

El Proyecto Urbanístico General frente a los Planes Parciales: Una Aproximación a los efectos y diferencias de su aplicación

Autor: Isaí Alvarado Suárez¹

Resumen

El objetivo de este artículo es desarrollar un análisis que permita observar las diferencias entre los Proyectos Urbanísticos Generales y su aplicación, frente a los Planes Parciales. A partir de este análisis se busca reconocer los principales efectos y repercusiones de la aplicación de un Proyecto Urbanístico General dentro de un municipio, analizando todo su desarrollo: desde la presentación hasta su aprobación por la autoridad competente. Posteriormente se propone un análisis comparativo y objetivo entre estas dos figuras urbanísticas, con el fin de precisar sus principales diferencias y semejanzas. Para lograr este fin, se indaga en fuentes doctrinales que aportan bases sólidas de estudio. De igual manera, se realiza una entrevista a un experto en el campo de esta materia, para que desde su experiencia aporte datos importantes a considerar. También se tendrá presente la legislación vigente en el territorio nacional. Finalmente, se presentan comentarios a partir desde la óptica constitucional, tomando como base la función social de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios para determinar cuál de estas dos herramientas cumple mejor con estas consignas constitucionales.

Palabras Clave

Desarrollo, Plan Territorial, Proyección, Territorio, Urbanismo.

¹ Abogado de la Universidad La Gran Colombia. Litigante y asesor jurídico. Correo electrónico: Isai.alvarado@udea.edu.co. Este artículo se presenta para optar por el Título de Especialista en Derecho Urbanístico de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

Sumario

1. Introducción. 2. ASPECTOS FUNDAMENTALES. 3. ELABORACIÓN Y REQUISITOS 4. COMPARACIÓN PUG Y PLAN PARCIAL 5. Conclusión. 6. Referencias Bibliográficas.

Introducción

La presente investigación se plantea realizar un análisis comparativo de la aplicación de los Proyectos Urbanísticos Generales (De ahora en adelante PUG) frente a los Planes Parciales. Por una parte, un PUG es definido por el Decreto 1077 de 2015 como el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial. Por otro lado, Según la ley 388 de 1997, los Planes Parciales son instrumentos de planeamiento y de gestión, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

Es importante resaltar que los Planes Parciales están consagrados en la ley como instrumentos de planeación pues cumplen una función fundamental a la hora de urbanizar los territorios. Por su parte los PUG no han sido consagrados como un instrumento de planeación, pero si cumplen una función considerablemente idéntica a la de los Planes Parciales a la hora de urbanizar. Por esta razón nace la inquietud y el objetivo de indagar cuáles son las diferencias entre estas dos figuras, y cuál responde de manera más acertada a las premisas constitucionales de función social y ecológica de la propiedad y la del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Por otra parte, con un interés académico, esta investigación se ocupará de reunir los elementos legales fundamentales acerca de los PUG y de los planes parciales.

Para lograr este objetivo se indagará en las leyes que reglamentan estas dos figuras. Así mismo, se analizará un caso particular en el marco de la aplicación de estas figuras dentro de un mismo municipio, específicamente en la ciudad de Medellín, donde existe un precedente bastante importante de analizar porque se ha prohibido expresamente la aplicación de los PUG.

En este orden de ideas, se analizarán las similitudes y diferencias entre los PUG y los planes parciales. También se reconocerán los requisitos de estas dos figuras en el marco de su aplicación y desarrollo dentro del territorio municipal. Se contrastará cuál de estas dos se aproxima más a los principios que se plantearon en la Constitución Política de 1991.

En los aspectos fundamentales se realiza un planteamiento de los requisitos que la ley determina para los PUG y para los planes parciales. Posteriormente, se observa con detalle el proceso de desarrollo de ambos y las dificultades que se pueden presentar para su aprobación. Por último, se comentará el caso de Medellín, con el fin de tener una visión práctica de las diferencias entre estas dos figuras, terminando con las conclusiones que ha arrojado esta investigación.

