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y CARGAS GENERALES. Los artículos 80, 83, 85, 86 del Proyecto de Acuerdo, establecen que el Distrito a través de la Secretaría de Planeación, tendrá un año para reglamentar el Plan de Gestión de Cargas Generales, pero algo que llama la atención y además puede estar viciado de ilegalidad es que el pago de la carga sea condicionante para la expedición de licencias de construcción.

Nit: 981.780.16

Sede Santa Marta: Calle 24 # 2 -66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta - Colombia

 [camcomerciosm](https://www.instagram.com/camcomerciosm)



Certificado SC 2560



PLAN DE SANEAMIENTO Y MANEJO DE VERTIMIENTOS -PSMV-

Es el plan sectorial que regula este sistema y cuya aprobación una vez más, está sujeta elaboración y aprobación posterior por parte de la Secretaría de Planeación, la ESSMAR y el Alcalde Distrital.

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN -PEMP-

En el artículo 108 del POT se establece que en un plazo no mayor a 1 año posterior a la adopción del plan, se haga la actualización del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- y su incorporación al POT se haga posteriormente mediante Decreto reglamentario.

Así mismo, se señalan sectores urbanos de interés patrimonial, sin estudios de valoración, sin criterio técnico y por el contrario, se establece el termino de un año para que la Secretaría de Planeación haga los estudios de valoración que permitan definir los ámbitos de las áreas afectadas y las zonas de influencia de las predelimitaciones de los sectores con interés patrimonial, el cual está para posterior adopción mediante Decreto Reglamentario reiterando la ilegalidad y riesgos que esto implica.

IMPLANTACIÓN DE CEMENTERAS

La localización y condiciones de implantación para cementeras. Las cementeras podrán localizarse en los sectores normativos que correspondan a los sectores industriales, y en el Tratamiento de Desarrollo y se impone la obligación de que tengan que adoptar planes parciales para poder integrarlo al suelo urbano, pero la exigencia de desarrollar o no este instrumento, no puede estar determinado por una actividad económica, sino por el tratamiento y condiciones urbanísticas que la ley y el POT exijan para formularlo.

Artículo 147 del proyecto de acuerdo: NORMAS APLICABLES A LOS USOS DEL SUELO PARA ACTIVIDADES PORTUARIAS E INDUSTRIA PORTUARIA. FUTURO PLAN POR APROBAR.

- **Las condiciones de implantación y/o crecimiento estarán supeditadas a los Planes de Implantación y Regularización de Puertos**, que deberán contener: a. Determinantes ambientales. b. Impactos medio ambientales y compensaciones ambientales. c. Impactos y compensaciones sociales. Estudio de tráfico. e. Propuesta de amortiguación en el borde puerto-ciudad de manera específica. f. Aprovechamientos. g. Reparto equitativo de cargas y beneficios. **PARÁGRAFO: Los planes deberán ser concertados con las autoridades ambientales, el proceso de formulación adopción será revisado y normado por la Secretaría de Planeación Distrital y adoptado por Decreto. (NORMA FUTURA) (resaltado, negrilla y subrayado fuera de texto)**

NORMAS PARA EL TREN LIGERO

" Artículo 69 del proyecto de acuerdo: NORMAS PARA LA RED DE TREN LIGERO. El tren ligero será el sistema de transporte que sustituya el tren de carga en la actual vía férrea.

Nit: 981.76


Sede Sar

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta – Colombia

 [comcomerciosm](https://www.facebook.com/comcomerciosm)



Certificado BC 2561

recoge los pasajeros regionales y recorre la ciudad por la actual línea férrea, hasta terminar en el barrio Pescaito. El tren ligero mantiene las servidumbres de la actual vía férrea. El trazado de la línea del tren ligero será precisado por estudios de detalle; es decir, otro estudio posterior que deberá hacer la administración Distrital sobre un proyecto de carácter nacional, estratégico y de alto impacto para la ciudad. Si los estudios de detalle lo consideran viable el tren ligero **podrá modificar los perfiles viales de vías existentes y cambiar el trazado definido en este plan. El trazado definitivo del tren ligero podrá incorporarse al ordenamiento a través de un Decreto Distrital reglamentario. (resaltado, negrilla y subrayado fuera de texto).** Es evidente la inconveniencia y los vicios de ilegalidad e inconstitucionalidad de esta norma. No se puede modificar perfiles viales, trazados definitivos del POT mediante otro Plan de escala intermedia, de inferior jerarquía que el mismo POT y diseñar e incorporar la norma mediante Decretos Reglamentarios, ello implica un abuso del poder, una extralimitación de funciones y una actuación inconstitucional.

