



**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TITULO DE ESPECIALISTA EN
DERECHO URBANO**

**PLAN PARCIAL COMO INSTRUMENTO PARA EL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PASTO, MODIFICATORIO DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2014 – 2027.**

**XIMENA LIZZET PORTILLA ROMO &
MARLON ALEXANDER TIMARAN MONTILLA
ASESORA
INGRID REGINA PETRO GONZALEZ**

**UNIVERSIDAD LIBRE – SECCIONAL PEREIRA
POSGRADOS FACULTAD DE DERECHO
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO URBANO**

2020

Resumen

Este trabajo busca definir si los planes parciales como herramienta de planificación urbanística, son los idóneos para la habilitación de suelo de expansión en la ciudad de San Juan de Pasto, lo cual de ser posible se constituye como una solución a corto plazo para mitigar la problemática que afronta el municipio por la escases de suelo urbano, y las restricciones impuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial, que obedecen a factores naturales, que se constituyen como riesgo inminente para los pobladores de los inmuebles a construir.

Palabras Clave: Planes parciales, Plan de ordenamiento territorial, Suelo de expansión, Instrumento y Planificación Territorial.

Abstract

This work seeks to define whether partial plans as a tool for urban planning are the ideal ones for the authorization of expansion land in the city of San Juan de Pasto, which if possible constitutes a short-term solution to mitigate the problem. that the municipality faces due to the lack of urban land, and the restrictions imposed by the Territorial Planning Plan, which are due to natural factors, which constitute an imminent risk for the inhabitants of the buildings to be built.

Keywords: Partial planes, Territorial arrangement planning, Expansion floor, Instrument, Territorial planning

Introducción

El crecimiento demográfico en nuestro país, causado por los altos índices de natalidad y otros factores como la llegada masiva de extranjeros al territorio nacional, originan la acelerada demanda de vivienda, tanto en los grandes asentamientos urbanos como en las zonas rurales, lo cual significa un reto para las administraciones locales, pues la mayoría de municipios en Colombia no fueron pensados para afrontar el futuro, si no que se van expandiendo conforme a las necesidades que demanden sus pobladores.

En el caso de la ciudad de San Juan de Pasto, el crecimiento demográfico está desbordado, por factores propios del territorio como la cercanía a la frontera con el vecino país de Ecuador, el bajo costo de vida, su ubicación estratégica en el sur del país, el turismo, y finalmente el fenómeno que está sufriendo toda Suramérica por la llegada masiva de inmigrantes venezolanos.

Tras este acelerado crecimiento de la población, la ciudad de Pasto está quedando sin suelo urbano para atender la alta demanda de vivienda, más aún cuando al escaso suelo urbano se le imponen muchas restricciones por motivos de riesgo volcánico y de inundación, pues la capital de Nariño está desarrollada a los pies del volcán Galeras, del cual emergen varias fuentes hídricas subterráneas, que atraviesan longitudinalmente la ciudad.

La normatividad urbanística en nuestro país, ofrece varias herramientas idóneas para mitigar el problema de la escases de suelo para construir vivienda, pero en nuestro concepto, si tenemos en cuenta situaciones como la falta de voluntad política y la escasa asignación de recursos para satisfacer las necesidades de vivienda por parte del gobierno nacional y local, una solución pronta y que se puede desarrollar con recursos públicos y privados, es la habilitación y desarrollo urbanístico del suelo de expansión del municipio de Pasto a través de Planes parciales, herramienta que tiene su piso jurídico en la ley 388 de 1997, mediante la cual el congreso de la República reglamentó el ordenamiento territorial en Colombia.

Planteamiento del Problema

El punto de partida para este trabajo de investigación es el déficit de suelo urbanizable en el municipio de Pasto, lo cual como habitantes de esta ciudad se conoce a través de la observación directa, y además de la consulta de documentos como el Plan de Ordenamiento territorial vigente, y del dialogo con expertos que laboran en la secretaria de Planeación de la Alcaldía de Pasto.

Formulación Del Problema

¿Un plan parcial, es un instrumento efectivo para posibilitar la construcción en suelo de expansión en el municipio de Pasto?

Metodología

La construcción del presente artículo es de carácter mixto, con un tipo de investigación descriptiva, ya que se enfocará en un proceso cualitativo al profundizar en la utilidad de un plan parcial y en la aplicación de este mismo en suelo de expansión, pero a la vez es cuantitativo porque nos vamos a referir a las áreas destinadas para cada una de las clasificaciones del suelo del municipio, por lo tanto se está obligado a investigar y determinar cuál es el modelo de ciudad y sus limitaciones a la expansión, cuyo resultado es el que crea la necesidad de un plan parcial modificadorio del POT, para habilitar suelo de expansión.

