Determinantes nacionales bajo control territorial #5

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/qIQ4KGDyHiTNXFlwngfH

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 91

El artículo 91 dirige los recursos de vivienda de interés social a la población más pobre, algo que en principio suena bien, pero antes de corregir el mecanismo hay que preguntar si el Estado debería estar en esto en absoluto. Subsidiar vivienda a quien no puede pagarla por su cuenta es exactamente la asistencia social prescindible que no debería sostenerse como programa permanente bajo ningún nombre, y este artículo además le da al Gobierno Nacional la facultad de fijar tipo y precio máximo de la vivienda subsidiada, una intervención directa sobre precios.

Sobre el artículo 92

El artículo 92 obliga a que, al incorporar suelo de expansión, un porcentaje del nuevo suelo se destine por ley a vivienda de interés social, una restricción real sobre lo que el propietario puede hacer con su propio terreno, impuesta para sostener un programa que ya se identifica como prescindible en el artículo anterior.

Sobre el artículo 95

El artículo 95 da seguridad jurídica real a quien ya recibió un subsidio en terreno, la resolución administrativa funciona como título de dominio pleno una vez registrada. El problema es que sigue siendo la maquinaria de un programa ya corregido de fondo en el artículo 91.

Sobre el artículo 96

El artículo 96 amplía quién puede otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda a entidades territoriales e institutos descentralizados, multiplicando el aparato estatal alrededor de un programa que ya se identificó como prescindible, en la dirección contraria a la corrección de fondo.

Sobre el artículo 98

El artículo 98 presume, sin prueba real, que cualquier ocupante de un inmueble de estrato uno o dos se aprovechó de la necesidad de vivienda de otro, habilitando al alcalde a iniciar expropiación directa por esa sola presunción, invirtiendo la carga de la prueba contra el propietario según la categoría social del inmueble, no según un hecho probado.

Sobre el artículo 101

El artículo 101 le saca al Estado la verificación técnica de cada licencia y se la da a un curador urbano privado elegido por concurso de méritos, sin que el municipio pierda el control de fondo, el alcalde vigila de forma indelegable. El numeral 6 mantiene además una función nacional de coordinación y seguimiento en paralelo a esa vigilancia local, sin que quede claro qué problema real resuelve una segunda capa de supervisión nacional.

Sobre el artículo 103

El artículo 103 distingue infracciones graves de leves, pero el criterio de gravedad sigue anclado en si hubo o no licencia, no en si hubo o no un daño real. Alguien que construyó algo técnicamente seguro sin afectar a nadie, pero sin haber tramitado el papel, puede caer en la misma categoría grave que alguien que construyó sobre una zona de riesgo real.

Sobre el artículo 104

El artículo 104 gradúa las multas según la gravedad, pero en cada uno de sus cuatro numerales incluye la suspensión de los servicios públicos domiciliarios como castigo adicional, golpeando a cualquier persona que viva en el inmueble, niños incluidos, por una falta que puede ser puramente administrativa, sin ninguna proporcionalidad real con el objetivo de corregir una construcción irregular.

Sobre el artículo 105

El artículo 105 da sesenta días para regularizar antes de demoler, una salida correcta, pero hereda la misma suspensión de servicios públicos ya corregida en el artículo anterior, y solo aplica la oportunidad de regularizar a algunos casos, dejando fuera cualquier caso técnicamente corregible por error administrativo de clasificación.

Sobre el artículo 106

El artículo 106 exige reconstruir un inmueble de conservación demolido sin permiso según su diseño original, una protección real de un bien cultural genuino, pero no aclara si esa obligación queda cubierta por el mecanismo de compensación ya reconocido para las cargas de conservación en otro artículo de esta ley, dejando una duda real sobre quién paga qué.

Sobre el artículo 108

El artículo 108 remite al procedimiento administrativo general para las sanciones urbanísticas, pero su parágrafo condiciona la restitución de los servicios públicos al pago de las multas, heredando el mismo problema ya corregido de usar servicios esenciales como herramienta de castigo.

