



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N°

2 82



(**05 AGO 2025**)

" POR LA CUAL SE REGLAMENTAN EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA".

EL ALCALDE DISTRITAL DE SANTA MARTA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el párrafo del artículo 184 del Acuerdo Distrital 011 del 16 de octubre de 2020, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia garantiza la autonomía territorial a los municipios y distritos, permitiéndoles gobernarse por sus propias autoridades y ejercer competencias en la gestión de los intereses locales, entre ellos la regulación del uso del suelo, con el fin de atender las necesidades de sus comunidades de manera eficiente.

Que el artículo 311 de la Constitución Política estableció que son los municipios las entidades fundamentales de la división político - administrativa del Estado y que les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos el de *"Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda (...)"*.

Que el artículo 3 ibidem consagra como uno de los fines de la función pública del urbanismo el de *"(...) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacio público y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (...)"*.

Que el numeral 7 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997 establece como una de las acciones urbanísticas de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento local, la de *"Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social"*.

Que el párrafo del artículo 15 de la misma Ley 388 de 1997 establece que *"las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda"*.



Que el programa de ejecución que hace parte de cada Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, es un instrumento que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial – POT; es así que, el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 establece que “El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (...)”.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento”. (Subrayado fuera del texto original)

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 señala que *“(...) las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial”*.

Que, a su vez, el artículo 92 Ley 388 de 1997 prevé que *“Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. (...)”*.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. (...)”.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente”. (Subrayado fuera del texto original)

Que de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 *“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”, las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda deben, entre otras cosas: “(...) promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y, (...) adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”*.



Que el artículo 46 de la norma ibidem, establece como porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el área útil residencial de los planes parciales o proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, y determina que *"(...) El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (...)".* (Subrayado fuera del texto original)

Que, por consiguiente, en aplicación de artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, se debe destinar del 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritario (VIP) en los planes parciales o proyectos urbanísticos, y este porcentaje es de obligatorio cumplimiento, incluso si no está incorporado en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el Decreto Nacional 075 de 2013 reglamentó los porcentajes mínimos de suelo destinados a la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en predios sujetos a tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana.

Que el artículo 3 del Decreto Nacional 075 de 2013 establece que, *"para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local"*. Esto implica que corresponde a las autoridades municipales y distritales aplicar y gestionar el cumplimiento de este porcentaje mínimo de suelo dentro de su jurisdicción, en el marco de los planes de ordenamiento territorial (POT) y de acuerdo con las necesidades específicas de cada territorio, con el fin de garantizar el acceso a la vivienda digna para las poblaciones más vulnerables.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Circular Externa No. 7000-2-8584 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dirigida a los Alcaldes Municipales y Distritales, Concejales, Secretarios de Planeación y Curadores Urbanos, para garantizar la correcta aplicación del Decreto 075 de 2013 y el Decreto 2729 de 2012 en los respectivos territorios.

Que la Circular enfatiza la obligación de los Curadores Urbanos y las autoridades municipales y distritales de velar por el cumplimiento de este porcentaje mínimo, solicitando los documentos necesarios para acreditar la destinación de suelo a proyectos de VIS o VIP, antes de la expedición de licencias urbanísticas.

Que las normas contenidas en el Decreto Nacional 075 de 2013 fueron compiladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*.

Que el artículo 2.2.2.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo definido en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, establece las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritario y la posibilidad de incluir en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales y en los Planes de Ordenamiento Territorial, la localización de los suelos de estos programas y proyectos de vivienda.

Que, a su turno, el artículo 2.2.2.1.5.2 de la norma citada establece los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria



indicando que "(...) se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, (...)”

Que el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del Decreto 46 de 2020, establece que para cumplir con el porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria, el propietario y/o urbanizador podrá optar por diversas alternativas que contribuyen a la efectiva incorporación de dicho suelo en el desarrollo urbanístico. Entre las opciones permitidas se encuentra la posibilidad de desarrollar el proyecto en el mismo lugar, trasladar el cumplimiento de esta obligación a otros proyectos del mismo urbanizador dentro de cualquier área urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, o bien, compensar el porcentaje requerido a través de proyectos gestionados por entidades públicas que adelanten programas de VIS o VIP mediante bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos especialmente creados para este propósito por los municipios y distritos.

Que, asimismo, el párrafo del artículo permite que el cumplimiento de la obligación, cuando se adopten las alternativas de desarrollo en el mismo proyecto o el traslado a otro, se realice mediante programas de vivienda cuyo valor no supere los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre y cuando tales programas estén orientados a la aplicación del subsidio familiar de vivienda, conforme a lo previsto en el capítulo 6, título 1, parte 1, libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece los parámetros para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, sin perjuicio de la reglamentación que dentro del marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012 realicen los municipios o distritos.

Que mediante el Acuerdo Distrital 011 de 2020 se revisó, modificó y expidió el Plan de Ordenamiento Territorial “POT 500 AÑOS” del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

Que el artículo 107 del Acuerdo 011 de 2020 establece:

“Artículo 107° NORMAS GENERALES URBANAS. Las siguientes normas aplican para el conjunto de tratamientos urbanísticos:

(...)

ii. La obligación de generación de suelo para la vivienda de interés prioritario es la siguiente:

Tratamiento urbanístico	Obligación sobre áreas útiles	Ubicación
Planes parciales de Desarrollo y suelo expansión.	20%	Dentro del plan, no es posible el traslado
Renovación urbana en la categoría de redesarrollo	15%	Dentro del plan o podrá trasladarse a otro suelo.
Planes urbanos de borde.	20%	Dentro del plan, no es posible el traslado.
Proyectos integrales de borde.	20%	Dentro del plan o podrá trasladarse a otro suelo.

El Distrito tendrá como máximo un plazo de seis meses para reglamentar las formas de traslado de la obligación VIP, incorporando con el objetivo de que estas sean invertidas en la reubicación de familias en áreas de riesgo o en reubicación de familias en



servidumbres del sistema de movilidad. Este instrumento deberá ser formulado por la Secretaría de Planeación Distrital y adoptado por Decreto.

Que el artículo 184 del Acuerdo Distrital 011 de 2020 señala que:

“artículo 184°. TRASLADOS DE PORCENTAJES DE VIVIENDA VIP/VIS. En planes parciales de renovación, planes parciales de desarrollo en zonas de interés turístico y planes integrales ambientales de borde podrá trasladar el porcentaje de vivienda de interés social y de interés prioritario de que trata el Decreto 075 de 2013 o la norma que lo modifique o subrogue. La reglamentación deberá definir:

- i. Traslado en unidades de vivienda. Este traslado deberá efectuarse en unidades de vivienda que serán destinadas a reasentamientos de población que se encuentre en riesgo.*
- ii. Pago en efectivo.*
- iii. Traslado de la obligación de suelo.*

PARÁGRAFO. La administración distrital reglamentará las condiciones de traslado de los porcentajes de vivienda de interés social y de interés prioritario - VIP/VIS- en un plazo no mayor a 6 meses contados a partir de la adopción del actual POT. La reglamentación deberá incluir el modo de recaudo cuando sea a través de pagos y el de verificación del cumplimiento. previa aprobación del Concejo Distrital de Santa Marta”.