FUNDAMENTACION TEORICA

Marco de Referencia

Estado Del Arte

1. Solarte, P.A. (2017). Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano, UniAcademia Bogotá D.C: Leyer.

Este libro desarrolla la temática de los planes parciales, abordando su naturaleza, las clases, la iniciativa o quienes pueden proponerlos, su alcance, los determinantes para su formulación, las etapas, el procedimiento, y como se pueden modificar o ajustar. La temática anteriormente descrita es de gran utilidad para despejar la pregunta problema desde el punto de vista teórico general.

2. Maldonado, M., Pinilla, J., Rodríguez, J. & Valencia, N. (2006). Planes Parciales, Gestión Asociada y Mecanismos de Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios en el Sistema Urbanístico Colombiano. Bogotá D.C: Panamericana forma e impresos S.A.

Este texto aborda ciertos objetivos específicos de la ley 388 de 1997, en cuanto al litigio de planes parciales a operaciones urbanas integradas, para lograr una mejor articulación entre la actuación pública y privada, y poder concretar el proyecto de un plan de ordenamiento territorial, así mismo, así mismo identifica las funciones y alcances del plan parcial.

3. Alcaldía de Pasto. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial Pasto, territorio con-sentido 2014 – 2027, Pasto.

Este artículo aborda el plan parcial desde el punto de vista sociopolítico, que permite concebirlo como una práctica de poder sobre el suelo dentro de los procesos de planeación urbana.

Marco Histórico

En 1990 la ciudad de Pasto vivió un fenómeno de transformación urbana impulsado por el marcado crecimiento demográfico generado por la ubicación estratégica en zona de frontera, y el narcotráfico, que conllevó a la necesidad de lavar los recursos generados por esa actividad criminal; así las cosas la antigua ciudad de Pasto fue desapareciendo para dar paso a la expansión urbana traducida en la construcción de grandes unidades de vivienda y de edificaciones; esta actividad constructiva se venía desarrollando sin limitaciones y sin ningún orden dentro del suelo urbano.

En el orden nacional, fenómenos naturales como la tragedia de Armero a raíz de la falta de políticas de planeación territorial, obligaron al gobierno nacional a tomar cartas en el asunto, es por eso que el Congreso de la República de Colombia promulgó la ley 388 de 1997 con el fin de establecer lineamientos para la planificación territorial y la delegación de estas funciones en los mandatarios de los entes territoriales, es ahí donde se encuentra el origen para formular esquemas y planes de ordenamiento territorial en los municipios de Colombia.

En el municipio de Pasto, en acatamiento a lo ordenado por la ley 388 de 1997, en el año 2000 comenzó a formular el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue adoptado en el año 2003 bajo el gobierno del señor alcalde Eduardo José Alvarado Santander. Actualmente el instrumento que se encuentra vigente es el P.O.T 2014– 2027 “Pasto Territorio con- sentido”, que proyecta el futuro de la ciudad en concordancia con los principios rectores del ordenamiento territorial, el aprovechamiento óptimo y sostenible del suelo y el medio ambiente.

Marco Jurídico

Ley 388 de 1997, mediante la cual se reglamenta el ordenamiento territorial en Colombia.

Mediante esta ley el Gobierno Nacional obligó a los mandatarios municipales la formulación y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Decreto 1077 de 2015, mediante el cual se reglamenta el sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

El objetivo de este decreto fue constituirse en una herramienta jurídica que reglamente y agrupe las normas que rigen el sector vivienda en el territorio nacional.

Decreto 1076 de 2015, mediante el cual el sector ambiente en el país.

Esta norma da los lineamientos a seguir para el tratamiento del medio ambiente, expedición de licencias ambientales, y la creación del “SINA” Sistema Nacional Ambiental

Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Pasto 2014 – 2027 “Pasto Territorio Con – sentido”

Fue mediante este acto administrativo que el Consejo Municipal de Pasto, adoptó el P.O.T 2014 – 2027, el cual está vigente a la fecha.

Decreto Distrital de Bogotá 190 de 2004, trata de los objetivos específicos de los planes parciales dentro del ordenamiento territorial.

Marco Teórico

1. HABILITACIÓN DE SUELO DE EXPANSIÓN.

Ley 388 de 1997, Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano, Pedro Antonio Solarte Portilla, UniAcademia Leyer. Bogotá D.C.

Para poder desarrollar el problema jurídico planteado, en primera medida es necesario entrar a precisar sobre el suelo de expansión, y como se encuentra regulado en la normatividad colombiana, para luego poder estudiar cual es el instrumento más eficaz del ordenamiento territorial para habilitar dicho suelo.

Maldonado, Pinilla, Rodríguez & Valencia (2006) en su libro Planes Parciales, Gestión Asociada y Mecanismo de Distribución Equitativa de cargas y beneficios en el sistema Urbanístico y colombiano, trata el tema sobre el suelo de expansión urbana que puede ser entendido así:

El suelo de expansión urbana es el que será habilitado para uso urbano durante la vigencia del Plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución y en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 388 de 1997, es decir mediante la formulación de un plan parcial que establece la “factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva, tal como lo estipula el artículo 37 de la Ley en referencia.

