Determinantes nacionales bajo control territorial #6

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/WqhzZ2GoAsizXIx2V2Jc

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 111

El artículo 111 da al Gobierno Nacional la facultad de fijar criterios y financiación para programas urbanos, algo que en sí mismo no baja de nivel porque es plata de la Nación. Pero su parágrafo obliga al Ministerio de Educación a meter en el currículo escolar de todo el país contenidos sobre uso del espacio público, un mandato educativo nacional sin ninguna razón técnica para no dejarlo en manos de cada secretaría de educación.

Sobre el artículo 112

El artículo 112 organiza el expediente urbano de cada municipio y un sistema nacional de información que funciona como banco de experiencias compartido, algo que por su naturaleza de agregación no se puede bajar de nivel. El problema real es que el expediente municipal no está atado a ningún estándar de publicidad digital, y el apoyo financiero a municipios pequeños no aclara si es a fondo perdido.

Sobre el artículo 113

El artículo 113 solo entra a operar cuando el propio municipio pide el concurso de la Nación, respetando bastante la autonomía de entrada. La forma en que la Nación participa financieramente no está atada al modelo de acreedor real ya fijado como estándar en otras partes de este trabajo.

Sobre el artículo 114

El artículo 114 exige que todo macroproyecto grande incluya participación en plusvalía y reparto equitativo de cargas y beneficios, principios ya buenos de esta ley. El riesgo real es que, para un proyecto grande y visible, un municipio se sienta tentado a cobrar una tasa de plusvalía más alta que en un proyecto chico, justo donde más se necesitaría competir por atraer la inversión.

Sobre el artículo 115

El artículo 115 es una autorización de 1997 para reestructurar por seis meses un Viceministerio que ya no existe con ese nombre, superado hace años por reorganizaciones posteriores del Estado. Describe una estructura de direcciones que no opera bajo ese nombre en la práctica actual, puro crecimiento de burocracia nacional ya sin objeto.

Sobre el artículo 116

El artículo 116 es uno de los mejores mecanismos de toda la ley, permite que cualquier persona demande directamente a una autoridad que no cumpla la norma, con plazos concretos y sanción penal real si la autoridad desobedece. El único problema es que remite a los artículos 150 y 184 del Código Penal de 1980, que ya no existe.

Sobre el artículo 118

El artículo 118 autoriza constituir bancos inmobiliarios como empresa industrial y comercial del Estado o sociedad de economía mixta para administrar tierras fiscales, y obliga a destinar los terrenos ejidales prioritariamente a vivienda de interés social. Antes de corregir el mecanismo, la pregunta correcta es si el Estado debería operar una empresa comercial para esto, y la respuesta es no, una fiduciaria privada puede administrar esas tierras igual de bien.

Sobre el artículo 119

El artículo 119 deja que el propietario desplazado por renovación urbana elija cobrar en plata, permutar por una unidad nueva, o quedarse como socio con derechos de edificabilidad, opciones de mercado reales y buenas. El párrafo final, para quien tenía vivienda de interés social y no acepta ninguna opción, garantiza un subsidio municipal de vivienda, reincidiendo en el programa ya corregido en otro artículo.

Sobre el artículo 121

El artículo 121 entrega las áreas de riesgo no recuperable ya desalojadas a la autoridad ambiental regional para su manejo, haciendo responsable al alcalde de evitar una nueva ocupación, protegiendo vidas reales. El problema es que deja la administración de esa tierra únicamente en manos de una entidad pública, sin abrir la puerta a un fideicomiso o una fundación de conservación privada certificada.

Sobre el artículo 123

El artículo 123 asigna automáticamente al municipio o distrito los terrenos baldíos urbanos sin dueño. Antes de corregir el nivel de gobierno, la pregunta correcta es si el Estado debería quedarse automáticamente con la propiedad de un terreno sin dueño, y la respuesta es no, el criterio más coherente con la propiedad privada es que se lo quede quien primero lo usa o lo mejora de verdad.

Sobre el artículo 124

El artículo 124 describe un trámite de liquidación del extinto Instituto de Crédito Territorial, una entidad que dejó de operar hace más de dos décadas, sin que quede ninguna liquidación activa a la que pueda aplicarse hoy.

Sobre el artículo 125

El artículo 125 deja que un constructor en dificultades financieras acceda al concordato o a la liquidación obligatoria en vez de que el Estado le tome posesión del negocio directamente, una salida de mercado real y buena, pero remite a la Ley 222 de 1995, que en materia de insolvencia

empresarial ya fue reemplazada.

Sobre el artículo 127

El artículo 127 obliga a que todo contrato de obra pública urbana presupueste la restauración del espacio público dañado, y prohíbe liquidar el contrato hasta restablecerlo, protegiendo un bien colectivo real. El respaldo de esa restitución depende de un fondo de compensación que hoy es opcional para el municipio.

Sobre el artículo 128

El artículo 128 pone un plazo concreto de dos años para reclamar la compensación por obra pública, una metodología nacional consistente para calcularla, y una multa real para quien reclame de mala fe, un buen desincentivo al abuso. El respaldo de esa compensación depende del mismo fondo opcional ya señalado en el artículo anterior.

