



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 020

7 DE JULIO DE 2025

“POR EL CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO 39 DEL DECRETO No. 173 DEL 2023 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

EL ALCALDE DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en los artículos 63, 82, 287 y 315 de la Constitución Política, el artículo 7 de Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1551 de 2012, Decreto Nacional 1077 de 2015, Ley 1801 de 2016, Acuerdo Distrital del 11 de octubre de 2020, ley 2079 de 2021

CONSIDERANDO

Que el Decreto 173 de 2023, "Por medio del cual se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público del comercio formal en el Distrito de Santa Marta y se dictan otras disposiciones", fue expedido el 7 de julio de 2023. Este decreto constituye una herramienta legal clave para regular el aprovechamiento económico y uso del espacio público en la ciudad, promoviendo una gestión ordenada y sostenible del mismo. A través de esta normativa, se busca garantizar que el aprovechamiento del espacio público no solo favorezca el comercio formal, sino también que contribuya al bienestar social, cultural y económico de la comunidad, en concordancia con las competencias del Distrito como entidad territorial.

Que el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, dada su relevancia como eje cultural y turístico del Caribe colombiano, tiene la responsabilidad de gestionar el sistema de espacio públicos que tiene constituido y determinado en su territorio como lo son sus *Parques, Plazas, Alamedas, Paseos peatonales, Redes viales y de movilidad peatonal del sistema de movilidad, Servidumbres viales, Fachadas, Zonas libres de equipamientos, Mobiliario urbano, Playas, El sistema de cerros, Las rondas hídricas de los ecosistemas estratégicos para regulación y abastecimiento de agua y ecosistemas marino costeros y Espacio privado afecto al espacio público (antejardines)*, entre otros; con el fin de asegurar su sostenibilidad no solo desde una perspectiva económica, sino también social, ambiental y urbana. En este sentido, la administración distrital debe equilibrar las necesidades de mantenimiento, operación y gestión de estos espacios con la preservación de su carácter público y accesible para toda la ciudadanía, promoviendo un aprovechamiento responsable y equitativo a corto, mediano y largo plazo.

Que este concepto de sostenibilidad debe ir más allá de los aspectos financieros y debe contemplar los efectos sociales y ambientales del uso del espacio público. Es necesario asegurar que el comercio formal y otras actividades económicas que se desarrollen en estos espacios contribuyan al desarrollo local sin comprometer la calidad de vida de los residentes ni el patrimonio histórico y ambiental de Santa Marta. Así, el uso del espacio público debe alinearse con los principios de equilibrio ecológico, protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos y acceso equitativo a los bienes comunes.

Que en este contexto, la administración distrital, dentro del marco de sus competencias constitucionales y legales, debe implementar políticas públicas que aseguren la calidad de los servicios y actividades que se realicen en los espacios públicos. Esto incluye no solo la correcta regulación de las actividades comerciales y eventos, sino también el establecimiento de mecanismos que garanticen la seguridad jurídica y el cumplimiento de las normativas aplicables. La seguridad jurídica es fundamental para fomentar la confianza en los comerciantes y en los ciudadanos en general, ya que asegura que las actividades se realicen dentro de un marco legal claro, estable y predecible.

Que la aplicación efectiva de las disposiciones del Decreto 173 de 2023 permitirá una gestión ordenada y segura del espacio público, promoviendo un entorno adecuado para el desarrollo económico, social y cultural de la ciudad. Esto también facilitará una coordinación interinstitucional entre las diferentes entidades responsables de la gestión urbana, de la



protección del patrimonio y de la seguridad pública, para garantizar que las políticas sean implementadas de manera eficiente y con la participación activa de la comunidad. La coordinación interinstitucional es clave para una implementación exitosa de estas políticas, ya que las diferentes autoridades (locales, nacionales y comunitarias) deben trabajar en conjunto para lograr un aprovechamiento sostenible y armónico del espacio público.