En la categoría de suelo de expansión pueden incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para el desarrollo de las mismas, mediante su adecuación y habilitación urbanística, las cuales estarán a cargo de los propietarios. El desarrollo de estas áreas está condicionado a su adecuación previa.

Teniendo en cuenta que la ley establece que el suelo de expansión urbana será habilitado para usos urbanos, en futuro, mientras esa habilitación no se concrete continuará siendo un suelo con usos rurales, es decir, agrícolas o forestales.

Es así como se puede observar que en la clasificación de usos del suelo existen tres grandes categorías, que son suelo urbano, suelo rural y por ultimo referente al tema que nos compete que es el suelo de expansión, siendo este último un suelo en principio rural, pero que es habilitado por un instrumento de planificación, que ya se mirará más adelante, el cual permite que este suelo pase a tomar tal categoría, que concretamente genera ciertos cambios como es la ampliación de redes de servicios públicos, infraestructura vial, entre otros.

De manera análoga, sobre la clasificación del suelo y específicamente sobre el suelo de expansión, el tratadista Solarte Portilla (2017) en su obra Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano, ha descrito la conformación y el régimen de Legalidad de dicho suelo así:

1.1 Clasificación del suelo.

Corresponde a los concejos distritales o municipales establecer por medio de los planes de ordenamiento territorial, las clasificaciones o tipos de suelo que según el artículo 30 de la ley 388 de 1997, deben corresponder a un suelo urbano, rural, y de expansión urbana, pudiendo al interior de estas clases establecer las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en la ley 388 de 1997.

La clasificación del suelo es de vital importancia por cuanto permite establecer normas diferenciadas, mantener controladas las acciones urbanísticas y propender por el equilibrio con la naturaleza y el ambiente. En este sentido los planes de ordenamiento territorial señalan y demarcan el perímetro urbano, las zonas de expansión y los terrenos rurales con el fin de que en cada lugar se implanten los usos que correspondan respetando las condiciones y normas aplicables (Solarte, 2017, p. 24).

En adición y más concretamente el tratadista Solarte Portilla (2017), expone:

1.1.1 Suelo de expansión urbana.

Según el artículo 32 de la ley 388 de 1972, dentro de la categoría de suelo de expansión podrá incluirse las áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para implantación mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de los propietarios de los predios.

Es importante resaltar que el desarrollo del suelo de expansión solo es posible a través de planes parciales, tal como lo señala el Decreto Nacional 1077 de 2015.

El establecimiento de normas urbanísticas sobre los suelos de expansión permite controlar las conurbaciones, que en ciudades grandes se vienen dando constantemente hasta el punto de desaparecer los municipios aledaños. El resultado de estas conurbaciones no es otro que el de una ciudad desordenada con un perímetro urbano muy grande y por ende una desmejora sentida en la calidad de vida.

De lo anterior se determina que, en primer lugar, es facultad de los Concejos Municipales o Distritales, la clasificación de usos del suelo contemplada en un plan de ordenamiento territorial, siendo de vital importancia, por cuanto permite establecer la normatividad aplicable, acciones urbanísticas a cada suelo y un equilibrio ambiental.

Dentro del suelo de expansión se puede concluir entonces que se puede incluir las áreas de desarrollo concertado, siendo estas, áreas urbanas que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística y que dependerán exclusivamente del propietario; así mismo se incorpora en el texto la figura de planes parciales que es aquel único instrumento por el cual se puede habilitar suelo de expansión, según Decreto 1077 de 2015; y finalmente el tratadista menciona que el suelo de expansión permite controlar las conurbaciones, este término refiere sobre la conurbación, como proceso de “juntamiento” o “pegamiento”, y da lugar a una nueva territorialidad.

En este sentido, entraremos ahora a estudiar los planes parciales, y la funcionalidad, siendo aquel instrumento de planeamiento y de gestión, que complementa al plan de ordenamiento territorial, para áreas que estén determinadas de suelo urbano, áreas de suelo de expansión urbana, y aquellas áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u operaciones urbanas especiales.

Según el artículo 31 del Decreto Distrital de Bogotá 190 de 2004, (norma que se encuentra vigente) los planes parciales son instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico financieras, y de diseño urbanístico que permitan la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la estructura ecológica principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Como instrumentos o herramientas, los planes parciales consagran aspectos urbanísticos como: delimitación de zonas, determinación de usos y aprovechamiento del suelo, reglamentación de circuitos peatonales y vehiculares, índices de construcción y ocupación, demarcación de zonas o suelos protegidos, implementación de redes de servicios, repartición de cargas y beneficios, entre otros.

