DESTRABA COLOMBIA · PROPUESTA CIUDADANA

Determinantes nacionales bajo control territorial #3

Norma: Ley 388 de 1997 · Nacional
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Descentralizar, Autonomizar, Trámites, Corrupción, Vivienda
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 7 de septiembre de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/ETjqE5QdIysIOTKAvKPO

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 41

El artículo 41 permite que los propios particulares interesados propongan la delimitación de una unidad de actuación urbanística, no solo la administración de oficio. El problema es que no fija un plazo propio con consecuencia real para que la autoridad de planeación apruebe esa propuesta cuando la presenta un particular, a diferencia del procedimiento general de planes parciales.

Sobre el artículo 42

El artículo 42 fija un plazo de tres meses para la aprobación de la delimitación, con aprobación automática si la autoridad no notifica a tiempo cuando la propuesta viene de un particular. El silencio administrativo positivo queda bloqueado si la propuesta no se acoge al plan de ordenamiento, pero el artículo no exige que la autoridad diga por escrito en qué punto exacto se aparta, dejando al particular sin saber por qué perdió el silencio a su favor.

Sobre el artículo 43

El artículo 43 permite que un sector exclusivamente residencial pida una reglamentación urbanística especial propia, pero deja la representación de la comunidad sin ningún estándar de legitimidad, y además es la ley nacional la que define todo el mecanismo, quién puede pedirlo y cómo, sobre un asunto puramente interno de cada municipio sin ninguna razón de coordinación nacional detrás.

Sobre el artículo 44

El artículo 44 permite expropiar directamente al propietario renuente dentro de una unidad de actuación en cuanto el cincuenta y uno por ciento del área vota a favor, sin ningún paso intermedio de mercado antes de llegar ahí.

Sobre el artículo 45

El artículo 45 permite el reajuste de tierras para reconfigurar los predios de una unidad de actuación, con el mismo umbral de aprobación del cincuenta y uno por ciento del artículo anterior, heredando el mismo problema, un renuente queda sujeto a la mayoría sin que se le ofrezca antes una salida de mercado.

Sobre el artículo 47

El artículo 47 permite que los propietarios desarrollen juntos una unidad de actuación sin redefinir los predios, pero obliga a constituir una entidad gestora específica y a una aprobación previa de planeación sobre el mecanismo de cooperación en sí mismo, cuando Colombia ya tiene figuras jurídicas privadas de sobra para que un grupo de vecinos coopere, consorcio, unión temporal, sociedad, fiducia.

Sobre el artículo 49

El artículo 49 permite crear fondos de compensación para pagar las cargas urbanísticas de conservación, pero deja su creación como una facultad opcional del municipio, pudiendo declarar suelo de conservación y nunca crear el fondo que paga la compensación reconocida en el artículo 48, dejando ese derecho sin ninguna fuente real de pago.

Sobre el artículo 51

El artículo 51 deja que el propio propietario adecue la infraestructura del suelo de expansión a su cargo, pero las cesiones gratuitas exigidas quedan sin ningún techo, el mismo defecto ya identificado en otro artículo de esta ley.

Sobre el artículos 52 a 57

Los artículos 52 a 57 son una sola maquinaria causalmente ligada, subastar forzosamente un terreno declarado prioritario que no se desarrolla a tiempo, a un precio base rebajado del valor comercial, con expropiación adicional a un precio todavía menor si nadie compra en la subasta. Antes de corregir el mecanismo, la pregunta correcta es si el Estado debería forzar esto en absoluto, y la respuesta es no, guardar un terreno sin construir no lesiona a nadie por sí solo, y nada en la Constitución obliga a que exista este instrumento en particular, el artículo 58 solo permite que el legislador defina motivos de utilidad pública, no obliga a inventar una subasta forzosa a descuento como consecuencia de no desarrollar a tiempo.