ASPECTOS FUNDAMENTALES

De la necesidad de la Planificación Urbana

La necesidad de elaborar un plan con el fin de desarrollar un proyecto para asegurar buenos resultados, es sin duda universal en cualquier materia. Si nos permitimos dar una mirada a la sociedad actual para comprenderla desde una óptica urbanística, es fácil entrever que las ciudades cumplen un rol bastante influyente en la construcción y en el desarrollo de la esencia de la sociedad misma. La pluralidad de actividades que desarrolla una sociedad dentro una ciudad puede optimizarse u obstaculizarse respecto a las condiciones urbanísticas que ofrece esta, y esto repercute en la calidad de vida de las personas. A partir de este reconocimiento y comprendiendo que las ciudades cumplen un rol bastante determinante dentro de nuestra sociedad, es cuando podemos comprender que la planeación urbana realmente tiene mucho valor.

Según Solarte Portilla (2017 p. 209) Colombia no tiene un precedente importante en lo que se refiere a la planeación urbana. Esto nos permite entender un poco el porqué de la desigualdad que se vive dentro de las principales ciudades de nuestro país. Además, es una razón que se suma a entender por qué existen específicamente en la ciudad de Medellín, una gran cantidad de asentamientos ilegales que carecen de un mínimo de planeación urbanística. En la actualidad existen barrios con una grave deficiencia en materia de movilidad vial, equipamientos entre otros.

De los Planes Parciales

La ley 388 de 1997 crea la figura del Plan de Ordenamiento Territorial, y lo establece como el elemento básico para regular y estructurar la planeación urbana dentro de los

municipios, otorgándoles el carácter de obligatorios para poder realizar cualquier actuación urbanística. Esta misma ley en su artículo 19, configura los planes parciales como instrumentos de planeación y de gestión, lo que significa que los planes parciales vienen a ser un complemento que define y materializa lo preceptuado dentro de un Plan de Ordenamiento Territorial.

Maldonado, Pinilla, Rodríguez y Valencia (2006) consideran que los planes parciales son los instrumentos que más trascienden en el sistema urbanístico colombiano. La razón de esta consideración se puede comprender al estudiar el artículo 19 de la ley 388, pues se especifican los aspectos con los que el legislador reglamentó este instrumento. Así pues, los planes parciales obtienen un gran alcance dentro de la planificación territorial al ser estos idóneos para realizar una amplia variedad de actuaciones urbanísticas, como determinar el aprovechamiento de los inmuebles, regular la ampliación o mejoramiento del espacio público, estimular a los propietarios e inversionistas promoviendo procesos de concertación entre otros.

Por su parte Contreras (2016) realiza una descripción bastante clara de los planes parciales. Al afirmar que:

Los planes parciales son instrumentos intermedios mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del POT, con el objetivo de construir la ciudad en procesos formales de planeación y gestión del suelo necesario para usos urbanos, superar el desarrollo predio a predio, generar los soportes colectivos adecuados y asegurar y facilitar la financiación de estos con un reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios y la ciudad.

En este orden de ideas, es claro comprender por qué los Planes Parciales son considerados los instrumentos urbanísticos más trascendentales en el sistema urbanístico colombiano. Podemos entonces afirmar que un Plan Parcial es el medio por el que se toma el concepto o propuesta que se realiza a través de los Planes de Ordenamiento Territorial sobre la ciudad, y los materializa en la realidad promoviendo la calidad de vida y el desarrollo urbano dentro de esta misma.

Sumado a esto, cabe mencionar que para la elaboración de un Plan Parcial debemos remitirnos al artículo 27 de la ley 388 en donde se establece que estos podrán ser elaborados por entes públicos o particulares interesados. Posteriormente, serán aprobados por la autoridad de planeación del municipio correspondiente, tras un proceso que consiste en la revisión de la autoridad ambiental competente, el concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento y la divulgación pública para que los propietarios y vecinos del sector expresen su consideración al respecto. Finalmente, su aprobación será decretada por el alcalde municipal.

La importancia de los Planes Parciales y su obligatoriedad, se distingue claramente desde lo preceptuado en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, donde se establece que para adelantar cualquier actuación urbanística en suelo de expansión es necesaria la previa aprobación del plan parcial. En cuanto a las actuaciones urbanísticas en el suelo urbano se requiere del Plan Parcial cuando se necesite de la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de una UAU, cuando se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales y cuando se vayan a realizar tratamientos de renovación urbana.