Con este proyecto, el tren de carga actual es reemplazado totalmente por el Tren ligero, se traslapan competencias de la Nación con las Distritales.

(ii) Normas para red Tren de carga.

El artículo señala:

Artículo 73º. NORMAS PARA LA RED TREN DE CARGA. El tren de carga deberá trasladarse hacia la Vía Alternativa, articulando la red de espacios industriales y de logística que se han configurado sobre este eje. El tren de carga inicia en los límites de la troncal del Caribe en la Vía Alternativa en donde se propone el crece al lado oriental de la vía y se desplaza sobre la cara oriental hasta el sector de Bureche en donde se crea la estación central, allí el tren tiene la estación final. El punto de la estación central actual como un puerto seco, para la zona portuaria de la Bahía de Santa Marta.

PARÁGRAFO: La reserva de suelo para la red férrea del tren de carga será de 50 metros lineales de ancho paralelos a la Vía Alternativa”.

Al respecto es conveniente precisar:

(i) La red férrea es Nacional, y en este sector fue entregada en Concesión a Fenoco. Para el traslado de la misma, el Gobierno local, si lo incluye en su POT debe tener todos los recursos y negociar con el Gobierno Nacional el traslado de la línea.

(ii) Si el Gobierno Nacional, decide apoyar este proyecto debe primero construir y garantizar el paso por la línea alternativa, para que Fenoco esté de acuerdo con dejar de operar la línea actual.

(iii) Si no se garantiza lo anterior, el programa de reactivación del modo férreo a través del Puerto y en general el intermodalismo se verían impactados negativamente.

(iv) El tren de carga solo llegaría hasta la zona industrial de Bureche por una vía alternativa, no llegaría a talleres ni al puerto, (desaparecen los talleres por ende) habría que hacer transferencia de toda la carga, tanto de exportación como de importación en el puerto seco que se construiría, con los costos que eso implicaría.

Nit: 981.7€

Sede Santa Marta: Calle 24 # 27-66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta – Colombia

 [camcomerciosm](https://www.instagram.com/camcomerciosm)



Certificación BC 2560 - I

(v) No creemos que el POT pueda cambiar la destinación de un bien de uso público.

Creemos que este POT, tal como está planteada esta norma, afectaría el desarrollo del tren Dorasam y del Intermodalismo.

EN MATERIA COMERCIAL Y TURISTICA:

Artículo 49 del proyecto de acuerdo: USOS Y NORMAS DEL ESPACIO PRIVADO AFECTO AL USO PUBLICO. Solo se refiere al expendio de comidas preparadas, actividades de restaurantes, cafeterías, pero no de bebidas alcohólicas o no alcohólicas y esto en la práctica es un grave inconveniente, para el sector comercial y gastronómico que ofrece sus servicios a turistas y locales quienes por razones climáticas, de esparcimiento e incluso, culturales, consumen este tipo de bebidas en los establecimientos comerciales. De igual manera en el parágrafo 1 indica que no se permite ningún tipo de cerramiento, desconociendo las necesidades de tener un cerramiento mínimo, por razones de seguridad de los establecimientos, es más fácil concertar con los gremios las condiciones y el diseño del cerramiento, que prohibirlo en su totalidad.

Respecto a los USOS DE SUELO:

En el tratamiento urbanístico de conservación, Artículo 108, hace referencia al Centro Histórico, y a los sectores urbanos de interés patrimonial como son la plaza de Gaira, Pescaito, Eje de la Avenida del Libertador, el Prado y se limitan las actividades económicas. Consideramos que no hay un análisis previo, un diagnóstico ni justificación que explique estas decisiones, que indique objetivamente, con datos, cifras, indicadores que permitan evidenciar si alguna actividad económica genera impacto negativo en los sectores referidos que justifique el cambio, condicionamiento o prohibición. Mientras no se justifique, consideramos que no hay razones técnicas para limitar el desarrollo de ciertas actividades económicas bajo las dinámicas actuales e históricas. La actividad 5630 "expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento" NO está permitida en muchos sectores y tratamientos, así mismo, las actividades de "tratamiento y distribución de agua" está condicionada (3600) al igual que la de Educación (851) y las actividades de "atención de salud humana" (862) siendo Santa Marta un destino que por su condición climática, tiene la oportunidad de desarrollar clínicas modernas con grandes zonas verdes que permitan a personas de otros países u otras ciudades la recuperación de ciertas afectaciones de salud que más allá del tratamiento científico, requieren de ambientes y climas propicios para la adecuada recuperación.