Por ello podemos decir, sobre la naturaleza de los planes parciales, es que son parte del territorio ubicado en suelo urbano o de expansión urbana, y son aquellos que desarrollan infraestructura y el aprovechamiento de los usos del suelo, con el resto del territorio; así mismo se debe entender jurídicamente que estos instrumentos acogen la categoría de norma que se adopta mediante decretos del alcalde distrital o municipal, complementarias del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

El Decreto 1077 de 2015, trata el tema así: ARTICULO 2.2.2.1.4.1.6 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

1.2 Clasificación De Los Planes Parciales

Siguiendo el lineamiento sobre los planes parciales, existe una clasificación de los mismos, según el suelo en que se deba aplicar, de dos tipos:

1. Planes parciales de desarrollo
2. Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.

Pero debe tenerse en cuenta que la aplicación, depende de la realidad territorial, es decir del suelo con que cada municipio cuente, si no existe suelo señalado de renovación o si el suelo de desarrollo es de un área urbana inferior a las áreas estipuladas para el caso, no habrá lugar al plan parcial correspondiente, sino mediante proyecto urbano, cumpliendo claro está con lo tipificado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Cabe aclarar que los municipios, pueden mediante los POT instaurar sus propios razonamientos para adelantar planes parciales con la debida sujeción de normas de carácter superior, que no sean contrarias con el instrumento de planificación, para el caso concreto el plan parcial.

Para el tratadista Solarte Portilla (2017), la clasificación de los planes parciales es de la siguiente manera:

1.2.1 Planes parciales de desarrollo.

Se aplican para dos tipos de suelo de desarrollo: el de expansión y el urbano. El suelo no puede desarrollarse si no mediante un plan parcial, es decir, los curadores urbanos o las secretarías de planeación no pueden emitir licencia urbanística (salvo para construir la del propietario, si el POT lo permite y en los términos por este establecidos), si no se encuentra el plan parcial aprobado.

Es decir que, si el POT tiene clasificado un suelo como de expansión, la única forma de desarrollarlo es mediante un plan parcial de desarrollo que deberá elaborarse conforme a la ley 388 de 1997.

Al respecto, el Decreto 1077 de 2015 establece las reglas para adelantar actuaciones de urbanización, que permitan determinar cuándo aplican o no los planes parciales.

a) En suelo de expansión urbana. Si el predio o predios se encuentra en suelo de expansión: dice la norma citada, debe adoptarse plan parcial en todos los casos.

b) En suelo urbano. Según dicho artículo, debe adoptarse plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

No se requerirá de plan parcial, sino de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios y cumpla con los siguientes requisitos:

- Se trate de predios localizados 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 vigente y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

- Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general.

A la anterior clasificación, es de mencionar que el Decreto Nacional 1077 de 2015, es muy taxativo, en cuanto menciona los casos en los cuales es viable el instrumento de planificación (plan parcial) y en cuales No se requiere, si no por el contrario, de una licencia de urbanización o proyecto urbanístico; pero es importante resaltar, que el Decreto en mención, refiere, que solo es viable la NO aplicación de una plan parcial, cuando los municipios o distritos hayan adoptado los planes de ordenamiento territorial señalados en la ley 388 de 1997.

De igual manera, el mencionado Decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 refiere unas situaciones especiales en que también se requiere de plan parcial, las cuales son:

1. Que contengan proyectos, obras o actividades, que requieran licencia ambiental, de conformidad con el decreto 1076 de 2015.
2. Plan parcial que contemple la delimitación de suelo de protección o colinde con reservas forestales, parques naturales, distritos de conservación de suelo o zona costera, es decir con ecosistemas, será necesario el instrumento de planificación objeto de investigación.
3. Que colinden con áreas de amenaza o riesgo, que estén plenamente identificadas en el POT.
4. Áreas que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

1.2.2 Planes Parciales De Renovación O Redesarrollo

La siguiente clasificación es Planes Parciales De Renovación O Redesarrollo, que el tratadista Solarte Portilla (2017), refiere así:

Se elaboran para determinados suelos urbanos de la ciudad, catalogados como áreas de renovación urbana por el plan de ordenamiento territorial o cualquier otra norma competente, según el marco jurídico del ordenamiento territorial del respectivo municipio o distrito.

Como señalamos anteriormente, en las normas nacionales no encontramos disposiciones concretas aplicables a planes parciales de renovación, por lo tanto, corresponde a los municipios y distritos, a través de los planes de ordenamiento territorial, definir las condiciones y requisitos mínimos para su formulación. No obstante, el procedimiento, contenido general, competencias y demás aspectos serán los que se establece para los planes parciales de desarrollo.

El área mínima para un plan parcial de renovación urbana debe ser la que establezca el plan de ordenamiento territorial.