Que el artículo 232 del Acuerdo Distrital 011 de 2020 señala que:

“Artículo 232°. REGLAMENTOS. *Las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de gestión previstos en este Plan, podrán ser reglamentadas por el Alcalde y/o Alcaldesa de Santa Marta D.T.C.H., sin que se altere o modifique el espíritu del contenido y lo aprobado en este Acuerdo.”*

Que mediante el Acuerdo 005 de 2024 se adoptó el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027, Santa Marta 500 más, en el cual se incluye como parte de sus ejes estratégicos y metas el eje III denominado “SOSTENIBILIDAD SOCIAL” en el indicador “ACCESO A LA VIVIENDA QUE TRANSFORMA VIDAS” como parte del desarrollo urbano con vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

En mérito de lo anterior, el Alcalde del Distrito de Santa Marta,

DECRETA:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones, procedimientos y mecanismos para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo útil residencial para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, conforme a lo dispuesto en los artículos 107, 184, numeral 3 del artículo 231 y 232 del Acuerdo Distrital 011 de 2020.

Este Decreto se aplicará a todos los proyectos urbanísticos sometidos a los tratamientos de renovación urbana y tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana. Asimismo, se regularán los mecanismos de compensación para los casos en los que no sea posible cumplir con la destinación de suelo dentro del mismo proyecto, permitiendo el traslado de la obligación o el pago compensatorio en efectivo. Adicionalmente, se fijarán las condiciones aplicables para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de dichos recursos, así como el régimen de transición para los fondos y mecanismos de recaudo existentes antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, de conformidad con las disposiciones contenidas en el POT y las normas nacionales vigentes.



Artículo 2. Porcentajes mínimos obligatorios de suelo útil y urbanizado para vivienda de interés prioritario (VIP). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo 011 de 2020, los porcentajes mínimos obligatorios de suelo útil y urbanizado destinados a vivienda de interés prioritario (VIP) son los siguientes.

LOCALIZACIÓN	OBLIGACIÓN SOBRE ÁREAS ÚTILES	CONDICIÓN
Planes parciales de desarrollo y suelo de expansión	20%	Dentro del plan, no es posible el traslado a otros proyectos.
Renovación urbana en la categoría de redesarrollo	15%	Dentro del plan o podrá trasladarse a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito.
Planes urbanos de borde	20%	Dentro del plan, no es posible el traslado a otros proyectos.
Proyectos integrales de borde	20%	Dentro del plan o podrá trasladarse a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito.
Tratamiento de desarrollo en suelo urbano que no requiera para su desarrollo de plan parcial	20%	Mediante traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito, o compensación en dinero.

Parágrafo. En los casos donde no sea posible cumplir con la obligación de destinación de suelo para VIP dentro del mismo proyecto, podrá aplicarse el mecanismo de compensación mediante el traslado de la obligación a otro suelo urbano o de expansión urbana, conforme con las condiciones establecidas en la tabla de este artículo, o mediante el pago compensatorio en dinero, siempre que dichas compensaciones cumplan con los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto.

CAPÍTULO II

MODALIDADES DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)

Artículo 3. Modalidades de cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para vivienda de interés prioritario (VIP). Para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en los términos del presente decreto, se podrán adoptar las alternativas establecidas en el Acuerdo Distrital 011 de 2020, en particular los artículos 107 y 184, así:

- 3.1. Provisión efectiva de suelo dentro del proyecto:** En los planes parciales de desarrollo, suelos de expansión y los planes urbanos de borde, el cumplimiento de la obligación debe realizarse dentro del mismo proyecto, conforme a lo estipulado en el artículo 107 del Acuerdo 011 de 2020, donde no se permite el traslado de la obligación de suelo a otro proyecto.
- 3.2. Traslado de la obligación a otros proyectos:** En predios sometidos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, los proyectos integrales de borde y en predios sometidos al tratamiento de desarrollo en suelo urbano que no requiera para su desarrollo de plan parcial, el cumplimiento de la obligación podrá cumplirse mediante traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito.



- 3.3. **Compensación económica:** En los casos excepcionales en que no sea posible cumplir con la obligación de destinar suelo dentro del proyecto o mediante su traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito, se podrá optar por la compensación en dinero, conforme lo establece el artículo 184 del Acuerdo 011 de 2020.

Artículo 4. Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 011 de 2020, cuando la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se cumpla dentro del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas a su cumplimiento deberá reflejarse en los planos aprobados con las correspondientes licencias urbanísticas, tanto de urbanización como de construcción.

Asimismo, los planes parciales deberán definir la localización específica de los terrenos destinados al cumplimiento de los porcentajes requeridos, asegurando que las áreas destinadas cumplan con los criterios establecidos en la reglamentación distrital.

Cuando se elija esta modalidad de cumplimiento, el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado deberá cumplir con una extensión que garantice la viabilidad del desarrollo de unidades de vivienda de interés social y prioritario, respetando los porcentajes mínimos establecidos en los artículos 107 y 184 del Acuerdo Distrital 011 de 2020. El área destinada al cumplimiento de la obligación se deberá garantizar un índice de construcción adecuado para cumplir con los objetivos de densificación del proyecto y, en todo caso, se deberá destinar al menos el 20% de la densidad total del proyecto para el desarrollo de estas unidades de vivienda. En caso de que el proyecto no cumpla con las condiciones señaladas, el desarrollador podrá optar por compensar la obligación a través de los mecanismos establecidos en el artículo 3 del presente Decreto o bien cumplir con una extensión mínima alternativa no menor a la señalada en este decreto, siempre manteniendo la obligación de cumplir con la densidad mínima destinada a vivienda VIP.

Parágrafo. Para asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean efectivamente destinados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), cuando el cumplimiento de esta obligación se realice dentro del mismo proyecto, deberá constar de manera expresa en la escritura pública de constitución de la urbanización. Dicha escritura deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles afectados y remitirse a la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción, como requisito para la verificación del cumplimiento de la obligación urbanística.