Sobre el artículo 130

El artículo 130 ya trae, como norma transitoria de 1997, la salida correcta para cuando un municipio no adopta su plan de ordenamiento a tiempo, siguen rigiendo los planes y normas anteriores. El problema es que quedó redactado solo como transición de la entrada en vigencia original de esta ley, no como regla permanente para cualquier municipio que en el futuro se demore.

Sobre el artículo 137

El artículo 137 crea una comisión de seguimiento del Congreso sobre esta ley y le da al Gobierno Nacional una facultad de reglamentación amplia y abierta sobre instrumentos de uso municipal. Verificado con búsqueda, esta comisión no muestra ningún rastro de actividad real en casi treinta años, y el Congreso ya cuenta con comisiones constitucionales permanentes y herramientas de control político para cumplir la misma función sin crear una comisión nueva por cada ley.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 111

Mantener el reparto de la plata nacional en el nivel central, pero atarlo al modelo de acreedor a tasa de mercado real, nunca a fondo perdido, con criterios publicados en el registro digital único. Eliminar la obligación curricular nacional, dejándola como material de referencia opcional que cada secretaría de educación pueda adoptar si quiere.

Sobre el artículo 112

Exigir que el expediente urbano municipal cumpla el estándar de publicidad digital ya definido, buscador, interfaz de programación pública, sello de verificación. Aclarar que el apoyo a municipios menores de treinta mil habitantes es solo apoyo técnico gratuito, cualquier componente de dinero real sigue el modelo de acreedor a tasa de mercado.

Sobre el artículo 113

Atar cualquier participación financiera de la Nación en estas actuaciones al modelo de acreedor a

tasa real, publicado en el registro digital único, sin tocar la decisión misma de si la Nación participa o no.

Sobre el artículo 114

Dejar explícito que la tasa de participación en plusvalía aplicable a un macroproyecto urbano sigue el mismo rango flexible ya corregido para el resto de esta ley, sin que el tamaño o la visibilidad del proyecto habilite a fijar una tasa más alta que la que se usa para cualquier otro proyecto.

Sobre el artículo 115

Derogar. No hay ninguna función rescatable que mantener, la reorganización que ordenaba ya fue superada por reformas posteriores del Estado.

Sobre el artículo 116

Actualizar la remisión penal a las figuras equivalentes del actual Código Penal, la Ley 599 de 2000, sin tocar el resto del mecanismo, que ya funciona bien.

Sobre el artículo 118

Derogar la autorización de constituir bancos inmobiliarios como empresa estatal o mixta. La administración de tierras fiscales queda en un patrimonio autónomo administrado por una fiduciaria privada elegida por licitación abierta, y su venta se hace siempre por subasta pública. Los terrenos ejidales que ingresen se destinan a venta como activos públicos subutilizados, no a sostener el programa de vivienda de interés social ya corregido en otro artículo.

Sobre el artículo 119

Mantener la permuta y los derechos de edificabilidad como las opciones reales del artículo. Para quien no acepte ninguna, aplicar la misma asistencia condicionada y transicional ya definida para la vivienda de interés social, no un subsidio nuevo garantizado por fuera de esa figura.

Sobre el artículo 121

Permitir que la autoridad ambiental delegue el manejo de estas áreas en un fideicomiso o una organización de conservación privada certificada, mediante contrato con obligaciones claras de mantenimiento.

Sobre el artículo 123

Antes de que el baldío pase al municipio, abrir un período de publicidad para que cualquier particular que demuestre una mejora real y verificable, o un uso productivo ya hecho sobre el terreno, pueda pedir su adjudicación directa, publicando la solicitud en el registro digital único para que cualquiera pueda objetarla con razón documentada. El paso al patrimonio municipal queda solo para lo que nadie reclame después de ese aviso.

Sobre el artículo 124

Derogar, no queda ninguna liquidación activa a la que este artículo pueda aplicarse hoy.

Sobre el artículo 125

Actualizar la remisión al régimen de insolvencia vigente, la Ley 1116 de 2006, en vez de la Ley 222 de 1995.

Sobre el artículo 127

El fondo de compensación deja de ser opcional cuando existe un derecho de restitución reconocido por esta ley, y lo administra una fiduciaria privada elegida por licitación, no la tesorería municipal directamente.

Sobre el artículo 128

Aplicar la misma corrección del artículo anterior, el fondo deja de ser opcional y lo administra una fiduciaria privada elegida por licitación.

Sobre el artículo 130

Convertir esta regla en permanente y no solo transitoria de 1997, para que cualquier municipio que en cualquier momento futuro se demore en adoptar su plan tenga la misma salida clara.

Sobre el artículo 137

Derogar la comisión de seguimiento específica de este artículo, el control político queda en las comisiones permanentes ya existentes del Congreso. Acotar la facultad reglamentaria del Gobierno Nacional a los aspectos estrictamente técnicos y procedimentales de los instrumentos ya creados por esta ley, nunca a su contenido sustantivo, y exigir que cualquier reglamento pase primero por el registro digital único con un período real de comentarios.