Además, es muy importante tener presente que recientemente el Decreto 1232 de 2020 reglamentó la posibilidad de realizar algunas actuaciones urbanísticas sin la necesidad de la aprobación de un Plan Parcial, como es el caso de la llamada renovación urbana modalidad de reactivación. Se ha establecido que bajo esta modalidad se podrán cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de promover la modificación del carácter de un sector. A través de este decreto también se crea la posibilidad para que la autoridad competente a través de los Planes de Ordenamiento Territorial permita el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se exija el requisito de adelantar el plan parcial. En los demás casos se abre la posibilidad de adelantar actuaciones urbanísticas a través de un PUG sin la necesidad de la aprobación previa de un plan parcial, esto, siempre y cuando se cumplan algunos requisitos.

En este punto del estudio, es muy importante hacer hincapié en el hecho de que es posible adelantar actuaciones urbanísticas en suelo urbano no solamente a través de los planes parciales, si no que la ley ha otorgado la posibilidad de que se adelanten también a través de los PUG. Esto significa que, bajo algunas circunstancias específicas, los PUG suplen la necesidad de los planes parciales, hasta el punto de cumplir su función.

Por otra parte, cabe señalar que los Planes Parciales se clasifican en dos tipos, según lo describe Solarte Portilla (2017 p. 262) a saber, son los planes parciales de desarrollo y los planes parciales de renovación urbana o redesarrollo. Según el autor, la aplicación de cada uno de estos tipos de planes parciales, obedece a la realidad territorial de cada municipio. Entonces,

tenemos que para el suelo de renovación se aplicará un plan parcial de renovación, mas al no haber suelo de renovación, entonces no habrá lugar a un plan parcial de renovación.

Adicionalmente, a la hora de formular un plan parcial, se requiere solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales para consultar sobre la viabilidad de este, desde el punto de vista ecológico y ambiental. En el artículo 2.2.4.1.1.6 del decreto 1077 de 2015 se establece que

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.
3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos. (Numeral modificado por Decreto 1478 de 2013, artículo 2°).

PARÁGRAFO. El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo.

Bajo este precepto legal, el Plan Parcial se erige como un instrumento que va asegurar el desarrollo de actuaciones urbanísticas responsables y respetuosas del medio ambiente. A través de este instrumento se crea un filtro que protege, insta – de manera coercitiva – a los actores urbanísticos a observar y apegarse a todas las medidas que las autoridades ambientales han desarrollado para interactuar de manera equitativa y cuidadosa con el medio ambiente.

Antes de entrar a realizar la comparación entre estas dos figuras, abordaremos primero un análisis amplio de lo que son los PUG, con el fin de tener claridad sobre sus principales características.

De los PUG

Como se ha venido comentado, existe una amplia reglamentación y aplicación para los planes parciales. Por su parte los PUG son en principio un planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, de acuerdo lo describe el artículo 48 del decreto 1469 de 2010. Esto nos permite entender que los PUG no son una modalidad de licencia urbanística. Sin embargo, hay que considerar que los PUG no se limitan a lo definido en el artículo anterior, pues su alcance es más trascendental, y es que el artículo 2.2.2.1.4.1.3 numeral 2.2 del decreto 1077 de 2015, establece que a través de los PUG también se podrán adelantar actuaciones urbanísticas en los predios urbanizables no urbanizados, sin la necesidad de que se haya tramitado un plan parcial con anterioridad. De esta manera, aunque los PUG no son una modalidad de licencia urbanística sí que prestan la función de adelantar actuaciones urbanísticas, lo que podemos considerar como una especie de ambigüedad por parte de la ley.

Para efectos de urbanizar a través de esta figura se hacen necesarios dos requisitos que figuran en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, los cuales establecen su aplicación cuando

Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

Por otro lado, el legislador también dotó a los PUG de otra función relevante que se describe en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del mismo decreto, donde se establece que las unidades de actuación urbanística podrán ser desarrolladas bajo la aprobación de una licencia o bien, un PUG. Adicionalmente, el artículo 2.2.4.1.6.1.2 de este decreto, establece que los PUG deben asegurar el cumplimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Además, es muy importante señalar que una de las características que más llama la atención de los PUG, es la que está consagrada en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077, donde se establece que

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Esta facultad tiene una repercusión muy grande en el campo de aplicación de los PUG, pues esto significa que estos podrán conservar la aplicación de una reglamentación aún muchos años después de haber sido modificada o derogada. En otras palabras y tomando un ejemplo, un PUG hace posible la urbanización simultánea de dos o más predios contiguos con densidades de ocupación totalmente diferentes. En este orden de ideas, se podría ver a simple vista en el contexto de una zona de la ciudad una grande desigualdad urbanística.

