



DECRETO NUMERO 096
Fecha: junio 09 de 2022

“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias para estimular el sector de la construcción de vivienda para su reactivación.”

La alcaldesa del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en uso de sus facultades constitucionales, legales, en especial las conferidas por los artículos 224 y 232 del Acuerdo Distrital 011 de 2020 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 224 del Acuerdo 011 de 2020 estableció unas medidas con la finalidad de facilitar la reactivación del sector de la construcción de la siguiente manera: “El Distrito en la medida que se vayan haciendo evidentes los impactos negativos de la pandemia sobre los diferentes sectores económicos podrá a través de Decretos reglamentar medidas que estimulen el cambio en los usos del suelo en sectores específicos de la ciudad.”

Que el artículo 232 del Acuerdo Distrital 011 de 2020 establece que 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 con la finalidad de adoptar medidas para la recuperación del sector de la construcción el Distrito de Santa Marta a través de la Secretaría de Planeación instaló una mesa de trabajo con Camacol a fin de identificar acciones para tal fin.

1

Que, en el marco de las mesas de trabajo realizadas por la Secretaría de Planeación y Camacol, este gremio radicó un documento técnico fechado en octubre de 2021, el cual dentro de su diagnóstico establece que: “La actual coyuntura de emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 generó y seguirá generando efectos negativos sobre la economía del país, siendo el sector de construcción de edificaciones uno de los de mayor afectación. De acuerdo con las cifras del DANE, al cierre del segundo trimestre del año 2020, el PIB del sector presentó una contracción de -17,6%, llegando a ser de las actividades productivas con mayor nivel de reducción respecto a los demás sectores de la economía. La caída en edificaciones se explica por una baja dinámica de área causada que decreció un 23,3% desde el primer trimestre de 2020, siendo la mayor caída la del segmento residencial con un 28,4%, impulsada por la caída del 29,9% del segmento No VIS, el 46% del área en proceso de construcción estuvo paralizada, se registraron 2.600 proyectos de construcción con cese de actividad, 3.500 salas de venta cerradas y una reducción de 460.000 puestos de trabajo directos en el sector”

Que en dicho documento diagnóstico se establece que: “En Santa Marta en el mes de agosto de 2020, 4 meses después de iniciado el confinamiento ya se lograban recuperar aproximadamente 5.000 puestos de trabajo debido a la rápida reactivación que logró del sector constructor el cual contó con el apoyo de la administración distrital para la habilitación de los frentes de obra con implementación de protocolos de bioseguridad. Actualmente el sector cuenta con 23.000 empleados de forma directa representando el 11.6% de la población empleada de la ciudad, se espera que el inicio de la construcción de nuevas obras que asciende a 253% a septiembre 2021, genere 10.000 nuevos empleos directos y 24.000 indirectos en los próximos 12 meses.”

Que con la finalidad de mantener la reactivación que se ha logrado se han identificado una serie de medidas, las cuales se encuentran descritas en el documento diagnóstico de trabajo.

Que una de las medidas que se ha identificado es permitir el aumento de las densidades para el uso residencial en los tratamientos de consolidación y renovación por reactivación, de tal manera que se estimule la construcción de unidades de vivienda con promedio de 110 metros cuadrados, las cuales son las más requeridas por la demanda formal de la población residente en Santa Marta.

Que conforme al numeral 1 del artículo 118 del Acuerdo 011 de 2020 se establecieron las densidades para el tratamiento de consolidación de la siguiente forma:

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Pisos sin estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación /área útil	Edificabilidad
Densidad Alta	Multifamiliar - Uso mixto	350	15	21	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT	Multifamiliar - Uso mixto	350	15	23	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT/2da línea de playa	Multifamiliar - Uso mixto	400	15	28	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	250	6	15	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	180	4	No aplica	0,75	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad baja	unifamiliar	100	2	No aplica	0,75	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.