Por lo anterior se puede concluir, que esta clasificación de plan parcial, está destinada para áreas de renovación urbana, pero cabe aclarar que es facultad del plan de ordenamiento territorial, determinar que predios hacen parte de dicha área de renovación urbana, igualmente en el mismo POT, se puede facultar para que se incorporen nuevos predios mediante un decreto del Alcalde, atendiendo al principal objetivo que es propender por un verdadero y efectivo redesarrollo de las ciudades.

2. PORCENTAJES MINIMOS DE DISPONIBILIDAD Y CLASIFICACION DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE PASTO

2.1 Porcentaje Mínimo Para El Desarrollo De Programa De Vivienda Social Prioritaria En Tratamiento De Desarrollo: Los proyectos de urbanización, en suelo urbano o de expansión urbana, que se desarrollen a través de adopción de planes parciales o mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanismo en tratamiento de desarrollo deberán destinar el 20% del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritaria.

Construcción, Expansión Y/O Rehabilitación De Infraestructuras Y Redes: La planificación, construcción, expansión y/o rehabilitación de redes deberá realizarse en concordancia con el modelo de ordenamiento adoptado por el plan de ordenamiento territorial vigente para el municipio de Pasto.

2.2 Clasificación Del Suelo Municipal

2.2.1 Suelo Rural, está compuesto por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, el área del suelo rural es 108.301 Hectáreas.

2.2.2 Suelo Urbano, en función del Modelo de Ordenamiento, el Plan de Ordenamiento Territorial no amplía el perímetro urbano con respecto del POT vigente, por el contrario, limita la expansión urbana, restringe la densificación en las periferias, regula el crecimiento en aquellos sectores identificados como de riesgo y disminuye la presión sobre los sistemas de soporte del territorio favoreciendo la densificación en su centro extendido.

2.2.3 Suelo De Expansión, responde a las necesidades en materia de ampliación del casco urbano de Pasto en consideración a las necesidades futuras. Se localiza en los sectores de Aranda, Jamondino y Altamira. Está conformado por una parte del territorio municipal que se reserva para la expansión urbana, que se habilitará para el uso

urbano durante la vigencia del POT. La definición de este suelo se realizará acorde con la tasa de crecimiento de la ciudad y la disponibilidad de servicios públicos, vías, transporte, espacio público y equipamientos. Adoptando una densidad media de 150 viviendas por hectárea es decir 600 personas por hectárea para el caso de Pasto, con base en los requerimientos del modelo, el área de planeamiento para expansión urbana se reduce con respecto del POT vigente a 220 hectáreas.

2.2.4 Suelo De Protección, en el área rural el suelo de protección suma 83.061 Hectáreas y está conformado por áreas de la estructura ecológica municipal y suelos considerados en el sistema de amenazas y riesgos. En la ciudad el suelo de protección tiene un área de 917 Hectáreas y está conformado por áreas de la estructura ecológica municipal y suelos definidos por la incorporación del riesgo no mitigable, las áreas de protección de la estructura ecológica principal son el 75% que sumadas a la categoría de protección del suelo para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales con un 10 % suman un total a proteger del 97.4% del territorio.

2.3 Planes Parciales del Municipio de Pasto

Dentro del enfoque de una ciudad sostenible que optimiza los sistemas urbanos, los planes parciales se entienden viables para el desarrollo de nuevas áreas y aquellas que necesitan renovación, con reparto de cargas y beneficios al servicio de una sociedad cohesionada e inclusiva. • Las zonas identificadas para el desarrollo de planes parciales son: -Planes parciales zona de expansión Aranda -Planes parciales para la operación urbana y suelo de expansión Jamondino, Plataforma logística -Plan parcial para la zona de expansión Mijitayo -Plan parcial zona de expansión Altamira -Plan parcial loma Tescual: Desarrollo Urbano, Ambiental y Paisajístico.

3. PROCEDIMIENTO Y RESPONSABLES DE LA PROPUESTA Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano, Pedro Antonio Solarte Portilla, UniAcademia Leyer. Bogotá D.C

Teniendo en cuenta que los planes parciales, tal y como los define el artículo 19 de la ley 388 de 1997, son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones especiales, de acuerdo con las normas emanadas de las autorizaciones urbanísticas generales, en lo que atañe a cuál es el procedimiento de un plan parcial, este artículo también incluye en su cuerpo cual es el contenido que debe tener un plan parcial, y en su penúltimo inciso deja en claro que los planes parciales pueden ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo.

3.1 Procedimiento Para la Aprobación de Planes Parciales

Continuando con el carácter normativo del procedimiento de los planes parciales contemplado en la ley 388 de 1997, debemos citar el artículo 27 “Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales podrán ser elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su

aprobación, si esta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se debe surtir fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

La doctrina sobre el tema del procedimiento para la formulación, estudio, aprobación y adopción de planes parciales, ha desarrollado más ampliamente ese cómo y quiénes son los encargados de esta gestión, tanto como particulares, así como a nivel de las autoridades municipales competentes.