Que en este marco, el artículo 39 del Decreto 173 de 2023 establece los parámetros para el cálculo de la retribución por el uso del espacio público, regulando su aprovechamiento económico. Según este artículo, el cálculo de la retribución se basará en las variables y fórmulas determinadas en el decreto, como se detalla en el siguiente artículo:

“Artículo 39. Variables y formulas. Para el cálculo de la retribución se atenderá a lo siguiente:

Formula 1 Cálculo de retribución por uso del E.P. Diario (Menor o igual a 30 días): La retribución por la utilización de los espacios públicos con los tipos de aprovechamiento señalados en el presente decreto, se calcularán con base en los parámetros establecidos en la siguiente formula:

$$\text{Cálculo de retribución diaria por el uso del Espacio Público (CDEP)} \\ \text{CDEP} = (\text{VLR ZGH} \times 0,7\% \times \text{M2} (\text{VA1} + \text{VA2} + \text{VA3} + \text{VA4})) \times \text{d}/30$$

Los porcentajes de cada variable se computan de acuerdo con la siguiente tabla:

VLR ZGH= VALOR ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS:	Estará determinado por el 7% del valor catastral de la zona donde se ubicará la actividad comercial
M2	Cantidad de metros cuadrados a utilizar
VA1 - TIPO DE COMERCIO	Act. Comercial alimentos preparados 75%
	Producción - productos 75%
	Act. Comercial servicios 25%
	Actividades publicitarias y de mercadeo 75%
	Eventos 50%
	Filmaciones y audiovisual 50%
	Recreación pasiva 15%
VA2- USO DE ESTRUCTURA	Recreación activa 75%
	Act. Comercial gastronomía 100%
	Intervenciones y ocupaciones en obra civil 100%
VA3- LIMITA EL PASO	Si 25%
	No 15%
	24 Horas- 75%
	18 Horas- 60%
	12 Horas -40%
VA4 - RANGO DE PERSONAS	6 Horas- 25%
	1 - 300 (15%)
	301 - 700 (20%)
	701 - 1000 (25%)
	Más de 1000 (30%)

Variables: El cobro de la retribución por el uso de espacios públicos se hará por día (d/30), de acuerdo con la cantidad de metros cuadrados (M2) a ocupar, cuyo valor variará de acuerdo con los siguientes criterios técnicos:

- VLR ZGH- Zona geoeconómica homogénea.**: Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial, a partir del cual se determina el valor catastral del metro cuadrado donde se hará uso del espacio público.
- VA1- Actividad económica**: Actividad mercantil lícita realizada por las personas que participan en el mercado para ofrecer bienes o servicios valorables en dinero con el ánimo de obtener ganancias o lucro.
- VA2- Uso de estructura o mobiliario**: Hacer o no uso de conjunto de bienes muebles que faciliten el desarrollo físico de la actividad económica. De hacer uso de aquellos elementos, como cerramientos, vallas, o mobiliarios que limiten el acceso al espacio público se generará mayor retribución por aprovechamiento económico.
- VA3- Limitación del Paso**: Aquel goce del espacio público que limite o restrinja parcialmente el flujo de personas con el desarrollo de la actividad económica generará



020 10 ENE 2025

mayor retribución por aprovechamiento económico del espacio público. Tales como uso del andén peatonal, ciclorutas, entre otros. Se tendrá en cuenta la temporalidad del uso del mismo por jornada.

e. **VA4- Aforo de personal:** Es la máxima capacidad de público que estará determinado por el número de personas asistentes, dividido por la cantidad de espacio que necesita cada asistente en cumplimiento de las normas de salud y seguridad. El volumen de asistentes variará dependiendo si los invitados están de pie o sentados, y a mayor número de asistentes se generará mayor retribución por aprovechamiento económico del espacio público

Parágrafo 1: Cálculo de retribución por uso del Espacio Público - Mayor a 30 días hasta 1 año. Para determinar el cálculo de la retribución del uso del espacio público mayor a 30 días hasta un año, se determinará del resultado obtenido de la multiplicación que se haga del valor de un mes por los 12 meses del año.

Parágrafo 2: Cálculo de retribución por uso del Espacio Público - Mayor a 1 año. Para determinar el cálculo de la retribución del uso del espacio público por término mayor a 1 año se determinará a partir del valor de un año o valor arriendo de 12 meses.

Parágrafo 3: Cálculo de la retribución por uso del Espacio Público por infraestructura y redes de telecomunicación.

Cálculo Sin Elementos Adicionales, La fórmula relacionada a continuación, aplica para la instalación de antenas que no contemplen la instalación de elementos adicionales tanto superficiales como subterráneos.

$$CRT = CP + CA$$

Donde:

$$Cp = 2 \text{ smlmv} + (25\% \text{ smlmv} * Hp).$$

$$Ca = 1 \text{ smlmv} * (1 + Va).$$

Cálculo Con Elementos Adicionales La fórmula relacionada a continuación, aplica para la instalación de antenas que contemplen la instalación de elementos adicionales tanto superficiales como subterráneos.

$$CRT = 2 \text{ smlmv} + (25\% \text{ smlmv} * Hp) + 1 \text{ smlmv} * (1 + Va).$$

Parágrafo 4. El área aprovechable, es decir el área máxima de espacio público, que puede ser autorizada para su aprovechamiento económico el cálculo deberá ser expresado en metros cuadrados, que se obtienen de multiplicar la longitud por el fondo del espacio público a ocupar, en aplicación de los criterios contenidos en el siguiente decreto.