Sobre el artículo 58

El artículo 58 lista los motivos de utilidad pública que habilitan la expropiación. Varios protegen a alguien de un daño real, pero el literal b incluye vivienda de interés social, quitarle la tierra a un privado para dársela subsidiada a otro, el literal f incluye ornato, turismo y deportes, la justificación más débil de toda la lista, y el literal g incluye sedes administrativas, que el Estado puede comprar o alquilar en el mercado como cualquiera.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 41

Aclarar que este trámite sigue el mismo procedimiento y los mismos plazos con silencio administrativo positivo del artículo 27. Ese plazo y ese silencio quedan como esquema nacional por defecto desde el día uno, pero cada concejo municipal puede modificarlos en cualquier dirección mediante su propio acuerdo público, siempre publicado en el registro digital único, dejando que sea la elección local quien discipline al concejo que decida debilitarlos.

Sobre el artículo 42

Exigir que, si la autoridad invoca esta excepción, lo notifique por escrito dentro del mismo plazo de tres meses señalando el punto exacto de la propuesta que se aparta del plan. El plazo y el silencio administrativo positivo del artículo quedan como esquema nacional por defecto, modificable en cualquier dirección por acuerdo público de cada concejo, publicado en el registro digital único.

Sobre el artículo 43

Sacar el mecanismo completo de esta ley nacional y dejar solo una habilitación general, los municipios pueden crear mecanismos de reglamentación urbanística especial para sectores exclusivamente residenciales, en los términos que cada concejo defina por su propio acuerdo, sin que la ley nacional prescriba quién puede pedirlo, con qué representación, ni con qué procedimiento.

Sobre el artículo 44

Antes de habilitar la expropiación del renuente, exigir que el proyecto le ofrezca comprar su participación a un avalúo comercial independiente, y darle la opción de vender esa participación directamente a cualquiera de los demás propietarios en igualdad de condiciones. La expropiación solo procede si esas dos vías de mercado se agotan sin éxito, y en ese caso sigue el mismo estándar ya fijado en esta ley para cualquier expropiación, depósito del cien por ciento del valor antes de tomar posesión.

Sobre el artículo 45

Extender la misma corrección del artículo 44, ofrecer compra a avalúo independiente y venta a los demás partícipes antes de imponer el resultado del reajuste a quien no está de acuerdo, y si de todas formas se llega a expropiar, aplicar el mismo depósito del cien por ciento antes de tomar posesión.

Sobre el artículo 47

Eliminar la obligación de constituir una entidad gestora específica y la aprobación previa de planeación para el mecanismo de cooperación en sí. Los propietarios usan cualquier vehículo jurídico privado ya existente, sujeto únicamente al trámite ordinario de licencia de urbanización o construcción que ya exige la ley para cualquier desarrollo.

Sobre el artículo 49

Convertir la creación del fondo de compensación en obligatoria para cualquier municipio que declare suelo de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, financiado preferentemente con los mismos recursos de participación en plusvalía. El fondo lo administra una fiduciaria privada elegida por licitación abierta, no la tesorería del municipio directamente, para que esa plata no se mezcle con el resto del presupuesto.

Sobre el artículo 51

Aplicar por remisión el mismo techo máximo razonable de cesión gratuita ya fijado para el resto de esta ley, salvo que el municipio demuestre con estudio técnico público que el impacto real de esa

actuación específica justifica un porcentaje mayor.

Sobre el artículos 52 a 57

Derogar completos los artículos 52, 53, 54, 55, 56 y 57. El propietario decide libremente cuándo o si desarrolla su predio, sin subasta forzosa, sin sobretasa, sin ninguna consecuencia impuesta por el Estado por el solo hecho de no construir.

Sobre el artículo 58

Eliminar los literales b, f y g de la lista de motivos de utilidad pública. Agregar además una cláusula general de interpretación restrictiva, cualquier motivo que permanezca en esta lista se interpreta siempre exigiendo que proteja a un tercero de un daño real o resuelva una necesidad de coordinación técnica genuina, para que la lista no se expanda por interpretación administrativa hacia el futuro.