Siendo el Centro Histórico de la ciudad, un punto estratégico para el turismo y de alto dinamismo económico, es importante que los empresarios, comerciantes, inversionistas tengan claridad respecto a los códigos CIU, respecto a las normas de uso y aprovechamiento del suelo privado y del espacio público, aspecto que es de suma importancia articularlo con los gremios económicos de la ciudad.

RÉGIMEN DE TRANSICIÓN: El término establecido para el traslado de los establecimientos que a la fecha de la aprobación del POT no cuenten con los requisitos legales de construcción, funcionamiento y usos de suelo, es muy corto, está estipulado entre uno y

Nit: 981.782 dos años en la mayoría de los casos y esto es muy grave, porque el comercio está


Sede Santa Marta: Calle 24# 2-66

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta – Colombia

 [camcomerciosm](https://www.instagram.com/camcomerciosm)



Certificado SC 2560 - 1



pasando un momento económico difícil, de un año de parálisis total de las actividades, entonces al momento de la reactivación, se corre el riesgo de decir que además tienen que cambiar el domicilio. Esto es desconocer las dinámicas propias del comercio, el posicionamiento de marca es un proceso de años, el "GOOD WILL", el reconocimiento de la clientela de la ubicación de un establecimiento de comercio, la inversión en ambientación y adecuación es un esfuerzo constante a medida que el establecimiento se consolida con el tiempo, entonces proponer un término tan corto, implicaría el cierre y el detrimento patrimonial de muchas más empresas de la ciudad.

En el caso del artículo 135, para el sector industrial en el régimen de transición se están desconociendo los derechos adquiridos pues dice que aun cuando cuenten con licencias y requisitos legales para funcionamiento, pero no con el uso del suelo nuevo, deberán trasladarse en un término de 4 años lo cual es abiertamente ilegal, pues las licencias urbanísticas justamente reconocen el derecho de construcción y permanencia con el uso de suelo vigente y las normas no son retroactivas, menos cuando ya las licencias están ejecutoriadas, ejecutadas y las obras construidas y en funcionamiento.

Respecto a las terrazas y antejardines que son tan importantes para los establecimientos de comercio, se establece en las normas de adaptación de cambio climático, que "El Distrito deberá adoptar la formulación de la cartilla de jardines y terrazas verdes en un plazo no mayor a seis meses posteriores a la adopción del plan". Lo anterior constituye otra preocupación para el sector comercial, en la medida en que deba hacer adecuaciones adicionales a los establecimientos de comercio.

COMPONENTE RURAL.

En el componente rural, surgen unas preocupaciones puntuales para el desarrollo de la agroindustria y el turismo rural que tienen una importante dinámica económica en la ciudad.

CONDICIONAMIENTO A FUTURA REGLAMENTACION Y ADOPCION DE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL Y ESTUDIO DE DETALLE DE RIESGO RURAL.

- Condicionar el desarrollo y las inversiones a futura reglamentación y adopción de la UPR y de estudios de riesgo de detalle, implica automáticamente un vacío normativo y la vulnerabilidad que genera la inseguridad jurídica, pues las normas propuestas son simplemente referentes de cómo se podría desarrollar, pero lo que determinará norma exactamente aplicable, será la Unidad de Planificación Rural a reglamentar en un futuro, lo cual representa un riesgo para inversionistas pues se desconocen las condiciones sobre las cuales se van a hacer esas reglamentaciones y la afectación a la propiedad privada de las mismas.
- Artículo 177º. CONDICIONES ESPECIALES PARA USOS DEL SUELO RURAL. Aplican las siguientes normas: I. Norma general para cultivos intensivos. Los cultivos intensivos permitidos son el cultivo de banano y café, para ellos se determinan las siguientes normas en común: a. Los cultivos deberán contemplar que el límite de siembra correspondiente a zonas con el tratamiento de uso sostenible, en las cuales deberán: – Conservar las rondas hídricas definidas y marcadas por el POT para: ríos, quebradas, caños, escorrentías, y el sistema de humedales y lagunas.