Parágrafo 5. El área neta aprovechable para cada establecimiento de comercio autorizado será delimitada físicamente por el interesado para su identificación con un elemento compatible con el entorno, una vez sean otorgadas las licencias o suscrito el contrato de uso compatible.

Parágrafo 6. El interesado en contraprestación a la realización de una actividad con motivación económica en el espacio público podrá pagar en valor en dinero o en especie. La contraprestación en especie deberá ser equivalente al valor calculado en dinero, y orientada al mejoramiento del equipamiento urbano de la ciudad, para lo cual deberá presentar presupuesto financiero firmado por un profesional según el tipo de propuesta de intervención.

Parágrafo 7. El porcentaje de la fórmula tendrá un incremento anual según el índice de precio al consumidor- IPC."

Que la Dirección de Rentas del Distrito de Santa Marta, en el marco de la implementación de la fórmula establecida en el artículo 39 del Decreto 173 de 2023, y tras la realización de una mesa de trabajo intersectorial en la que participaron la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Desarrollo Económico, junto con sus respectivos equipos jurídicos y técnicos, llevó a cabo una revisión exhaustiva y detallada de los términos de dicha fórmula. Como resultado de este proceso, se determinó que la contraprestación económica y los valores obtenidos a partir de este cálculo son significativamente bajos en comparación con el monto que



los contribuyentes deberían abonar para utilizar y aprovechar de forma económica las inmediaciones del espacio público donde se pretenda llevar a cabo las actividades.

Que esta discrepancia contraviene los fines esenciales de la norma, ya que no refleja de manera justa la magnitud del aprovechamiento del espacio público ni cumple con el objetivo de generar una compensación equitativa por su uso. En consecuencia, la mesa de trabajo intersectorial ha llegado a la conclusión de que la fórmula actual requiere modificaciones sustanciales que aseguren un equilibrio justo en beneficio de la administración distrital, como titular del derecho económico sobre el aprovechamiento del espacio público.

Que en particular el Decreto 173 de 2023, expedido el 7 de julio de 2023, establece que la variable correspondiente al valor de la zona geoeconómica homogénea se calcularía en 1% del valor catastral del sector donde se desarrollaría la actividad comercial. No obstante, este valor resulta extremadamente bajo, lo que es incompatible con la realidad económica del Distrito. Este monto, tal como está formulado actualmente, no refleja adecuadamente la contraprestación económica que se debe por el uso del espacio público, ni responde de manera justa al espíritu y los fines del decreto, que buscan garantizar una retribución proporcional al aprovechamiento del bien común.

Que con el fin de garantizar una compensación económica justa, la fórmula debe considerar un valor más cercano al 100% del valor catastral de la zona geoeconómica homogénea en la que se llevará a cabo la actividad comercial, de modo que la contraprestación sea proporcional al impacto económico y social que genera el aprovechamiento del espacio público.

Que además, el decreto establece las variables que componen la fórmula para el cálculo del tributo correspondiente. No obstante, se ha identificado una contradicción significativa entre lo dispuesto en la fórmula y la interpretación de las variables utilizadas, lo que compromete la precisión del cálculo. Esta incoherencia induce a errores interpretativos que afectan tanto el resultado final como el propósito de la recaudación. Por ello, es crucial que exista una alineación precisa entre la fórmula y la definición de las variables, con el fin de garantizar una contraprestación económica justa y acorde con los fines del decreto. Esto permitirá que la administración reciba una compensación proporcional al aprovechamiento del espacio público y al impacto de las actividades comerciales que allí se desarrollen.

Que al realizar este ajuste, se lograrán cumplir los fines fundamentales del decreto, entre los que se incluyen:

1. Prevenir la ocupación irregular del espacio público, garantizando que se respeten las normativas y autorizaciones necesarias para su uso.
2. Generar retribuciones justas que contribuyan al mantenimiento, recuperación y sostenibilidad del espacio público, asegurando que las actividades comerciales aporten adecuadamente a la conservación y mejora del espacio.
3. Garantizar el uso común y el libre acceso al espacio público, de manera que las actividades de aprovechamiento económico no interfieran con el acceso general y el uso compartido del espacio.
4. Corregir las externalidades negativas generadas por el aprovechamiento económico del espacio público, especialmente en aquellos casos en los que se realiza sin el respectivo contrato o acto administrativo por parte de la entidad competente.
5. Definir la temporalidad de las actividades con o sin motivación económica en el espacio público del Distrito de Santa Marta, conforme a su respectiva modalidad, para asegurar una gestión ordenada y eficiente.
6. Fomentar la conciencia ciudadana sobre el respeto al espacio público y su correcta utilización, evitando la explotación económica sin el contrato o acto administrativo correspondiente.