Que conforme al numeral 1 del artículo 124 del Acuerdo 011 de 2020 se establecieron las densidades para el tratamiento de renovación por reactivación de la siguiente forma:

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Pisos sin estímulos (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación /área útil	Edificabilidad
Densidad Alta	Multifamiliar - Uso mixto	350	15	21	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT	Multifamiliar - Uso mixto	400	15	23	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT/2da Línea de Playa	Multifamiliar - Uso mixto	420	15	28	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	200	6	15	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media en zonas de interés turístico	Multifamiliar - uso mixto	250	6	17	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.

Que las medidas transitorias adoptadas tienden a dinamizar el sector de la construcción en aquellas zonas del Distrito calificadas con tratamiento de consolidación y, renovación por reactivación.

Que con estas medidas se pretenden estructurar proyectos en el corto y mediano plazo que incentiven el licenciamiento y ejecución de proyectos de vivienda.

Que el aumento de densidades es una medida transitoria que permite mantener la reactivación del sector de la construcción posterior a la parálisis ocasionada por efectos de la declaratoria de emergencia adoptada por el Gobierno nacional.

Que las decisiones adoptadas en el presente acto no alteran o modifica el espíritu del contenido aprobado en el Acuerdo 011 de 2020.

que conforme a lo anterior



DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. ESTÍMULOS. De conformidad con el artículo 224 del Acuerdo 011 de 2020 y como medida para mitigar los impactos negativos en el sector de la construcción de vivienda se adoptan de manera transitoria las siguientes densidades para los tratamientos de consolidación y reactivación económica.

1. Para el tratamiento de consolidación:

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles
Densidad Alta	Multifamiliar - Uso mixto	630
Densidad alta ZIT	Multifamiliar - Uso mixto	630
Densidad alta ZIT/2da	Multifamiliar - Uso mixto	720
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	450
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	350
Densidad baja	unifamiliar	250

2

2. Para el tratamiento de renovación por reactivación.

	tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles
Densidad Alta	Multifamiliar - Uso mixto	630
Densidad alta ZIT	Multifamiliar - Uso mixto	630
Densidad alta ZIT/2da Línea de playa	Multifamiliar - Uso mixto	760
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	450
Densidad media	Unifamiliar - uso mixto	360

PARAGRAFO PRIMERO. En el presente acto administrativo solo se toman medidas transitorias relacionadas con la densidad en los tratamientos de consolidación y renovación por reactivación.

PARAGRAFO SEGUNDO. La liquidación de las cargas que permitan obtener una mayor edificabilidad debe realizarse sobre la totalidad de Unidades de vivienda licenciadas. Para tal efecto, los curadores urbanos deberán liquidar sobre la totalidad de unidades de vivienda licenciadas.

ARTÍCULO SEGUNDO. MESA TÉCNICA. La Secretaría de Planeación Distrital en coordinación con el gremio de la construcción establecerá una mesa técnica en donde se haga un seguimiento al impacto de las medidas adoptadas mediante el presente Decreto. Este seguimiento deberá realizarse mínimo una vez cada tres meses.

ARTÍCULO TERCERO. TRANSITORIEDAD. Las medidas acá adoptadas tendrán una vigencia acorde a la establecida para el Título VII del Acuerdo 11 de 2020.

Conforme a los informes realizados por las mesas de seguimiento de que trata el artículo anterior el Distrito podrá evaluar si prorroga estas medidas o las deroga.

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación

Dado en Santa Marta D.T.C.H a los 09 JUNIO 2022

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital

RICARDO LLINAS CASTAÑEDA
Secretario de Planeación Distrital

Revisó: Bertha Regina Martínez – Asesora Externa Despacho
Revisó: Luisa Fernanda Echeverri – directora Jurídica
Revisó: Juan Carlos Porto Saumeth – Abogado Dirección Jurídica
Proyectó: Nicolas Corso Salamanca – Abogado secretaria de Planeación