3.2 Iniciativa de planes parciales, sean de desarrollo o renovación

La iniciativa de elaboración de los planes parciales la pueden tener los propietarios de los predios, la comunidad o la administración en cabeza de la dependencia o entidad competente. Así lo establece el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuando dice “Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial”.

Al decir que la iniciativa la tienen los particulares interesados significa que son el o los propietarios de los terrenos involucrados, quienes pueden actuar directamente o mediante apoderado debidamente constituido. Por su parte la administración tiene todas las facultades para

iniciar de oficio un plan parcial, pues se trata de hacer uso de las facultades exorbitantes que tiene el estado.

Pero, la iniciativa de un plan parcial por parte de la comunidad es casi nula, pues, si bien la comunidad es el interés general per se, en la práctica es la administración quien inicia la actuación. Es decir, lo que puede hacer la comunidad es pedirle a la administración que dé inicio a la formulación de un determinado plan parcial, pero esta determina la conveniencia y viabilidad.

En cuanto a la iniciativa entonces queda claro que la tienen las autoridades competentes de planeación en los municipios, en nuestro caso en particular la secretaria de planeación de la alcaldía municipal de Pasto, por las comunidades o por los particulares interesados.

Dando aplicación a lo anterior, en la actualidad se encuentran en estudio 3 planes parciales promovidos por la alcaldía y por privados, las cuales se incluyen como comunidades interesadas en desarrollar proyectos de vivienda, en sectores de la ciudad como Jamondino en el suroriente, y Aranda y Tescual en el norte de la ciudad , que están catalogados como suelo de expansión, y que debido a la escases de predios en suelo urbano, se debe acudir a este instrumento de planeamiento territorial para habilitar suelo para construir y dar soluciones de vivienda eficaces que beneficien a personas que aún no han podido acceder a una vivienda propia.

3.3 Alcance de los planes parciales

Esto significa determinar que se puede y no reglamentar, trazar y crear con este instrumento. En otras palabras, el alcance determina la viabilidad del contenido a regular mediante sus normas

Un plan parcial no puede ir en contravía del plan de ordenamiento territorial (POT), aunque lo reglamentan y desarrollan, dicho de otra forma, jerárquicamente el plan parcial está por debajo del POT, y no puede ir a cambiar situaciones que están definidas en el POT, como es el caso de usos y clasificación del suelo.

Por eso es importante al momento de formular un POT, dejar en claro que aspectos se pueden modificar a través de un plan parcial.

3.4 Determinantes para la formulación de planes parciales

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.3 del decreto 1077 de 2015, “ los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el POT o el macro proyecto de interés social nacional, cuando este último así lo prevea”

Estas determinantes son optativas, por lo tanto, no son obligatorias de solicitar para la formulación del plan parcial, y en caso de solicitarse, la formulación del plan parcial no se debe ceñir a la respuesta de la autoridad de planeación.

3.5 Coordinación institucional

Abordando el tema de responsables de todas las etapas de los planes parciales, se tiene claro que son las autoridades de planeación de las alcaldías municipales o distritales, es por eso que una vez los interesados o promotores de un plan parcial han radicado la solicitud de determinantes para la elaboración del plan parcial, esa autoridad de planeación municipal o distrital, conforme al artículo 2.2.4.1.1.4 del decreto 1077 de 2015, tiene cinco (5) días para solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales, con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto del plan parcial. Y que dentro de este término podrá solicitar a las empresas de servicios públicos domiciliarios, a las demás dependencias y entidades municipales o distritales que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, la información y conceptos relacionados y necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes. Estas entidades, tienen un término de quince (15) días hábiles para remitir la información y los conceptos a la autoridad de planeación municipal o distrital, durante este término se suspenderán el plazo de que dispone la autoridad de planeación para responder la solicitud de determinantes.

Una vez recibidos los conceptos de las entidades, la autoridad de planeación cuenta con quince (15) días hábiles para dar respuesta a la solicitud de determinantes para la formulación del respectivo plan parcial, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa para los funcionarios que incumplan con los términos previstos en la norma.

3.6 Determinantes Ambientales Para Planes Parciales

El artículo 2.2.4.1.1.6 del decreto 1077 de 2015 establece que, para la formulación del plan parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, “la autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración y 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 el decreto 1478 de 2013, art 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”

3.7 Respuesta a la solicitud de determinantes

La autoridad de planeación tiene 15 días hábiles para responder, mediante acto administrativo que deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. Las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial.
2. La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el POT y la entidad ambiental correspondiente.
3. La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva para la construcción de las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.
4. Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.
5. La delimitación del área de planificación del plan parcial de acuerdo con lo previsto en este capítulo

El párrafo de dicha norma señala que “el concepto sobre las determinantes del plan parcial emitido por la oficina de planeación municipal o distrital, o de la entidad que haga sus veces servirán de base para la formulación del proyecto de plan parcial y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario”

3.8 Etapa de formulación

Esto es la elaboración de la propuesta, cuyos requisitos mínimos se reglamentan en el artículo 2.2.4.1.1.7 del decreto 1075 de 2015, que menciona la presentación del documento técnico de soporte que contendrá la información de justificación, diseños, diagnósticos, aspectos

financieros, definición de espacios públicos y privados dentro del proyecto, cartografía, planos, servicios públicos, entre otros.