Finalmente, se debe mencionar que para la aprobación de los PUG se requiere únicamente la aprobación mediante acto administrativo por el curador o la autoridad municipal correspondiente según está establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015.

Comparación entre Plan Parcial y PUG

Ya que se ha relatado de manera sucinta las bases y los alcances de estas dos figuras, es prudente proceder a compararlas. Para esto, me apoyaré de la sentencia 538 de 2017, en la cual se dirime el conflicto que se suscitara por la expedición del Acuerdo 048 del 17 de diciembre de 2014 y que expidiera el Concejo de Medellín, en la cual, precisamente en el parágrafo 1 del artículo 331 se prohibieran los licenciamientos y desarrollos urbanísticos a través de la modalidad de los PUG.

La razón que invoca la accionante de la demanda, es que el Conejo municipal se extralimitó al prohibir una norma de carácter nacional en lo concerniente a las actuaciones urbanísticas que se adelantan a través de los PUG. Por su parte, el apoderado del Municipio de

Medellín argumenta que está dentro de la discrecionalidad del Municipio el regular la aplicación de las normas Urbanísticas dentro del territorio municipal. Por su parte, el magistrado ponente en la sentencia que se cita (2017), argumentó lo siguiente:

Al confrontar la anterior norma con la prohibición de adelantar cualquier licenciamiento y/o desarrollo urbanístico bajo la modalidad de Proyecto Urbanístico General -PUG- en el municipio de Medellín, tal como lo dispone la norma local que se demanda, implicaría entonces que todas las actuaciones urbanísticas o de licencia de urbanización en este ente territorial requieren de la aprobación previa de un plan parcial. De tal modo, se debe entender que la anterior exigencia también incluye a las actuaciones urbanísticas que se adelanten en suelo urbano cuando los predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos siendo que, según la norma nacional, en estos casos solo se requiere de la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial. Ahora, a pesar que en materia de ordenamiento territorial se reconoce la autonomía que recae sobre los municipios, específicamente en lo que refiere a la expedición de normas urbanísticas, existen materias que se reservó el Legislador como sucede con los documentos y requisitos que se deben exigir para la expedición de licencias urbanísticas, los que, según se determina en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, deben ser establecidos únicamente por el Gobierno Nacional. (Corte Constitucional, 2017, Sentencia 538)

A partir del análisis que realiza el Juez de la República, se deja claro que los PUG tienen la facultad de permitir el desarrollo de actuaciones urbanísticas de manera independiente de los planes parciales. Esta autonomía y capacidad que la ley otorga a los PUG permite cuestionar, y aun llegar a considerar como extraña esta figura urbanística, pues siendo que tiene un alcance semejante al de los planes parciales, los PUG no tienen una regulación tan extensa o cuidadosa de parte de la ley, como si la tienen los planes parciales. De manera que esto puede considerarse como una brecha que da lugar a una inseguridad jurídica en contra del interés general y a favor del interés particular de algunos constructores que emplean esta figura.

En este orden de ideas, a diferencia de los planes parciales que por su alta regulación legal son directamente responsables de favorecer el cumplimiento del precepto constitucional de la función social de la propiedad, los PUG permiten de alguna manera que el interés particular se imponga sobre el interés general.

Para finalizar esta comparación, procedo a sintetizar el concepto que el arquitecto y docente universitario Juan Carlos García Bocanegra, aporta sobre el análisis que le invité a realizar sobre los PUG.

JC García (comunicación virtual, 23 de septiembre de 2020) afirma que los PUG nacen de una interpretación errada de las leyes urbanísticas por parte de una curaduría de la ciudad de Medellín hace algunos años. Cuando se evidencia en la práctica lo fructífera que resulta esta figura para los intereses particulares, fue elevada hasta el ordenamiento nacional tal como se presenta en la actualidad.

JC García (comunicación virtual, 23 de septiembre de 2020) también considera que los PUG se constituyen como una figura tan polémica que pueden llegar a ser considerados contrarios a la Constitución Política de 1991 ya que se distancian mucho del espíritu de la ley urbanística colombiana. Esta afirmación la realiza basándose en que los PUG nacen a partir de la ley 388 de 1997 constituyéndose como una forma de licenciamiento sin ser una licencia propiamente. Sin embargo, sin ser una licencia urbanística, un PUG otorga los derechos de estas pudiendo llegar a ser casi ilimitados.

