DESTRABA COLOMBIA · PROPUESTA CIUDADANA

Determinantes nacionales bajo control territorial #2

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/EhgywICOgSQP2WiYLioU

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 22

El artículo 22 organiza la participación comunal por barrios o veredas, con representantes elegidos por mecanismos democráticos, dándoles el derecho real de proponer planes parciales y ejercer veeduría. El problema es que todo depende de que la administración municipal delimite primero el barrio o la vereda, si el alcalde de turno simplemente no lo hace, la comunidad se queda sin mecanismo formal así la ley diga que existe.

Sobre el artículo 23

El artículo 23 fija un plazo para que cada municipio formule su plan de ordenamiento, y permite que la oficina de planeación del departamento asuma la elaboración del plan cuando el municipio incumple. El problema es que esto le quita al municipio una decisión que la propia ley reconoce como suya, sin aclarar si el municipio conserva el poder de aprobar o rechazar lo que el departamento formuló en su nombre.

Sobre el artículo 24

El artículo 24 obliga a concertar los aspectos ambientales del plan con la autoridad ambiental, pero permite que esta objete por razones técnicas sin ningún límite claro de qué cuenta como técnico, dándole en la práctica un poder de veto de facto sobre decisiones de uso del suelo que no son estrictamente ambientales.

Sobre el artículo 26

El artículo 26 permite que el alcalde adopte el plan de ordenamiento por decreto si el concejo no decide dentro de sesenta días, un plazo con consecuencia real que evita dejar a la ciudad sin plan. El problema es que este mecanismo también arrastra por defecto el programa de ejecución con el gasto que haya propuesto el alcalde, sin que el concejo lo haya votado a favor, abriendo la puerta a que un alcalde gastador solo tenga que lograr el silencio del concejo para salirse con la suya en materia de gasto nuevo.

Sobre el artículo 28

El artículo 28 fija la vigencia del plan en tres horizontes de tiempo iguales para todo el país, y

permite su revisión solo una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior, una redacción que puede leerse como que ata de manos a una administración que detecta un error real dentro de su propio período. Además, esos mismos tres horizontes son una fórmula nacional única aplicada por igual a un municipio que crece rápido y a uno que casi no cambia en veinte años, sin ninguna razón técnica para que sea idéntica en todo el país.

Sobre el artículo 29

El artículo 29 crea el Consejo Consultivo de Ordenamiento, una vía real de participación de gremios, curadores y organizaciones cívicas en el seguimiento del plan, pero solo obliga a conformarlo en municipios de más de treinta mil habitantes, dejando a cualquier municipio más pequeño sin acceso a este mecanismo. A diferencia de un trámite que es una carga, este consejo es un beneficio, así que excluir por tamaño va en la dirección contraria a lo que debería ser, dar más acceso, no menos.

Sobre el artículo 32

El artículo 32 permite habilitar el suelo de expansión según lo determine el programa de ejecución municipal, y deja que el propietario adecue la infraestructura a su propio cargo en las áreas de desarrollo concertado. El problema es que no dice qué pasa si un propietario quiere adelantarse y habilitar su propio terreno antes de que el programa de ejecución lo contemple, dejando la iniciativa privada atada al calendario que decida la administración.

Sobre el artículo 34

El artículo 34 reconoce el suelo suburbano como una categoría real donde se mezclan usos del campo y la ciudad, exigiendo garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos antes de desarrollarlo. El problema es que además obliga a los municipios a crear regulaciones adicionales sin ningún límite de contenido para impedir usos urbanos en estas áreas, una habilitación abierta que en la práctica puede usarse para bloquear cualquier desarrollo suburbano legítimo con el pretexto de impedir lo informal.

Sobre el artículo 35

El artículo 35 permite clasificar un predio como suelo de protección por razones geográficas, paisajísticas, ambientales o de riesgo no mitigable real, una de las restricciones más fuertes que existen sobre el uso de la propiedad, prácticamente le impide construir a su dueño. El artículo no dice nada sobre ninguna compensación para ese propietario.

Sobre el artículo 36

El artículo 36 aclara que una licencia en firme consolida derechos reales a favor de su titular, dando seguridad jurídica real a quien ya invirtió. El mismo artículo autoriza a los municipios a crear entidades especiales de carácter público o mixto para ejecutar actuaciones urbanísticas, aunque el propio artículo ya reconoce que esa misma ejecución la puede hacer el sector privado.