Sobre el artículo 110

El artículo 110 le da al Gobierno Nacional la facultad de fijar directrices, objetivos y estrategias urbanas junto con las fuentes de financiación del componente nacional, sin aclarar si esas directrices son vinculantes para el municipio o solo orientadoras, y sin atar esa financiación al modelo de acreedor a tasa real ya fijado como estándar para cualquier plata pública que entra a un proyecto local.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 91

Derogar el subsidio directo permanente de vivienda como programa del Estado. Para quien hoy depende de un programa vigente, no cortarlo de golpe, convertirlo en asistencia condicionada y transicional, con seguimiento real, que se corta cuando la persona demuestra que puede sostenerse sola. Ese seguimiento de la condicionalidad queda en manos de la entidad territorial más cercana al beneficiario, no de una entidad nacional centralizada.

Sobre el artículo 92

Eliminar la obligación de destinar porcentajes de suelo nuevo a vivienda de interés social. Si el mercado privado quiere construir vivienda económica porque hay demanda real, lo hará sin que la ley se lo imponga a cada propietario de suelo de expansión.

Sobre el artículo 95

Mantener el mecanismo de título solo para quienes ya recibieron el subsidio bajo el régimen anterior, en transición, sin que se sigan generando asignaciones nuevas bajo esta figura salvo la asistencia condicionada ya propuesta.

Sobre el artículo 96

Derogar. La asistencia condicionada y transicional ya propuesta en el artículo 91 necesita un canal concentrado y verificable para su seguimiento real, no una multiplicación de entidades otorgantes.

Sobre el artículo 98

Derogar lo que queda del artículo. Si existe un abuso real de la necesidad de vivienda de un tercero, ya hay figuras del derecho civil y penal para probarlo caso por caso, no hace falta una presunción general basada en el estrato del inmueble.

Sobre el artículo 101

Limitar la función del Ministerio a fijar estándares uniformes de formación y buenas prácticas para los curadores en todo el país, un rol de colegio profesional, no de coordinación operativa caso por caso, que ya le corresponde al alcalde de cada municipio.

Sobre el artículo 103

Separar la gravedad de la infracción según haya o no un daño real y verificable, riesgo físico, afectación a un vecino, invasión de espacio público, de la simple ausencia del trámite. Para el segundo caso, dar siempre la oportunidad de regularizar con una multa reducida antes de considerar la demolición.

Sobre el artículo 104

Eliminar la suspensión de servicios públicos domiciliarios como sanción urbanística en los cuatro numerales. Mantener las multas graduadas y el sellamiento físico de la obra. Sobre el destino del recaudo, dejar que cada concejo lo decida por su propio acuerdo, publicado en el registro digital único, prohibiendo expresamente que se use como ingreso general disfrazado sin destinación

específica.

Sobre el artículo 105

Quitar la suspensión de servicios públicos también acá. Permitir la misma oportunidad de sesenta días para regularizar en cualquier caso donde se demuestre, con estudio técnico independiente, que no existe un riesgo real así la clasificación original del terreno generara dudas.

Sobre el artículo 106

Aclarar que la obligación de reconstruir a costa del infractor no está cubierta por el mecanismo de compensación de cargas de conservación, que sigue aplicando solo a esa carga en sí, no a las consecuencias de una infracción propia.

Sobre el artículo 108

Eliminar el parágrafo, ya no aplica una vez que los servicios públicos dejan de usarse como sanción urbanística.

Sobre el artículo 110

Aclarar que las directrices de la Política Urbana Nacional son orientadoras, nunca vinculantes sobre lo que el municipio ya decidió en su propio plan de ordenamiento. Cualquier financiación nacional a proyectos urbanos locales sigue el modelo de acreedor a tasa de mercado real, nunca a fondo perdido, y sus criterios se publican en el registro digital único.