3.9 Información pública, citación a propietarios y vecinos

Procedimiento que se debe hacer de conformidad al artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 de 2015, citando a los propietarios, vecinos y colindantes para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones que presenten los interesados se debe realizar en el mismo acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del plan parcial.

3.10 Etapa de revisión y estudio del plan parcial

La oficina de planeación verifica el cumplimiento de las normas urbanísticas, aspectos viales y demás, y debe pronunciarse sobre su viabilidad.

El artículo 2.2.4.1.1.9 del decreto 1077 de 2015 señala como plazo para dar respuesta, 30 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Durante este término se puede requerir por una sola vez a los interesados para que actualicen, corrijan o aclaren el proyecto, y para que aporten la información técnica adicional para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Una vez haya salido el concepto de la oficina de planeación, o se haya producido el silencio administrativo positivo, pasará a la autoridad ambiental correspondiente, cuando se requiera, para acordar conjuntamente los asuntos netamente ambientales para lo cual disponen de quince días hábiles prorrogables por un término igual.

Es importante aclarar que, ante un concepto desfavorable del plan parcial, proceden los recursos de reposición, apelación y queja, previstos en el artículo 74 del CPACA.

3.11 Etapa de concertación

Conforme al artículo 2.2.4.1.2.1 10 del decreto 1077 de 2015, la concertación ante la autoridad ambiental se hace en los siguientes casos:

1. Los planes parciales que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único 1076 de 2015, del sector ambiente y desarrollo sostenible, sobre licenciamiento ambiental, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el POT, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionados con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

La documentación que se debe radicar ante la autoridad ambiental competente para su concertación se encuentra en los numerales 2.2.4.1.7 del decreto 1077 de 2015.

Las observaciones de carácter ambiental emitidas por la autoridad competente, pueden ser objetadas por la oficina de planeación, haciendo uso del recurso de reposición en los términos establecidos en el artículo 2.4.1.2.2 del decreto 1077 de 2015, que remiten al procedimiento del CPACA.

3.12 Termino para la concertación

El artículo 2.2.4.1.2.3 del decreto 1075 dispone que la autoridad de planeación y la autoridad ambiental disponen de ocho (8) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

La autoridad ambiental debe analizar, revisar y verificar que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto del plan parcial, los resultados de esa concertación se consignaran en acta que debe suscribirse por los representantes legales de la autoridad de planeación y de la autoridad ambiental. Cuando no se logre llegar a ningún acuerdo entre la autoridad de planeación y la autoridad ambiental, planeación procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes pertinentes y solicitar a planeación que reinicie el trámite de concertación ambiental.

Entratándose de planes parciales que desarrollen macro proyectos de interés social nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia en el término establecido, le corresponderá al ministerio de ambiente y desarrollo sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispone de un término máximo e improrrogable de 15 días hábiles, contados a partir del recibo del expediente.

3.13 Etapa de adopción

Se refiere a la etapa en la cual la autoridad de planeación envía el proyecto de decreto que adopta el plan parcial, con la concertación de la autoridad ambiental, ante el alcalde para que este expida el decreto, en esta etapa ocurren estas actividades:

1. Correcciones y ajustes al proyecto de decreto
2. Firma y expedición del decreto por parte del alcalde

Conforme al artículo 2.2.4.1.3.1 del decreto 1077 de 2015, una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los 15 días hábiles siguientes a la aprobación

del proyecto del plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015, el alcalde municipal o distrital lo adoptara mediante decreto.

3.14 Tabla Resumen Para El Procedimiento De Planes Parciales

ETAPA	RESPONSABLE	TERMINO	MARCO JURIDICO DECRETO 1077/15
Iniciativa del proyecto del P.P	Autoridades de planeación, comunidades, o particulares interesados	N/A	Art. 2.2.4.1.1.1
Solicitud de determinantes ambientales (opcional)	Autoridades de planeación, comunidades, o particulares interesados	N/A	Art. 2.2.4.1.1.3
Coordinación institucional	Autoridad de Planeación	5 días hábiles para solicitar pronunciamiento de la autoridad ambiental	Art. 2.2.4.1.1.4
	Empresas de SSPP y otras entidades comprometidas	15 días hábiles para rendir información a la autoridad de Planeación	Art. 2.2.4.1.1.4
Respuesta a la Solicitud de determinantes ambientales	Autoridad de planeación	Recibidas las observaciones de las empresas de SSPP, 15 días hábiles para responder la solicitud de determinantes	Art. 2.2.4.1.1.4