Sobre el artículo 37

El artículo 37 obliga a que la reglamentación municipal defina con claridad las cesiones gratuitas exigidas a cada actuación urbanística, dando previsibilidad al propietario antes de construir. El

problema es que no fija ningún límite máximo a esas cesiones, dejando en manos de cada municipio decidir un porcentaje que en teoría podría ser desproporcionado frente al beneficio real que la actuación recibe.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 22

Permitir que las organizaciones cívicas de un barrio o vereda se constituyan y designen representantes por su propia iniciativa, mediante mecanismos democráticos verificables, sin esperar a que la administración delimite primero el territorio. Si el municipio no responde a la solicitud de reconocimiento dentro de un plazo corto, la organización se entiende reconocida.

Sobre el artículo 23

Dar primero al propio municipio la posibilidad de contratar directamente, a su propio costo, con una firma de planeación urbana certificada, dejando la intervención del departamento solo como respaldo técnico si el municipio no tiene ni siquiera esa capacidad de contratar. En cualquier caso, la aprobación final del plan sigue siendo siempre del concejo municipal según el procedimiento ordinario.

Sobre el artículo 24

Definir en el propio artículo que la objeción de la autoridad ambiental solo puede referirse a los aspectos ambientales estrictos ya definidos en el artículo 10 de esta ley, nunca a la clasificación general del suelo o a decisiones urbanísticas sin impacto ambiental directo y demostrado. Si la autoridad ambiental no documenta por escrito su objeción técnica dentro de un plazo corto, se entiende superada y el plan sigue su curso.

Sobre el artículo 26

Separar el contenido del plan en dos partes para este artículo. El contenido normativo, clasificación de suelo, usos, zonificación, se sigue pudiendo adoptar por decreto tras el silencio del concejo, como ya está. El programa de ejecución con compromisos de gasto nuevo necesita siempre el voto afirmativo del concejo, si no lo hay dentro del plazo, ese componente queda con el gasto del período anterior o en cero para gasto nuevo, nunca con el gasto que el alcalde haya propuesto.

Sobre el artículo 28

Aclarar que la revisión ordinaria del plan procede una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior, pero que nada impide una revisión anticipada dentro del mismo período si el propio concejo la aprueba con las mismas mayorías exigidas para adoptar el plan. Además, dejar los tres horizontes de tiempo como el esquema por defecto desde el día uno, permitiendo que cada concejo los ajuste en cualquier dirección mediante su propio acuerdo, alargándolos si su ciudad cambia poco o acortándolos si crece rápido.

Sobre el artículo 29

Quitar el umbral de población como condición para conformar el Consejo Consultivo de

Ordenamiento. Cualquier municipio, sin importar su tamaño, puede constituirlo si su propia comunidad organizada lo pide, dejando la obligación automática solo para los municipios grandes y el derecho a pedirlo para todos los demás.

Sobre el artículo 32

Permitir que un propietario incorpore de forma anticipada su predio al suelo de expansión, fuera del calendario del programa de ejecución, en cuanto certifique ante la autoridad municipal que asumirá el cien por ciento de la infraestructura requerida. Esta incorporación queda aprobada de forma automática, salvo que la autoridad, dentro de un plazo corto y perentorio, objete por una razón técnica concreta y documentada de coherencia con la red existente.

Sobre el artículo 34

Acotar la regulación complementaria exigida a los municipios a impedir específicamente la ausencia de autoabastecimiento real de servicios públicos, que es la condición técnica ya fijada en el mismo artículo, y no una habilitación abierta para restringir el desarrollo suburbano por cualquier otro motivo adicional.

Sobre el artículo 35

Establecer que la clasificación de un predio como suelo de protección da derecho a su propietario a una compensación real, financiada preferentemente con la venta de activos públicos subutilizados o con instrumentos de transferencia de derechos de construcción hacia otro predio, en vez de dejar la restricción sin ninguna contrapartida.

Sobre el artículo 36

Dejar que sea el propio concejo municipal quien decida, caso por caso y con justificación expresa, si autoriza a una entidad especial a ejecutar obras urbanísticas directamente o si la limita a coordinar y contratar con el sector privado, sin que la ley nacional le imponga una sola respuesta obligatoria para todo el país.

Sobre el artículo 37

Fijar un techo máximo razonable de cesión gratuita como porcentaje del área del proyecto, salvo que el municipio demuestre con estudio técnico público que el impacto real de esa actuación específica justifica un porcentaje mayor.