Artículo 5. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto del mismo urbanizador. En los casos en que se permita, conforme con lo establecido en los artículos 107 y 184 del Acuerdo Distrital 011 de 2020, y las disposiciones específicas establecidas en este Decreto, la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) podrá trasladarse a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando una relación basada en la comparación de los valores del predio en el cual se debe cumplir originalmente con la obligación y del predio a donde se trasladará su cumplimiento. Para ello, se utilizará la siguiente fórmula:



$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

A2= Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1= Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1°. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Parágrafo 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el parágrafo 2 antecedente, el Curador Urbano al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 4. Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación. En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 5. El traslado de la obligación deberá aprobarse por parte de la Secretaría Distrital de Planeación como requisito para el otorgamiento de la licencia de urbanización a más tardar dentro del término establecido para pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cumpliendo con los siguientes criterios:

1. El predio destino debe estar dentro de las zonas urbanas o de expansión urbana definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente.
2. El predio destino debe ser colindante con vías públicas que permitan un adecuado acceso y conectividad con el resto de la ciudad.
3. El predio destino debe contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 6. Compensación de la obligación de VIP en dinero, destinado a proyectos que adelanten las entidades públicas a través del banco de tierras, patrimonios autónomos o fondos de compensación. De conformidad con lo establecido en los artículos 107 y 184 del Acuerdo Distrital 011 de 2020, la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario



(VIP) también podrá hacerse efectiva mediante la compensación en dinero destinada a la ejecución de proyectos que desarrollen las entidades públicas del Distrito de Santa Marta a través de bancos inmobiliarios, contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, fondos o cuentas que el Distrito establezca para este fin, conforme a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del valor del área a compensar se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$V_{comp} = A1 \times (V_c)$$

Donde:

V_{comp} = Valor a compensar del VIP.

$A1$ = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V_c = Valor catastral del metro cuadrado del predio o predios donde se desarrollará el proyecto. Cuando se trate de varios predios, con valores diferentes, el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio corresponderá al promedio ponderado del avalúo catastral o valor tope.

Parágrafo 1. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Cuando la compensación se haga a través de los fondos o cuentas que el Distrito establezca para este fin, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que será sustituido por valores comerciales de referencia, cuando el Distrito de Santa Marta cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto. En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 2. Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 para que aporte la certificación correspondiente a la compensación de la obligación o la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3. No se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva mediante la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, hayan adquirido esos derechos para acreditar el cumplimiento de su obligación de destinar suelo para VIP. La compensación deberá realizarse directamente en los fondos o mecanismos establecidos por el Distrito para asegurar la destinación correcta de los recursos a los fines de vivienda de interés prioritario, según corresponda.

Parágrafo 4. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, cuando el distrito cuente con Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la



estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la formula establecida en este artículo.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES FINALES

Artículo 7. Recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo de que trata el presente decreto. Los recursos obtenidos por la compensación de los porcentajes de suelo establecidos en el presente Decreto podrán ser destinados por el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, a través de la Secretaría de Planeación Distrital, además de los fines previstos en el Acuerdo Distrital 011 de 2020, principalmente para la reubicación de familias en áreas de riesgo o servidumbres del sistema de movilidad, tal como lo establece el artículo 107 del Acuerdo. Asimismo, estos recursos podrán ser utilizados para financiar estudios, diseños, trámites de licenciamiento, adquisición predial, actuaciones de urbanización, mitigación de impactos, y construcción de edificaciones en programas de Vivienda de Interés Social (VIS), con especial énfasis en aquellos destinados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Artículo 8. Facultades. Le corresponde a la Secretaría de Planeación realizar las liquidaciones correspondientes a las compensaciones por obligaciones de vivienda de interés prioritario, según corresponda, a las que se refiere este decreto. La Secretaría Distrital de Hacienda efectuará el recaudo de los ingresos que se perciban por concepto del cumplimiento o compensación de la obligación de que trata el presente Decreto, los cuales se manejarán en una cuenta bancaria separada para su control. Los pagos por estos conceptos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de la reglamentación que se expida respecto del sistema de fiducias para el recaudo de las cargas urbanísticas a las que se refiere en el Acuerdo 011 de 2020, la Secretaría de Hacienda Distrital creará una cuenta especial para el recaudo y orientación de los recursos provenientes de las compensaciones a las que se refiere este Decreto, sin personería jurídica, sin patrimonio propio y sin autonomía administrativa. Los recursos del fondo cuenta estarán constituidos por los ingresos recibidos como consecuencia del cumplimiento o compensación de la obligación de destinar suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y de interés prioritario, y los rendimientos financieros de los mismos.

Parágrafo 2. La Secretaría de Hacienda Distrital mensualmente certificará a la Secretaría Distrital de Planeación con destino al expediente en el cual se autorizó el pago compensatorio, los pagos legalizados a que se refiere este Decreto.

Artículo 9. Formularios. La Secretaría de Planeación Distrital y la Secretaría de Hacienda Distrital diseñarán y adoptarán los formularios necesarios para adelantar los trámites ante los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos, fondo-cuenta de que trata este Decreto, los cuales contendrán, como mínimo, la siguiente información:

- 9.1. Datos generales del urbanizador, del constructor, o de la persona natural o jurídica autorizada al pago de la compensación.
- 9.2. Localización del proyecto e identificación catastral y jurídica del inmueble/s objeto de desarrollo.



9.3. Dirección para el envío de comunicaciones o notificaciones.

Artículo 10. Procedimiento para el pago. Para el cumplimiento de la obligación cuando se opte por la compensación de la obligación de VIP en dinero, destinado al desarrollo de proyectos que adelanten las entidades públicas a través del banco de tierras, patrimonios autónomos o fondos de compensación, se deberá atender de manera general el siguiente procedimiento:

10.1 La Secretaría de Planeación Distrital expedirá la resolución motivada mediante la cual determine el valor que deberá pagar el desarrollador para el cumplimiento de la obligación cuando se opte por la compensación en dinero de la obligación de VIP y su forma de pago, de conformidad con lo manifestado por el interesado al momento de solicitar la liquidación del monto de la compensación, la cual podrá ser mediante Pago diferido, modalidad en la cual el interesado deberá manifestar expresamente su elección al momento de solicitar la liquidación del monto de la compensación. Dicha liquidación deberá incorporar las condiciones de plazo, número de cuotas y el valor de cada una, de conformidad con los formatos y procedimientos establecidos en el artículo anterior. .

10.2 La Secretaría de Hacienda Distrital con la resolución de aprobación de compensación deberá expedir el recibo de pago y/o el acuerdo de pago correspondiente a la obligación de compensación de VIP, en el marco de proyectos adelantados o que se adelanten, por entidades públicas a través del banco de tierras, patrimonios autónomos o fondos de compensación, con el/los propietario/s o fideicomitente/s facultados para el efecto. Lo anterior, según la modalidad de cumplimiento adoptada por el interesado, conforme a las siguientes condiciones:

- I) Pago total, mediante el cual se acredita el pago del cien por ciento (100%) del monto liquidado previamente a la expedición de la licencia urbanística. En este caso, la Secretaría de Hacienda Distrital expedirá el certificado de pago correspondiente, que servirá como soporte suficiente para acreditar el cumplimiento de la obligación ante la autoridad urbanística para la expedición de la licencia.
- II) Pago diferido, modalidad en la cual el interesado deberá manifestar expresamente su elección al momento de solicitar la liquidación del monto de la compensación. Dicha liquidación deberá incorporar las condiciones de plazo, número de cuotas y el valor de cada una, de conformidad con los formatos y procedimientos establecidos en el artículo anterior.