Acto seguido, al evidenciar una afirmación como la anterior, cuestioné el por qué (si los PUG pueden ser considerados contrarios a las leyes urbanísticas colombianas) no han sido derogados del ordenamiento nacional. JC García (comunicación virtual, 23 de septiembre de 2020) contestó afirmando que esto obedece a que esta figura al representar un beneficio para el interés particular de constructores, curadores y aún de la administración gubernamental en turno, encuentra protección suficiente para mantenerse presente dentro del desarrollo legal del Urbanismo colombiano.

Culminando con el objeto de esta comparación, se procede a analizar estas figuras a la luz de los principios Constitucionales que reglamentan esta área del Derecho. Para observar lo tocante a la función social y ecológica de la propiedad es útil tener presente la consideración de la Honorable Corte Constitucional, en sentencia C-126 de 1998:

Es la idea de la función social de la propiedad, que implica una importante reconceptualización de esta categoría del derecho privado, ya que posibilita que el ordenamiento jurídico imponga mayores restricciones y cargas a la propiedad, al decir de Duguit, como la propiedad reposa en la utilidad social, entonces no puede existir sino en la medida de esa utilidad social. Ahora bien, en la época actual, se ha producido una “ecologización” de la propiedad privada, lo cual tiene notables consecuencias, ya que el propietario individual no sólo debe respetar los derechos de los miembros de la sociedad de la cual hace parte (función social de la propiedad) sino que incluso sus facultades se ven limitadas por los derechos de quienes aún no han nacido, esto es, de las generaciones futuras, conforme a la función ecológica de la propiedad y a la idea del desarrollo sostenible. Por ello el ordenamiento puede imponer incluso mayores restricciones a la apropiación de los recursos naturales o a las facultades de los propietarios de los mismos, con lo cual la noción misma de propiedad privada sufre importantes cambios.

En este orden de ideas, se precisa que la propiedad hoy día no es imperantemente privada. Los avances sociales y científicos, han permitido dilucidar la necesidad de que la

propiedad se proponga como un elemento que requiere participar con armonía entre los intereses sociales de toda la colectividad. Este avance no significa un detrimento contra la propiedad privada, pues en realidad es posible satisfacer razonablemente los intereses particulares dentro del marco de los intereses colectivos.

Sin embargo, los avances que en la actualidad se proponen para al entendimiento de la propiedad privada no se limitan a observar los intereses colectivos únicamente. El elemento ecológico cobra un papel realmente importante y trascendental, si se quiere lograr una calidad de vida para todas las personas que conviven en la sociedad, y para las generaciones venideras.

A este respecto, Di Pace y Caribe Bartrons (2012, p. 264) realizan una reflexión bastante útil para considerar la importancia de este precepto constitucional, a saber

Bajo el prisma del metabolismo social, el AGUA es una de las ENTRADAS fundamentales del sistema urbano y, por extensión, también una de las principales fuentes de problemas ambientales en las ciudades. No es casualidad, entonces, que se puedan distinguir a los problemas asociados al recurso hídrico entre los fenómenos metabólicos típicos mencionados, por ejemplo, sobreexplotación del recurso (apropiación), tratamiento de líquidos (transformación), enfermedades de origen hídrico (circulación), conflictos entre usuarios (consumo), y contaminación por vuelo de efluentes (excreción).

De esta manera, es clara la necesidad que empezando en la legislación se brinde la adecuada importancia a este elemento ecológico del urbanismo. Así mismo, todos los actores, participantes y desarrolladores de la urbanización necesitan un criterio amplio y una respuesta responsable para aplicar y respetar este principio constitucional. Por lo tanto, es en este momento que cobran tanta relevancia los Planes Parciales a la hora de Urbanizar, siendo que

los requisitos que a estos se les exigen para su implementación, prometen el mayor respeto por este elemento ecológico. Caso contrario para los PUG, pues queda casi a merced del criterio particular la observancia de este elemento tan importante.

Conclusiones

Una vez que se han destacado las principales características de estas dos figuras urbanísticas, es posible realizar aseveraciones concluyentes con respecto a ellas. Si bien es cierto es un análisis somero, no obstante, la cercanía del estudio a los elementos fundamentales que las constituyen nos provee de la seguridad y la confianza de obtener una clara objetividad en estas conclusiones.