Nit: 981.780.160-9


Sede Santa Marta

Línea única: 420 9909

Sedes en Ciénaga, Fundación, Plato y El Banco

www.ccsm.org.co

Santa Marta - Colombia

 [camcomerciosm](https://www.facebook.com/camcomerciosm)



costeras. – Se deberán restaurar las rondas hídricas en todos los casos, con el fin de crear corredores ecológicos que permitan el tránsito de especies.

- Los cultivos deberán conservar las zonas de bosques consolidadas con el fin de mitigar el impacto en el tránsito de especies por zonas en donde la vegetación nativa se modifica en grandes extensiones. c. **Los cultivos deberán implementar sistemas de fertilización y control de plagas con insumos orgánicos con el fin de crear entornos amigables con el medio ambiente, disminuir el impacto de esta actividad con el turismo** II. Cultivo de banano. Podrán cultivarse en las áreas actuales y que están contenidas en este plan. El uso esta condicionado a acciones temporales: a. En el período definido como el **corto plazo**, que inicien el momento de la aprobación del POT y va hasta el fin del 4 años, los cultivos actuales deberán emprender las siguientes acciones: – Recuperar el 50% de las fuentes hídricas y reforestarlas. En la cartografía se definen las áreas de protección y a través de ellas se tendrán que iniciar los procesos de restitución, restauración. – Fumigación en tierra o área, que no implique vuelos a alturas en las que lo herbicidas, fungicidas Y/o demás productos para el control de plagas se dispersen en el ambiente y no sean controlables dentro de los límites del cultivo. De esta manera se espera mitigar el impacto de fumigaciones aéreas sobre los asentamientos humanos y sobre las zonas de interés turístico. b. En el período definido como mediano plazo, inicia al comienzo año 5 y va hasta el fin del 8 año, los cultivos actuales deberán emprender las siguientes acciones: – Recuperar el 50% de las fuentes hídricas y reforestarlas. En la cartografía se definen las áreas de protección y a través de ellas se tendrán que iniciar los procesos de restitución, restauración. – **Tener certificación de orgánico por agencias oficiales.** En el proceso de certificación deberá participar el Distrito, Corpomag y las **comunidades vecinas**. c. En el período definido como largo plazo, que inicia al comienzo del año 9 y va **hasta el fin del año 12, las áreas de cultivo** podrán migrar o se sustituyen a proyectos turísticos, para este fin los proyectos tendrán un incremento en la edificabilidad del 20% en ocupación y el porcentaje equivalente en edificabilidad como estímulo para el cambio.

Lo anterior traduce que se está desincentivando la actividad agroindustrial para que en un futuro cercano se termine y migre hacia la actividad turística la cual tampoco ofrece garantías para su competitividad.

- Normas para producción agrícola - El uso principal es el forestal, sobre la base de la conservación y de cultivos amigables con el medio ambiente se estructura la conectividad ecosistémica necesaria en la sierra y a la vez con el Mar - Los usos agrícolas se podrán desarrollar siempre y cuando no se conviertan en monocultivos que afecten la conectividad ecosistémica. Razón por la cual quedan prohibidos los monocultivos en extensiones continuas que superen las 50 hectáreas de suelo, se podrán desarrollar en todas las áreas rurales bajo las normas contenidas en este documento.

Realmente no encontramos sustento jurídico y técnico que soporte estas decisiones las cuales pueden representar un impacto negativo para la dinámica y actividad económica

TURISMO.