En este último caso, la Secretaría de Hacienda Distrital suscribirá un Acuerdo de Pago con el/los propietario(s) o fideicomitente(s) de los predios objeto de licenciamiento urbanístico, el cual deberá dejar constancia expresa del monto total de la obligación, del pago inicial efectuado, del número y periodicidad de las cuotas restantes, de las condiciones para el cumplimiento de la obligación y de las consecuencias en caso de incumplimiento.

El Acuerdo de Pago deberá incluir una cláusula aceleratoria, en virtud de la cual el incumplimiento de cualquiera de las cuotas pactadas faculta a la Secretaría de Hacienda Distrital para declarar el vencimiento anticipado de la obligación, exigir el pago inmediato del saldo pendiente y adoptar las medidas administrativas y judiciales a que haya lugar, sin perjuicio de las sanciones o consecuencias previstas en las normas urbanísticas aplicables.



05 AGO 2025

Dicho acuerdo constituirá instrumento válido para acreditar el cumplimiento progresivo de la obligación y habilitar la expedición de la licencia urbanística respectiva.

Artículo 10. Devoluciones. Una vez que se consigne el valor de la compensación en el fondo o suscrito el acuerdo de pago, los interesados no tendrán derecho a reclamar el reembolso de lo que hubieren cancelado por este concepto, salvo que resulten de pagos en exceso o de lo no debido, de conformidad con la normatividad aplicable.

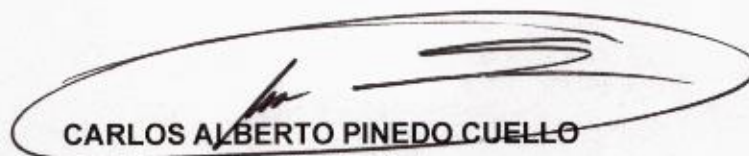
En todos los casos, la devolución de saldos a favor se efectuará una vez compensadas las deudas y obligaciones de plazo vencido del contribuyente. En el mismo acto que ordene la devolución, se compensaran las deudas y obligaciones a cargo del contribuyente.

Artículo 11. Régimen de transición. Las licencias urbanísticas y actos de reconocimiento que se hubiesen radicado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo manifestación expresa del titular de acogerse a las disposiciones establecidas en este decreto.

Artículo 12. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

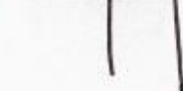
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santa Marta,


CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO
Alcalde Distrital


PATRICIA CAICEDO LAFAURIE
Secretaria de Planeación Distrital

REVISÓ: GONZALO GUTIERREZ- SECRETARÍA DE HACIENDA.
REVISÓ: RAFAEL ROJAS MATOS -DIRECTOR JURÍDICO DISTRITAL
PROYECTO: DURAN&OSORIO- CONSTRATISTA



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROYECTO DE DECRETO

" POR LA CUAL SE REGLAMENTAN EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA".

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN

El presente decreto encuentra su fundamento en una serie de antecedentes normativos, programáticos y territoriales que evidencian la necesidad de adoptar medidas regulatorias específicas para garantizar el cumplimiento efectivo de la obligación de destinar suelo para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. La expedición de esta reglamentación se justifica tanto en el marco de las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, como en las normas de orden distrital contenidas en el Acuerdo 011 de 2020 (Plan de Ordenamiento Territorial) y el Acuerdo 005 de 2024 (Plan de Desarrollo Distrital).

Desde la adopción del POT "*Santa Marta 500 años*" mediante el Acuerdo 011 de 2020, el Distrito cuenta con un marco normativo que reconoce expresamente la obligación de los desarrollos urbanísticos de reservar un porcentaje del suelo útil residencial para la construcción de vivienda VIP, fijando mínimos del 15% al 20% según el tratamiento urbanístico. Sin embargo, la eficacia de dicha obligación requiere de mecanismos concretos de reglamentación, monitoreo, compensación y verificación que aún no habían sido formalmente adoptados.

De igual forma, el artículo 184 del POT dispuso expresamente que la reglamentación sobre el traslado y la compensación de estas obligaciones debía ser expedida por el alcalde distrital dentro de un plazo de seis (6) meses, contados desde la entrada en vigencia del Acuerdo. A la fecha, dicha reglamentación no se había formalizado, generando vacíos procedimentales que obstaculizan tanto la gestión urbanística de la vivienda de interés prioritario como la implementación efectiva de instrumentos como los planes parciales, planes de renovación urbana o planes urbanos de borde.

En paralelo, el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 "*Santa Marta 500 más*", adoptado mediante Acuerdo 005 de 2024, incorpora entre sus ejes estratégicos la promoción del desarrollo urbano con criterios de inclusión social, priorizando la generación de soluciones habitacionales para los sectores más vulnerables de la población. En este contexto, el cumplimiento de las metas de construcción y localización de vivienda VIP no puede quedar sujeto únicamente a la discrecionalidad de los promotores privados, sino que requiere de una intervención institucional activa, orientada a asegurar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo definidos por la normatividad nacional y distrital.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

Además, es necesario tener en cuenta que el Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, estableció que la obligación de destinar suelo útil a vivienda de interés social y prioritario constituye una carga urbanística local, cuyo cumplimiento debe ser gestionado directamente por los municipios y distritos. Esta carga busca corregir la exclusión habitacional estructural mediante la incorporación de suelo bien localizado y urbanizado al mercado de vivienda VIP. Su reglamentación es, por tanto, una herramienta esencial para garantizar el acceso efectivo a la vivienda digna, reducir la segregación socioespacial, y fortalecer la equidad territorial en Santa Marta.

Finalmente, desde la perspectiva de oportunidad y conveniencia, la expedición de este decreto permite:

- Establecer reglas claras, verificables y uniformes para el cumplimiento de la obligación de suelo para VIP en los diferentes tipos de proyectos urbanísticos;
- Habilitar mecanismos de traslado y compensación que permitan viabilizar proyectos sin afectar la generación efectiva de soluciones habitacionales para población vulnerable;
- Consolidar un sistema transparente de recaudo, administración y destinación de recursos provenientes de las compensaciones urbanísticas, orientado a la reubicación de familias en riesgo y el fortalecimiento del sistema distrital de vivienda social;
- Dar seguridad jurídica a promotores, curadores urbanos y entidades distritales, y facilitar el desarrollo armónico y sostenible de la ciudad.