Que en consecuencia, es imperativo ajustar la fórmula utilizada para el cálculo de la contraprestación por el uso y aprovechamiento económico del espacio público, a fin de que la retribución sea proporcional y cumpla con los objetivos, fines y alcances establecidos en el decreto. Los valores actuales no reflejan adecuadamente la relación costo-beneficio, lo que podría generar un déficit económico para la administración distrital, configurando un posible detrimento patrimonial. Además, la fórmula vigente impone una carga administrativa desproporcionada, pues los valores no se ajustan a las necesidades reales de contribución, lo que afecta la eficiencia operativa de la administración y su capacidad para cumplir sus responsabilidades de manera efectiva.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTICULO PRIMERO. Modifíquese el Artículo 39 del Decreto 173 del 2023, el cual quedará así:

“Artículo 39. Variables y formulas. Para el cálculo de la retribución se atenderá a lo siguiente:

Formula 1 Cálculo de retribución por uso del E.P. Diario (Menor o igual a 30 días): La retribución por la utilización de los espacios públicos con los tipos de aprovechamiento señalados en el presente decreto, se calcularán con base en los parámetros establecidos en la siguiente formula:

Cálculo de retribución diaria por el uso del Espacio Público (CDEP)

$$CDEP= (VLR\ ZGH*0,7\%*M2(VA1+VA2+VA3+VA4))*d/30$$

Los porcentajes de cada variable se computan de acuerdo con la siguiente tabla:

VLR ZGH= VALOR ZONAS GEOECONOMICAS HOMOGENEAS:	Estará determinado por el 100% del valor catastral de la zona donde se ubicará la actividad comercial
M2	Cantidad de metros cuadrados a utilizar
VA1 - TIPO DE COMERCIO	Act. Comercial alimentos preparados 75%
	Producción – productos 75%
	Act. Comercial Servicios 25%
	Actividades Publicitarias y de mercadeo 75%
	Eventos 50%
	Filmaciones Audiovisuales 50%
	Recreación Pasiva 15%
	Recreación Activa 75%
	Act. Comercial Gastrobar 100%
VA2 – USO DE ESTRUCTURA	Intervenciones y Ocupaciones en obra civil 100%
	Si 25%
VA3 – LIMITA EL PASO	No 15%
	24 Horas – 75%
	18 Horas – 60%
	12 Horas – 40%
	6 Horas – 25%
VA4 – RANGO DE PERSONAS	1 – 300 (15%)
	301 – 700 (20%)
	701 – 1000 (25%)
	Más de 1000 (30%)



020 10 ENE 2025

Variables: El cobro de la retribución por el uso de espacios públicos se hará por día (d/30), de acuerdo con la cantidad de metros cuadrados (M2) a ocupar, cuyo valor variará de acuerdo con los siguientes criterios técnicos:

- a. **VLR ZGH- Zona geoeconómica homogénea.**: Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial, a partir del cual se determina el valor catastral del metro cuadrado donde se hará uso del espacio público.
- b. **VA1- Actividad económica**: Actividad mercantil lícita realizada por las personas que participan en el mercado para ofrecer bienes o servicios valorables en dinero con el ánimo de obtener ganancias o lucro.
- c. **VA2- Uso de estructura o mobiliario**: Hacer o no uso de conjunto de bienes muebles que faciliten el desarrollo físico de la actividad económica. De hacer uso de aquellos elementos, como cerramientos, vallas, o mobiliarios que limiten el acceso al espacio público se generará mayor retribución por aprovechamiento económico.
- d. **VA3- Limitación del Paso**: Aquel goce del espacio público que limite o restrinja parcialmente el flujo de personas con el desarrollo de la actividad económica generará mayor retribución por aprovechamiento económico del espacio público. Tales como uso del andén peatonal, ciclorutas, entre otros. Se tendrá en cuenta la temporalidad del uso del mismo por jornada.
- e. **VA4- Aforo de personal**: Es la máxima capacidad de público que estará determinado por el número de personas asistentes, dividido por la cantidad de espacio que necesita cada asistente en cumplimiento de las normas de salud y seguridad. El volumen de asistentes variará dependiendo si los invitados están de pie o sentados, y a mayor número de asistentes se generará mayor retribución por aprovechamiento económico del espacio público.