4.1.2. Normas para el turismo - Los usos turísticos se podrán desarrollar en todas las áreas rurales bajo las normas contenidas en este documento - La capacidad de los hoteles está definida por las normas contenidas en este documento, está relacionada con la vulnerabilidad de los ecosistemas en los que se asientan y por ello se define por camas. - Los usos complementarios al turismo sólo se contemplan en los tratamientos rurales sostenibles de centro poblado y suburbano, bajo las normas establecidas a través de las unidades de panificación rural - El uso turístico está condicionado a prácticas de funcionamiento que mitiguen el impacto sobre los ecosistemas, para ello se define: o Podrán funcionar con niveles de sonido hasta 55 decibeles, el incremento de este rango implicará que el uso no es compatible con el suelo rural y tendrá que iniciarse un proceso sancionatorio por malas prácticas. El uso del suelo turístico en áreas rurales está condicionado, razón por la cual tendrá una vigencia máxima de seis (6) meses, y esta tendrá que renovarse y podrá ser revocado cuando existan infracciones por funcionamiento.

Consideramos que condicionar los usos de suelo a una vigencia de 6 meses es ilegal, inconveniente y una extralimitación de funciones, dado que mientras esté vigente el Plan de Ordenamiento Territorial, estarán vigentes las normas sobre usos y aprovechamiento de suelo.

4. DIVERSAS DISPOSICIONES INCONVENIENTES Y CONTRARIAS AL ORDENAMIENTO LEGAL

En el desarrollo de los numerales anteriores, evidenciamos todas las contradicciones normativas, extralimitación de funciones y normas que trasgreden leyes nacionales e incluso la Constitución Política de Colombia. No obstante, quisimos resaltar este aspecto en un numeral especial, dado que de aprobarse el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial, estaría gravemente viciado además de reconocer unos "super poderes" y amplia discrecionalidad a la Alcaldía Distrital y su Secretaría de Planeación para elaborar normas posteriores.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La mayoría de los estudios y planes están contemplados para estructurar y adoptar en un término de uno (1 a 2) años, no hay certeza presupuestal para realizar todos los estudios requeridos de alta complejidad en ese corto tiempo; y otro aspecto importante a tener en cuenta, es que en el término de dos años, inicia el debate preelectoral, y en la práctica, se dificulta la operatividad de los entes territoriales. Consecuentemente con lo expuesto, si el término de 2 años para realizar estudios, se prorroga hasta las nuevas administraciones, significa que para adoptar los planes y reglamentaciones tardaríamos por lo menos 4 años, lapso en el cual la ciudad estaría sin norma concreta aplicable y constituye un riesgo para la inversión privada y por lo tanto dificultaría la recuperación económica de la ciudad en post pandemia, generaría incertidumbre para el sector empresarial y desincentiva las nuevas inversiones y desarrollos.

El proyecto de acuerdo es muy extenso, denso, contradictorio, la aplicabilidad se dificulta y en caso de vacío o contradicción normativa, los curadores urbanos deben acudir a la Secretaría de Planeación para la interpretación de la norma antes de licenciar.

Como vimos anteriormente, hay muchos planes y reglamentaciones pendientes, lo que traduce que el POT y su normativa al detalle, se hará paulatinamente por parte de la Alcaldía y es una forma de evadir las competencias constitucionales en materia de regulación de usos de suelo que establece:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

Artículo 313: Corresponde a los Concejos:

- 1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.*
- 2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.*
- 3. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

➡ A manera de conclusión, el proyecto de acuerdo contraría normas de superior jerarquía Constitucional y Legal, dado que las decisiones de fondo de reglamentación de usos del suelo no se pueden delegar en su totalidad por parte del Concejo en un Plan de Ordenamiento Territorial a una Secretaría de Despacho de la Alcaldía. En este proyecto, la reglamentación de los usos de suelo se posterga y condiciona a futuros estudios y planes de escala intermedia a desarrollar por parte de la Alcaldía Distrital a través de la Secretaría de Planeación Distrital y de la Empresa de Desarrollo Urbano Sostenible, bajo estas condiciones, resulta difícil presentar una propuesta de modificación, cuando los errores y vacíos, son de fondo, de procedimiento y no se cuentan con el sustento técnico para las decisiones territoriales, razón por la cual la recomendación respetuosa por parte de la Cámara de Comercio de Santa Marta para el Magdalena es que el proyecto de acuerdo no se apruebe por representar un grave riesgo generador de inseguridad jurídica y un instrumento que no cumple las condiciones para incentivar la inversión privada y la reactivación económica en la ciudad.

De ustedes, atentamente,



ALFONSO LUIS LASTRA FUSCALDO
Presidente Ejecutivo