En este sentido, el decreto no solo cumple un mandato legal y normativo, sino que constituye un instrumento estratégico para implementar el modelo de ocupación urbana definido en el POT y las metas sociales del Plan de Desarrollo, fortaleciendo la capacidad institucional del Distrito para gestionar su territorio de forma justa, equitativa y eficiente.

2. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

A pesar de que el marco normativo nacional y distrital establece de manera clara la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el cumplimiento efectivo de esta disposición en Santa Marta ha sido limitado y disfuncional, debido a la ausencia de instrumentos reglamentarios precisos, mecanismos de verificación, y esquemas institucionales de compensación que operativicen esta carga urbanística.

Esto ha derivado en un incumplimiento sistemático de los porcentajes mínimos obligatorios, generando efectos sociales, territoriales y administrativos negativos, especialmente para la población en situación de vulnerabilidad habitacional.

A continuación, se presenta un árbol de problemas que sintetiza la situación:

PROBLEMA CENTRAL

Débil cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito de Santa Marta.

CAUSAS



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

1. Ausencia de reglamentación distrital sobre traslado y compensación de la obligación VIP, a pesar del mandato del artículo 184 del Acuerdo 011 de 2020.
2. Falta de procedimientos claros para verificar el cumplimiento de la obligación en las licencias urbanísticas.
3. Carencia de mecanismos operativos para la administración, recaudo y destinación de recursos por compensación.
4. Limitada articulación entre la Secretaría de Planeación, Hacienda y los Curadores Urbanos para el seguimiento y control.
5. Desconocimiento o interpretación ambigua por parte de urbanizadores y promotores sobre sus obligaciones.
6. Falta de incentivos o sanciones asociadas al cumplimiento o incumplimiento de esta obligación.

EFFECTOS

1. Déficit en la generación de soluciones habitacionales VIP dentro del perímetro urbano y zonas de expansión.
2. Reproducción de patrones de segregación socioespacial, al excluir a la población más vulnerable de las zonas mejor localizadas.
3. Aumento de la informalidad en la vivienda para hogares de menores ingresos.
4. Pérdida de eficacia del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo.
5. Desarticulación del sistema de cargas y beneficios urbanísticos.
6. Debilitamiento de la capacidad institucional del Distrito para gestionar el acceso equitativo al suelo urbano.

ACTORES AFECTADOS

1. Hogares de bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad habitacional, que no acceden a vivienda bien localizada.
2. Urbanizadores y promotores privados, que enfrentan incertidumbre jurídica y operativa ante la ausencia de reglas claras.
3. Curadores urbanos, que carecen de herramientas para exigir y verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
4. Secretaría Distrital de Planeación y Hacienda, que no cuentan con mecanismos efectivos de seguimiento, recaudo y destinación de recursos.
5. Ciudadanía en general, por la reproducción de inequidades territoriales y el deterioro del equilibrio entre carga urbanística y beneficio colectivo.

2.2. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS

Objetivo general: Establecer las condiciones jurídicas, técnicas, financieras e institucionales para garantizar el cumplimiento efectivo, verificable y trazable de la obligación de destinar suelo útil urbanizado a la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, conforme a los porcentajes mínimos previstos en la normativa nacional y en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, asegurando su adecuada implementación a través de provisión directa, traslado o mecanismos de compensación.

Objetivos específicos



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

1. Definir los porcentajes obligatorios de suelo útil urbanizado para VIP en los distintos tratamientos urbanísticos establecidos en el POT.
2. Regular las modalidades de cumplimiento de la obligación, incluyendo provisión directa dentro del proyecto, traslado a otros proyectos del mismo urbanizador y compensación económica a través de instrumentos fiduciarios o bancarios públicos.
3. Establecer los procedimientos administrativos y operativos para la verificación, recaudo, gestión y destinación de los recursos provenientes del cumplimiento por traslado o compensación, incluyendo lineamientos para los curadores urbanos, la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Hacienda.

2.3. DEFINICIÓN DE OPCIONES Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Opción 1: Reglamentación integral mediante decreto distrital

Descripción: Adoptar un decreto reglamentario que defina con claridad los porcentajes mínimos de suelo útil urbanizado destinados a VIP en cada tratamiento urbanístico, y que establezca modalidades alternativas de cumplimiento (provisión directa, traslado de obligación y compensación monetaria), así como los procedimientos para su verificación, seguimiento, recaudo y destinación. La propuesta incluye la creación de una cuenta especial sin personería jurídica para el manejo de recursos por compensación, y la asignación de funciones operativas a la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Hacienda Distrital.

Ventajas:

- Da cumplimiento al mandato contenido en los artículos 107, 184 y 232 del POT (Acuerdo 011 de 2020).
- Ofrece seguridad jurídica a urbanizadores y promotores sobre cómo cumplir con su obligación.
- Permite fiscalización efectiva por parte del Distrito.
- Habilita mecanismos para la generación de recursos orientados a financiar proyectos de vivienda VIP.
- Contribuye a reducir el déficit habitacional y a promover la inclusión socioespacial.

Desventajas:

- Requiere esfuerzos institucionales coordinados entre Planeación, Hacienda, Curadurías y otras instancias de control.
- Puede generar resistencias en algunos sectores del gremio constructor por la trazabilidad y control del cumplimiento.
- Exige sistemas de información confiables para el seguimiento de las obligaciones y del manejo de recursos.

Opción 2: Aplicación caso a caso mediante criterios técnicos internos (sin reglamentación formal)

Descripción: Permitir que la Secretaría Distrital de Planeación y los curadores urbanos interpreten y apliquen los artículos del POT relacionados con la obligación de suelo para VIP (arts. 107 y 184 del Acuerdo 011 de 2020) sin expedir un acto administrativo reglamentario. Las



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

decisiones se adoptarían en cada caso, de forma discrecional, en los trámites de licenciamiento urbanístico.

Ventajas:

- No requiere la expedición formal de un decreto ni el proceso administrativo previo de su elaboración.
- Permite cierto margen de flexibilidad frente a casos complejos o particulares.
- Reduce cargas inmediatas sobre la institucionalidad distrital.

Desventajas:

- Genera inseguridad jurídica e incertidumbre para urbanizadores, curadores y autoridades.
- Se debilita la capacidad institucional de control y seguimiento del cumplimiento.
- No habilita mecanismos financieros estables para la compensación ni para el recaudo orientado a proyectos VIP.
- Puede derivar en decisiones contradictorias, discrecionales o ineficientes.
- Incumple el mandato explícito del POT de reglamentar la materia en un plazo perentorio.

La Opción 1 representa la alternativa más coherente con el marco normativo vigente y con los principios de seguridad jurídica, planeación participativa y gestión efectiva del territorio. Su implementación fortalecerá el sistema de cargas urbanísticas, promoverá el desarrollo urbano inclusivo, y contribuirá al cumplimiento de los fines sociales del ordenamiento territorial.