Parágrafo 1. Para efectos de la retribución por el uso y aprovechamiento del espacio público, el valor de la zona geoeconómica homogénea será determinado en función del 100% del valor catastral del área donde se ubique la actividad comercial. Este valor catastral será el referente absoluto para calcular la contraprestación económica que corresponde, asegurando así que la retribución sea equitativa y proporcional a la realidad económica de la zona. La dependencia distrital competente, deberá actualizar anualmente el valor catastral utilizado en el cálculo, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, a fin de garantizar la adecuación y precisión en la determinación de la retribución, en consecuencia, se tendrá que la Unidad de Catastro deberá dar aplicación a lo establecido en el decreto de ley 148 de 2020, en el cual se impone que deberá actualizar la información catastral.

Parágrafo 2. Cálculo de retribución por uso del Espacio Público - Mayor a 30 días hasta 1 año. Para determinar el cálculo de la retribución del uso del espacio público mayor a 30 días hasta un año, se determinará del resultado obtenido de la multiplicación que se haga del valor de un mes por los 12 meses del año.

Parágrafo 3. Cálculo de retribución por uso del Espacio Público - Mayor a 1 año. Para determinar el cálculo de la retribución por el uso del espacio público por un término mayor a 1 año, se establecerá a partir del valor del aprovechamiento económico de un año, equivalente a 12 meses.

Parágrafo 4. Cálculo de la retribución por uso del Espacio Público por infraestructura y redes de telecomunicación.

Cálculo Sin Elementos Adicionales, La fórmula relacionada a continuación, aplica para la instalación de antenas que no contemplen la instalación de elementos adicionales tanto superficiales como subterráneos.

$$CRT = CP + CA$$

Donde:

$$Cp = 2 \text{ smlmv} + (25\% \text{ smlmv} * Hp).$$

$$Ca = 1 \text{ smlmv} * (1 + Va).$$

Cálculo Con Elementos Adicionales La fórmula relacionada a continuación, aplica para la instalación de antenas que contemplen la instalación de elementos adicionales tanto superficiales como subterráneos.



020

10 ENE 2025

$$CRT = 2 \text{ smlmv} + (25\% \text{ smlmv} * Hp) + 1 \text{ smlmv} * (1 + Va).$$

Parágrafo 5. El área aprovechable, es decir el área máxima de espacio público, que puede ser autorizada para su aprovechamiento económico el cálculo deberá ser expresado en metros cuadrados, que se obtienen de multiplicar la longitud por el fondo del espacio público a ocupar, en aplicación de los criterios contenidos en el siguiente decreto.

Parágrafo 6. El área neta aprovechable para cada establecimiento de comercio autorizado será delimitada físicamente por el interesado para su identificación con un elemento compatible con el entorno, una vez sean otorgadas las licencias o suscrito el contrato de uso compatible.

Parágrafo 7. El interesado en contraprestación a la realización de una actividad con motivación económica en el espacio público podrá pagar en valor en dinero o en especie. La contraprestación en especie deberá ser equivalente al calor calculado en dinero, y orientada al mejoramiento del equipamiento urbano de la ciudad, para lo cual deberá presentar presupuesto financiero firmado por un profesional según el tipo de propuesta de intervención.

Parágrafo 8. El porcentaje de la formula tendrá un incremento anual según el índice de precio al consumidor- IPC.”

ARTICULO SEGUNDO. Vigencia y derogatoria. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica el artículo 39 del decreto 173 del 2023 y disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, del 2024.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO
Alcalde Distrital De Santa Marta


CAMILO ANDRES GEORGE DIAZ
Secretario De Gobierno

Gestión	Cargo	Nombre
Proyectó	Técnico Operativo - Secretaría de gobierno	Juan Camilo Navarro Araujo
Revisó	Director Asuntos Policivos y Regularización del Espacio- Secretaría de gobierno	Cesar Rovira Lozano
Aprobó	Secretario de Gobierno	Camilo George Diaz
Revisó	Profesional Universitario Especializado - Dirección de Rentas	Adriana Lizeth Alfaro Pérez
Aprobó	Director de Rentas - Dirección de Rentas	Luz Alejandra Duarte Rivas
Revisó	Líder de Programa	Adolfo Torné Stuwe
Revisó	Director Jurídica	Rafael Francisco Rojas Matos