En primer lugar, se concluye que los Planes Parciales son instrumentos con una amplia regulación legal. Esto le otorga una adecuada idoneidad a la hora de cumplir los objetivos originalmente planteados por el legislador a la luz de un urbanismo moderno, que observa el interés colectivo como pilar fundamental. Esta figura, se erige pues como una pieza esencial dentro del engranaje del sistema urbanístico colombiano.

Por su parte, los PUG se constituyen como una figura urbanística que, por su escasa regulación legal, da lugar a una amplia brecha de discrecionalidad para los intereses particulares. Ciertamente tiene su campo de aplicación, pero considero que se debe realizar un estudio profundo para – por lo menos – adecuar esta figura en consonancia con las demás figuras urbanísticas, y hacer más justo y equitativo el Derecho Urbanístico Colombiano.

En este orden de ideas, se observa a partir de la comparación que claramente la implementación de un Plan Parcial, es mucho más compleja que la implementación de los PUG. La razón como ya se ha mencionado, es que estos últimos tienen muy poca regulación legal. Resulta entonces, que las urbanizaciones que se realizan a través de los planes parciales se consolidan más equitativamente con una ciudad que se entiende es de todos.

Por otro lado, los derechos colectivos que se encuentran amparados en la Constitución Política de 1991, claramente se ven respetados y coadyuvados por el espíritu que constituyen los planes parciales. Esta figura se muestra amigable y concuerda de una manera muy acertada con los principios que plantea el principio de la función social de la propiedad. Por su parte los PUG, hacen a un lado este principio, pensando únicamente en el interés particular de quienes lo implementan.

Sin embargo, no significa propiamente que todas las actuaciones urbanísticas que se adelantan con las figuras urbanísticas estudiadas en esta investigación, encajen directamente en estas conclusiones. No es un juicio condenatorio el que se pretende realizar, si no, una vocación – un aporte – para que los actores competentes que cuentan con la posibilidad, consideren la necesidad de continuar desarrollando y mejorando esta valiosa rama del Derecho.

Considero que la academia es la cuna del saber. El desarrollo teórico que se propone a partir de los razonamientos conjuntos entre docentes y estudiantes, se consolida como un aporte valioso para la sociedad y el desarrollo de las diferentes ciencias que contribuyen cada día a la

superación de esta. Hace falta más esfuerzo para transmitir y compartir los saberes gestados dentro de las aulas. Reflejar en la sociedad el conocimiento institucional y académico, sin duda, propenderá a mejorar la calidad de vida de nuestra sociedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Congreso de Colombia, (julio 18 de 1997) Ley 388, recuperado de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Contreras, Y (2016) Sistema Urbanístico en Bogotá: reglas, prácticas y resultados de los planes de desarrollo 2000-2015. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. Recuperado de: https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/16856/0?locale=en_US

Corte Constitucional de Colombia (01 de abril de 1998) Sentencia C-126-98 (MP. Alejandro Martínez Caballero) recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/C-126-98.htm>

Di Pace M. y Caribe Bartrons H. (2012) Ecología Urbana. Universidad General de Sarmiento. Recuperado de: <https://ediciones.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2017/10/9789876301435-completo.pdf>

Juzgado Octavo Administrativo Oral del Circuito (14 de diciembre de 2017) Sentencia 538-17 (MP. GERMÁN DARÍO GÓEZ VINASCO)

Maldonado Copello, M.M., Pinilla Pineda, J.F., Rodríguez Vitta, J. F. y Valencia Dávila, N. (2006) Planes Parciales, Gestión Asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficio en el sistema urbanístico colombiano, recuperado de: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>

Ministerio de Vivienda (26 de mayo de 2015) Decreto 1077 de 2015, recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>

Presidencia de la República de Colombia (abril 30 de 2010) Decreto 1469, artículo 48.

Recuperado de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

Presidencia de la República de Colombia (mayo 26 de 2015) Decreto 1077, artículo

2.2.2.1.4.1.3, Diario Oficial No. 49.523. Recuperado de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Presidencia de la República de Colombia (septiembre 14 de 2020) Decreto 1232, artículo 1.

Diario Oficial No. 51.437. Recuperado de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=142020>

Solarte Portilla, PA (2017) Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano, Bogotá DC, Colombia:

Leyer Editores.