2.1. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

Opción 1: Reglamentación integral mediante decreto distrital

Beneficios:

1. **Mayor eficacia institucional:** Permite estandarizar procedimientos, eliminar ambigüedades normativas y reducir la discrecionalidad administrativa, mejorando la gestión de cargas urbanísticas.
2. **Seguridad jurídica y predictibilidad:** Urbanizadores, curadores y autoridades conocen con certeza las reglas aplicables y las condiciones para el cumplimiento, traslado o compensación.
3. **Captación de recursos para proyectos de vivienda social:** Habilita mecanismos de compensación monetaria que pueden financiar programas de reubicación, mitigación de riesgo o VIP estratégicamente localizada.
4. **Reducción de la segregación socioespacial:** Favorece la inclusión de población vulnerable en proyectos bien localizados mediante la provisión efectiva de suelo.
5. **Cumplimiento del POT y del mandato legal de reglamentación:** Satisface el plazo perentorio de reglamentación previsto en el artículo 184 del Acuerdo 011 de 2020.
6. **Fortalecimiento de la gobernanza territorial:** Mejora la articulación interinstitucional (Planeación, Hacienda, curadurías, vivienda) con funciones claras y mecanismos de reporte y control.

Costos:



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

1. **Diseño e implementación institucional:** Requiere ajustes en los procedimientos internos, emisión de conceptos técnicos, desarrollo de formatos y formulación de instructivos administrativos.
2. **Capacitación de personal y curadores urbanos:** Para la correcta aplicación de las nuevas normas, será necesario realizar jornadas de formación y asistencia técnica.
3. **Seguimiento y control:** Implica el fortalecimiento de sistemas de información, fiscalización de licencias urbanísticas y monitoreo del uso de recursos provenientes de compensaciones.

Opción 2: Aplicación caso a caso mediante criterios técnicos internos

Beneficios:

1. **Reducción de cargas inmediatas sobre la administración:** Evita el proceso de redacción, expedición y socialización de un decreto reglamentario.

Costos:

1. **Inseguridad jurídica:** La ausencia de reglas generales claras puede derivar en decisiones contradictorias, con riesgo de demandas y nulidades por falta de reglamentación.
2. **Débil trazabilidad del cumplimiento:** Dificulta la verificación objetiva de las obligaciones de suelo o compensación, abriendo la puerta a la evasión de responsabilidades urbanísticas.
3. **Desigualdad en la aplicación:** Promueve tratamientos diferenciados y potencialmente arbitrarios entre proyectos similares, afectando principios de equidad y transparencia.
4. **Pérdida de ingresos distritales:** Sin mecanismos reglados de compensación, el Distrito no podrá recaudar ni canalizar recursos hacia proyectos de VIP u otras necesidades sociales.
5. **Incumplimiento del POT y pérdida de legitimidad:** No cumplir con la obligación reglamentaria del artículo 184 del Acuerdo 011 de 2020 puede deslegitimar el modelo de ordenamiento adoptado y dejar sin fuerza ejecutoria uno de sus principales instrumentos.

La Opción 1, aunque implica costos iniciales moderados en términos de implementación institucional, genera beneficios sostenibles y estructurales de mayor impacto. Garantiza cumplimiento normativo, recaudo de recursos, transparencia y equidad territorial. En cambio, la Opción 2, si bien presenta menores costos en el corto plazo, resulta ineficiente, insegura y socialmente regresiva en el mediano y largo plazo.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El presente decreto tiene aplicación en todo el territorio del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, y se extiende a todos los proyectos urbanísticos desarrollados bajo alguno de los siguientes tratamientos urbanísticos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 011 de 2020:

- Tratamiento de desarrollo en suelo urbano, con o sin plan parcial.
- Tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

- Tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
- Planes urbanos de borde y proyectos integrales de borde.

En ese sentido, el decreto rige para todos los trámites de solicitud, aprobación y ejecución de licencias urbanísticas de urbanización y construcción que, en virtud de las disposiciones del POT, estén obligados a incorporar suelo útil urbanizado destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), de conformidad con los porcentajes mínimos establecidos en la normativa nacional y distrital.

Asimismo, se aplica a todos los trámites que pretendan optar por las modalidades alternativas de cumplimiento de dicha obligación, como el traslado de la misma a otros proyectos del mismo urbanizador o la compensación económica a través de mecanismos fiduciarios, fondos o cuentas distritales creadas para tal fin.

Sujetos obligados:

Este decreto está dirigido a los siguientes actores:

1. **Urbanizadores y constructores**, ya sean personas naturales o jurídicas, responsables de la formulación y ejecución de proyectos urbanísticos en el Distrito de Santa Marta, a quienes corresponde cumplir con la obligación de destinar suelo útil para VIP.
2. **Curadores urbanos**, encargados de revisar, conceptuar y expedir licencias urbanísticas, quienes deberán verificar el cumplimiento efectivo, documentado y proporcional de la obligación de suelo VIP, conforme a las modalidades previstas.
3. **Secretaría Distrital de Planeación**, como entidad competente para:
 - Aprobar los traslados de obligación.
 - Localizar y certificar los suelos habilitados.
 - Verificar el cumplimiento de los porcentajes y emitir los actos técnicos de conformidad.
4. **Secretaría Distrital de Hacienda**, como responsable del recaudo, administración y certificación de los recursos provenientes de los pagos compensatorios efectuados por los urbanizadores, así como de la gestión contable de la cuenta especial sin personería jurídica creada para este fin.
5. **Fideicomisos públicos, bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos especiales**, cuando actúen como receptores o ejecutores de las obligaciones compensadas por los urbanizadores.
6. **Familias vulnerables beneficiarias de programas de vivienda VIP**, como destinatarios últimos de la medida, a quienes se busca garantizar el acceso a suelo bien localizado, urbanizado y legalmente habilitado.
7. **Ciudadanía en general**, en cuanto se promueve el desarrollo urbano equitativo, el cumplimiento del derecho a la vivienda digna y la redistribución racional de las cargas y beneficios derivados de los procesos de urbanización.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

4. VIABILIDAD JURÍDICA – ANÁLISIS DEL DAÑO ANTIJURÍDICO

4.1. Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo.

La expedición del presente decreto reglamentario encuentra fundamento en un conjunto de normas constitucionales, legales y reglamentarias que otorgan al Alcalde Distrital de Santa Marta la competencia para adoptar medidas administrativas de carácter general en materia de ordenamiento territorial y gestión urbanística, particularmente en lo relativo al cumplimiento de obligaciones urbanísticas derivadas de instrumentos de planificación.

