Determinantes nacionales bajo control territorial #4

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/UHEtdrRXoEX0LJlTSsUQ

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 61

El artículo 61 permite pagar la adquisición de predios en dinero, títulos, derechos de construcción o permuta, y descuenta del precio la plusvalía que generó el propio anuncio del proyecto. El problema es que el valor comercial lo fija el IGAC o un perito designado por la entidad, sin que el propietario tenga garantizado un segundo avalúo independiente antes de decidir si acepta, y sin ningún incentivo real para que acepte rápido en vez de ir a un proceso más largo.

Sobre el artículo 61-A

El artículo 61-A permite que un tercero privado financie la adquisición de predios para un proyecto, asumiendo el riesgo financiero en vez de cargarlo al presupuesto público, pero restringe esta figura a municipios de más de quinientos mil habitantes y proyectos de más de una hectárea, dejando a cualquier municipio pequeño sin acceso a esta misma herramienta, justo cuando más la necesitaría por tener menos presupuesto propio.

Sobre el artículo 63

El artículo 63 permite la expropiación por vía administrativa solo si el motivo invocado corresponde a la lista cerrada del artículo 58, pero esa lista todavía incluye los literales ya corregidos en otra parte de este trabajo, vivienda de interés social, ornato y turismo, y sedes administrativas.

Sobre el artículo 65

El artículo 65 acota la urgencia que habilita la vía administrativa a criterios concretos, pero el numeral 1 remite a que el Gobierno Nacional fije directrices para medir cuándo hay elevación excesiva de precios, dejando en manos de un reglamento nacional un criterio que se aplica sobre un mercado inmobiliario local distinto en cada ciudad. Antes de corregir el nivel de gobierno, la pregunta correcta es si el Estado debería vigilar el precio de la vivienda en absoluto, y la respuesta es no, el precio es información del mercado, no un problema que haya que prevenir.

Sobre el artículo 67

El artículo 67 permite pagar la indemnización de una expropiación administrativa con solo el cuarenta a sesenta por ciento de entrada y el resto en cinco cuotas anuales, dejando al propietario

cobrando a plazos durante años después de haber perdido ya su predio.

Sobre el artículo 71

El artículo 71 da al propietario expropiado una acción judicial real para pedir la nulidad o discutir el precio, pero ese proceso corre sobre una posesión que el Estado ya tomó, heredando el mismo defecto de pago diferido ya corregido en otro artículo.

Sobre el artículo 73

El artículo 73 da a las entidades públicas el derecho a participar cuando una acción urbanística sube el valor de un predio, pero no prevé ninguna obligación simétrica cuando esa misma clase de decisión le baja el valor a un propietario, cobrando solo en una dirección.

Sobre el artículo 79

El artículo 79 fija la tasa de participación en plusvalía entre el treinta y el cincuenta por ciento, un piso legal alto para un mayor valor que además se va a gravar después con impuesto predial cada año de forma indefinida, cobrando dos veces por lo mismo.

Sobre el artículo 80

El artículo 80 fija un plazo de sesenta días al IGAC o a un perito para calcular el valor, calificado como inmodificable, pero la única consecuencia si se vence es pedir un nuevo peritazgo, reiniciando el reloj en vez de resolver algo.

Sobre el artículo 81

El artículo 81 exige notificación pública real del cobro de plusvalía, pero no fija ninguna consecuencia real si el alcalde no liquida el efecto de plusvalía dentro de los cuarenta y cinco días que dice la norma, dejando al propietario sin saber cuánto debe por tiempo indefinido.

Sobre el artículo 83

El artículo 83 limita el cobro de plusvalía a momentos concretos y verificables, pero su parágrafo 4 exonera del cobro a la vivienda de interés social, dejando que el municipio decida a quién le cobra el mismo tributo según el uso que le dé a su predio, premiando un destino sobre otro.

Sobre el artículo 85

El artículo 85 fija de forma cerrada los destinos válidos del recaudo de plusvalía, pero el numeral 1 incluye la compra de predios para vivienda de interés social, la misma asistencia social prescindible ya corregida en otra parte de este trabajo.

Sobre el artículo 86

El artículo 86 prohíbe cobrar contribución de valorización y plusvalía dos veces por la misma obra, un principio correcto de no doble cobro, pero no lo extiende al impuesto predial futuro sobre ese mismo mayor valor.