A continuación se detallan las principales disposiciones que confieren dicha competencia:

Constitución Política de Colombia

- Artículo 287: Reconoce la autonomía de los entes territoriales, facultándolos para ejercer funciones administrativas propias, incluida la regulación del uso del suelo conforme a sus competencias.
- Artículo 311: Señala que corresponde a los municipios y distritos ordenar el desarrollo de su territorio y regular las intervenciones urbanísticas que se realicen sobre él.
- Artículo 51: Reconoce el derecho a una vivienda digna, lo cual impone al Estado la obligación de adoptar políticas que garanticen su acceso, especialmente para población vulnerable.

Normas legales específicas

- Ley 136 de 1994, artículo 91, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012: Establece que el Alcalde Distrital tiene la facultad de ejercer funciones de policía urbanística y de expedir reglamentos y decretos necesarios para el cumplimiento de las normas en el territorio bajo su jurisdicción.
- Ley 388 de 1997, en especial:
 - Artículo 8, numeral 7: Reconoce como acción urbanística la calificación y localización de suelos para vivienda de interés social, competencia atribuida a las autoridades territoriales.
 - Artículo 18: Define el carácter obligatorio de los programas de ejecución que desarrollan el POT, estableciendo que el alcalde debe garantizar su implementación conforme al Plan de Desarrollo.
 - Artículo 36 y 92: Habilitan la participación distrital en proyectos de vivienda mediante instrumentos fiduciarios, compensaciones y asignaciones de suelo, lo cual requiere mecanismos reglamentarios definidos por el ente territorial.
- Ley 1537 de 2012, artículo 46: Establece el porcentaje obligatorio del 20% de suelo útil para vivienda de interés prioritario (VIP) en planes parciales o proyectos urbanísticos, y faculta a las autoridades locales para reglamentar su cumplimiento.

Normas reglamentarias nacionales

- Decreto 075 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículos 2.2.2.1.5.1 a 2.2.2.1.5.3.1: Establecen las condiciones para la exigencia,



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

verificación y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas relacionadas con la destinación de suelo para VIP y VIS, reconociendo que su implementación debe realizarse por las autoridades locales en el marco de su autonomía normativa.

Normas distritales

- Acuerdo Distrital 011 de 2020 (POT Santa Marta 500 años):
 - Artículo 107: Fija los porcentajes mínimos obligatorios de suelo útil para VIP según el tratamiento urbanístico.
 - Artículo 184: Ordena expresamente la expedición de un decreto reglamentario dentro del plazo de seis (6) meses siguientes a la adopción del POT, para definir condiciones de traslado, pago y verificación de cumplimiento.
 - Artículo 232: Autoriza al Alcalde de Santa Marta para reglamentar los instrumentos y procedimientos establecidos en el POT, sin alterar el contenido normativo aprobado, es decir, sin requerir autorización adicional del Concejo Distrital.

El Alcalde Distrital de Santa Marta cuenta con competencia legal, constitucional y reglamentaria suficiente para expedir el presente decreto, en tanto se trata de una reglamentación derivada de normas del ordenamiento territorial vigente, de carácter técnico-administrativo, que busca operativizar disposiciones previamente definidas en el POT y en la legislación nacional sobre vivienda de interés prioritario.

Esta competencia no requiere autorización específica del Concejo Distrital, toda vez que no implica modificación normativa del POT, sino su desarrollo reglamentario, conforme a lo previsto expresamente en el artículo 232 del Acuerdo 011 de 2020.

4.2. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.

El presente decreto tiene como propósito desarrollar y reglamentar disposiciones normativas que actualmente se encuentran plenamente vigentes, tanto en el ordenamiento jurídico nacional como en la normativa distrital del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

4.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas.

El presente decreto tiene por objeto reglamentar de manera específica las condiciones, modalidades y procedimientos para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2020.

El presente decreto no deroga, subroga ni modifica ninguna disposición legal, reglamentaria o distrital previa, y su expedición no genera conflicto normativo alguno. Su carácter es complementario y operativo, destinado a garantizar la aplicación efectiva de normas vigentes, mediante el diseño de procedimientos, fórmulas, criterios técnicos e instrumentos administrativos de implementación territorial.

4.4. Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

El proyecto de decreto se fundamenta y encuentra respaldo en la jurisprudencia constitucional y contencioso-administrativa que ha consolidado criterios en torno a la función social del urbanismo, la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de procesos de urbanización, el derecho a la vivienda digna, y la autonomía normativa de las entidades territoriales para regular el uso del suelo en desarrollo de sus planes de ordenamiento.

4.5. Circunstancias jurídicas adicionales.

Además de la competencia normativa, la vigencia de las normas reglamentadas y el respaldo jurisprudencial, existen varias circunstancias jurídicas adicionales que refuerzan la legalidad, pertinencia y coherencia del presente decreto, así como su compatibilidad con los principios del ordenamiento territorial, la función pública del urbanismo y la legalidad administrativa. Estas son:

Carácter reglamentario y no modificadorio del decreto

El presente decreto no modifica el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2020, ni introduce variaciones en los porcentajes de suelo obligatorio para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Se limita a desarrollar las normas previstas en dicho instrumento, operativizando su aplicación y detallando los procedimientos para su cumplimiento.

Esto lo ubica jurídicamente dentro del ámbito de los actos administrativos de carácter general y reglamentario, expedidos en ejercicio de las competencias ordinarias del alcalde, conforme a lo dispuesto en el artículo 315 de la Constitución Política y en el artículo 232 del Acuerdo 011 de 2020.

Aplicación inmediata conforme a los principios de legalidad

El decreto establece un régimen de transición razonable y respeta el principio de legalidad en materia urbanística, señalando expresamente que:

- Las licencias urbanísticas radicadas antes de su entrada en vigencia se regirán por las normas vigentes al momento de la radicación.
- Los promotores podrán manifestar de manera expresa su deseo de acogerse voluntariamente a las nuevas disposiciones, lo cual garantiza el principio de favorabilidad administrativa y evita efectos retroactivos contrarios al debido proceso.

Compatibilidad con el régimen nacional de cargas urbanísticas

Las fórmulas, porcentajes y modalidades establecidas en el decreto reproducen y armonizan lo previsto en los artículos 2.2.2.1.5.1 a 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, así como en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012. Esto asegura su compatibilidad con el marco nacional de cargas urbanísticas y su integración con las normas superiores del ordenamiento territorial.

Fortalecimiento de los instrumentos de gestión del suelo

La reglamentación propuesta contribuye a implementar instrumentos de gestión previstos en el POT y habilitados en la Ley 388 de 1997, como:

- Traslado de obligaciones urbanísticas.
- Compensaciones en dinero para programas públicos de vivienda.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

- Uso de bancos inmobiliarios, fideicomisos o patrimonios autónomos.

Estos mecanismos amplían la capacidad institucional del Distrito para administrar suelo con fines de interés público y asegurar el cumplimiento de las funciones del ordenamiento.

4.6. ¿La reglamentación se aplica de manera uniforme a todos sus destinatarios?

Sí. El presente decreto reglamentario se aplica de manera uniforme, general y no discriminatoria a todos los sujetos obligados por la normativa del ordenamiento territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, conforme a los principios constitucionales de igualdad ante la ley (artículo 13 de la Constitución), legalidad administrativa (artículo 6), y función pública del urbanismo (artículo 2 de la Ley 388 de 1997).

4.7. ¿La reglamentación otorga un tratamiento real y efectivamente igualitario entre todos sus destinatarios?

Sí. El decreto reglamentario propuesto otorga un tratamiento real y efectivamente igualitario entre todos sus destinatarios, en tanto:

- Aplica principios generales del ordenamiento jurídico colombiano.
- Establece obligaciones proporcionales al tipo de desarrollo urbano.
- Define criterios técnicos uniformes.
- Reconoce diferencias objetivas y legítimas entre tratamientos urbanísticos, sin introducir discriminaciones arbitrarias.

Por tanto, el decreto otorga un tratamiento real y efectivamente igualitario a todos sus destinatarios, en cumplimiento del bloque de constitucionalidad y de la jurisprudencia reiterada sobre equidad territorial, función social del suelo y distribución de cargas urbanísticas.

4.8. ¿La reglamentación cumple con la regla general de la irretroactividad, respeta los derechos adquiridos, la confianza legítima y salvaguarda las situaciones jurídicas consolidadas de los particulares?

Sí. El proyecto de decreto cumple plenamente con el principio de irretroactividad de las normas administrativas, respeta los derechos adquiridos y protege las situaciones jurídicas consolidadas, de conformidad con los artículos 58, 83 y 84 de la Constitución Política, así como con la jurisprudencia constitucional y contencioso-administrativa sobre seguridad jurídica, confianza legítima y legalidad en materia urbanística.

4.9. ¿La reglamentación desarrolla las razones y fundamentos constitucionales y/o legales que justifiquen un trato diferencial o carga desproporcionada?

Sí. La reglamentación proyectada no impone cargas desproporcionadas ni introduce tratos diferenciados arbitrarios, y en los casos en que reconoce diferencias en las condiciones de cumplimiento de la obligación urbanística, lo hace con base en criterios técnicos, normativos y constitucionalmente legítimos, relacionados con:

- La naturaleza del tratamiento urbanístico.
- Las características del suelo.
- La localización estratégica de los proyectos.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

- El interés público asociado a la inclusión territorial y la equidad urbana.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica del proyecto de decreto se sustenta en el hecho de que no genera erogaciones directas del presupuesto distrital, ni impone obligaciones fiscales adicionales a la administración pública. Se trata de una norma de carácter reglamentario, cuya finalidad es organizar, formalizar y operacionalizar los procedimientos administrativos para el cumplimiento, verificación y compensación de las obligaciones urbanísticas derivadas de los porcentajes mínimos de suelo útil destinados a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El decreto no conlleva la creación de nuevas entidades, programas, estructuras administrativas ni cargos permanentes, y su implementación se realiza a partir de la capacidad operativa existente en las secretarías distritales competentes (Planeación y Hacienda), en coordinación con los curadores urbanos y los promotores inmobiliarios.

En ese sentido, el proyecto de decreto es económicamente viable, al no representar una carga presupuestal adicional para el Distrito, ni requerir recursos extraordinarios para su ejecución. Por el contrario, fortalece el marco institucional y procedimental necesario para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de vivienda social, reduciendo los costos asociados a vacíos normativos, demoras en la gestión urbanística o falta de mecanismos para captar y orientar recursos compensatorios.

Además, al establecer las condiciones técnicas y financieras para la compensación monetaria de la obligación VIP, el decreto permite generar flujos de recursos finalistas, que podrán ser destinados a la adquisición de suelo, ejecución de proyectos de reubicación y desarrollo de soluciones habitacionales para población vulnerable, sin que estos recursos provengan del presupuesto ordinario, sino del cumplimiento obligatorio por parte de los urbanizadores.

En suma, la reglamentación propuesta optimiza el uso de los recursos disponibles, mejora la eficiencia de la acción pública y habilita instrumentos de financiación complementaria, todo ello sin comprometer la sostenibilidad fiscal del Distrito.

6. TEMÁTICAS RELEVANTES EN LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO

La formulación del presente decreto reglamentario implicó la identificación y tratamiento de diversas temáticas técnicas, jurídicas, urbanísticas e institucionales que resultan claves para garantizar la correcta implementación de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Entre las más relevantes se destacan:

Definición de porcentajes mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

Una de las prioridades fue garantizar la **armonización del decreto con el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2020)**, precisando los porcentajes de suelo útil obligatorios según el tipo de intervención (desarrollo, redesarrollo, borde, expansión), en línea



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

con el artículo 107 del POT y con los parámetros establecidos por la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

Diseño de modalidades flexibles de cumplimiento

El proyecto incorporó tres alternativas de cumplimiento de la obligación VIP:

- Provisión directa dentro del proyecto.
- Traslado a otro proyecto del mismo urbanizador.
- Compensación económica.

Estas modalidades buscan preservar la equidad territorial y garantizar la viabilidad operativa de los proyectos, sin debilitar el estándar mínimo de generación de suelo para vivienda prioritaria. Para ello, se definieron fórmulas técnicas de conversión basadas en valores catastrales o comerciales.

Establecimiento de procedimientos administrativos claros y verificables

Se definieron mecanismos precisos para la verificación de la obligación por parte de los curadores urbanos, incluyendo la exigencia de escrituras, licencias y certificaciones. También se establecieron los roles diferenciados de la Secretaría de Planeación (liquidación y autorización) y la Secretaría de Hacienda (recaudo y gestión financiera).

Creación de un sistema de compensación monetaria con destino finalista

El decreto prevé la constitución de una cuenta especial sin personería jurídica, que permite canalizar los pagos en dinero derivados de la obligación VIP. Estos recursos serán orientados a políticas de vivienda, adquisición de suelo, reubicación de hogares en riesgo y ejecución de programas de interés social, garantizando su trazabilidad y destinación específica.

Protección del principio de igualdad, proporcionalidad y no discriminación

La formulación normativa se ajustó a los principios constitucionales de igualdad material y proporcionalidad, asegurando que todas las diferencias en las condiciones de cumplimiento se basen en criterios objetivos y legítimos, derivados del tipo de suelo o la localización del proyecto, sin introducir tratos preferenciales ni privilegios.

Compatibilidad con normas superiores y respeto por situaciones jurídicas consolidadas

Se garantizó el respeto a los derechos adquiridos, la confianza legítima y el principio de irretroactividad, mediante el establecimiento de un régimen de transición para licencias radicadas antes de la entrada en vigencia del decreto. De igual forma, se preservó la coherencia con el marco nacional, evitando contradicciones con el Decreto 1077 de 2015 o con la Ley 388 de 1997.