Sobre el artículo 87

El artículo 87 permite que el municipio recupere el costo de una obra pública de quienes se

beneficiaron directamente, pero no pone ningún techo atado al costo real de la obra, el municipio puede cobrar más de lo que la obra costó, convirtiendo la recuperación de inversión en una ganancia neta.

Sobre el artículo 88

El artículo 88 permite convertir el derecho a construir más en un título transable en el mercado de valores, pero exige autorización previa del concejo para cada emisión puntual, un trámite político repetido cada vez que la administración quiera emitir.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 61

Agregar el derecho del propietario a pedir, a su costo, un segundo avalúo independiente antes de aceptar la oferta. Incorporar además un incentivo real de aceptación temprana, un porcentaje adicional de compensación para quien acepte la venta negociada dentro del plazo inicial en vez de esperar a que el proceso llegue a expropiación.

Sobre el artículo 61-A

Quitar el umbral de población y de área mínima. Cualquier municipio puede usar la concurrencia de terceros si cumple las mismas condiciones contractuales ya exigidas por este artículo.

Sobre el artículo 63

Ajustar la remisión para excluir los literales ya corregidos del artículo 58.

Sobre el artículo 65

Derogar el numeral 1 del artículo 65 por completo. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles deja de ser un criterio válido para declarar urgencia en ningún nivel de gobierno. Los numerales 2, 3 y 4, que hablan de la demora del propio trámite, se mantienen.

Sobre el artículo 67

Exigir que el cien por ciento del valor indemnizatorio quede depositado y disponible para el propietario antes de que la entidad pueda tomar posesión del inmueble, eliminando el esquema de pago en cinco cuotas anuales. Si después un tribunal fija un valor mayor, la diferencia se paga aparte, pero el propietario nunca vuelve a esperar años por la mayor parte de su plata.

Sobre el artículo 71

Aclarar que este proceso judicial, incluida la posible elevación del valor, corre siempre sobre un depósito previo del cien por ciento ya hecho por la entidad, nunca sobre una posesión tomada sin ese depósito completo.

Sobre el artículo 73

Agregar que, cuando una acción urbanística de las mismas que generan plusvalía reduzca en cambio el valor comercial de un predio, el propietario tiene el mismo derecho a una compensación equivalente, financiada preferentemente con el mismo fondo de participación en plusvalía.

Sobre el artículo 79

Bajar el piso legal mínimo del treinta por ciento, dejando que cada concejo decida dentro de un rango más amplio, con solo un piso simbólico de referencia, por ejemplo uno por ciento, para cumplir el mandato constitucional de participar sin imponer una tasa alta obligatoria. Aclarar además que la tasa debe considerar el impuesto predial adicional que ese mismo mayor valor generará hacia adelante, para no cobrar dos veces por lo mismo.

Sobre el artículo 80

Agregar que, vencido el plazo de sesenta días sin resultado, el propietario pueda contratar directamente, a su propio costo reembolsable después, un perito certificado de una lista abierta, en vez de solo reiniciar el trámite con otro peritazgo público.

Sobre el artículo 81

Agregar que, vencido el plazo de cuarenta y cinco días sin liquidación, el propietario pueda pedir la liquidación directamente con un perito certificado de una lista abierta, a su costo, reembolsable después por el municipio.

Sobre el artículo 83

Convertir la exoneración en una regla pareja, aplicable a cualquier predio por debajo de un valor comercial definido de forma objetiva, no atada al destino de vivienda de interés social que el Estado decide subsidiar.

Sobre el artículo 85

Eliminar el numeral 1 de los destinos válidos. El recaudo queda únicamente para infraestructura, espacio público y patrimonio cultural, nunca para comprar vivienda destinada a subsidio directo.

Sobre el artículo 86

Extender este mismo principio de no doble cobro al impuesto predial futuro, tal como ya se propuso en el artículo 79, para que el mayor valor de un predio nunca se cobre dos veces bajo dos figuras distintas.

Sobre el artículo 87

Poner como techo el costo real de la obra pública ejecutada, dividido entre los predios beneficiados, verificado por un interventor o auditor independiente y no solo por la contabilidad interna del municipio, para que la recuperación de inversión nunca se convierta en ganancia neta por encima de lo realmente gastado.

Sobre el artículo 88

Permitir que el concejo autorice de una vez, mediante un acuerdo marco general, la emisión de estos títulos dentro de reglas ya fijadas, sin necesidad de una autorización política nueva cada vez que la administración quiera emitir.