Formulación del P.P.	Autoridades de planeación, comunidades, o particulares interesados	N/A	Art. 2.2.4.1.1.7
Información publica	Autoridad de planeación		Art. 2.2.4.1.1.8
Revisión y estudio	Autoridad de planeación	30 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por 30 días más – opera el silencio administrativo positivo	Art. 2.2.4.1.1.9
Concertación ambiental	Autoridad de Planeación y autoridad ambiental	8 días hábiles 15 días hábiles para macro proyectos, si no se pronuncia la autoridad ambiental el ministerio de medio ambiente tiene 15 días hábiles después de recibido el expediente	Arts. 2.2.4.1.2.1. y 2.2.4.1.2.3
Aprobación del P.P	Autoridad de Planeación		
Adopción del P.P	Alcalde	15 días hábiles para expedir el decreto	Art. 2.2.4.1.3.1

Tabla 1 Autoría Propia

RESULTADOS O HALLAZGOS

- 1.** Los planes parciales son una herramienta eficaz para el desarrollo constructivo en suelo urbano y en suelo de expansión urbana, y se clasifican en planes parciales de desarrollo y planes parciales de renovación urbana o redesarrollo.
- 2.** El plan parcial de desarrollo se aplica para suelo urbano y suelo de expansión, y el plan parcial de renovación urbana se aplica para suelo urbano clasificado como área de renovación urbana.
- 3.** El ente encargado de la clasificación del suelo según la ley 388 de 1997 en su artículo 30, es el Consejo distrital o municipal.
- 4.** La clasificación del suelo es de vital importancia porque permite establecer diferentes normas y propender por el equilibrio natural y del ambiente.
- 5.** Los proyectos de urbanización que se desarrollen a través de plan parcial en el municipio de Pasto deberán destinar el 20% del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritario.
- 6.** El suelo de expansión en el municipio de Pasto, actualmente se localiza en los sectores de Aranda, Jamondino y Altamira.
- 7.** Según el P.O.T 2014 – 2027, los planes parciales son viables para el desarrollo de nuevas áreas y aquellas que necesitan renovación con reparto de cargas y beneficios.
- 8.** El artículo 19 de la ley 388 de 1997, define que son los planes parciales, a que áreas se pueden aplicar, el contenido de un plan parcial y quienes los pueden proponer.

9. El alcance de los planes parciales determina la viabilidad del contenido a regular mediante sus normas, no puede ir en contravía del P.O.T, ni tampoco modificar aspectos como usos y clasificación del suelo.

10. En general, el decreto 1077 de 2015, regula el procedimiento para la formulación, aprobación y adopción de los planes parciales, y deja en claro los responsables y los términos para cada una de sus etapas.

CONCLUSIONES

1. El hecho de que en el municipio de Pasto existan planes parciales en estudio y otros aprobados, en sectores periféricos de la ciudad tales como Aranda, Jamondino, Tescual y Altamira, es un indicador de que el crecimiento demográfico como realidad actual demanda más suelo apto para construir, y deja entrever que la formulación del P.O.T 2014 – 2027 está totalmente alejada de lo que vivimos en nuestro municipio, pues este documento establece desarrollar una ciudad compacta limitando el desarrollo urbanístico a las periferias de Pasto.

2. Lo anterior hace concluir que urge una revisión extraordinaria del P.O.T. por parte del señor alcalde municipal, aterrizando ese plan a las realidades actuales como disponibilidad de servicios públicos, tasas de crecimiento, nuevas vías, sistemas de transporte, espacios públicos, y zonas de riesgo volcánico e hídrico mínimo, que pueden ofrecer mejor calidad de vida para los habitantes del municipio.

3. En algunos casos, el desarrollo urbanístico de la ciudad de Pasto en la actualidad no se hace conforme al P.O.T. ni a las realidades de la ciudad, sino por conveniencias políticas o a conveniencia de constructores inescrupulosos que tras ofrecer dádivas en la administración, están llevando a cabo proyectos urbanísticos sin tener en cuenta el riesgo, contrario sensu, existen suelos en el municipio que son aptos para construir pero tienen muchas restricciones, lo cual hace necesario que de manera urgente se realicen las correcciones cartográficas pertinentes por parte de la administración municipal.

4. El municipio de Pasto está situado al pie de un Volcán, y teniendo en cuenta ese factor, el desarrollo urbanístico debería entrelazar su estructura natural con el crecimiento demográfico, con fórmulas que atiendan a rutas de evacuación y viviendas situadas estratégicamente que no generen riesgo, aspecto que debe ser incluido en el POT del municipio, mediante una revisión del mismo, hecha por iniciativa del alcalde.

5. Actualmente el casco urbano del Municipio de Pasto responde a una necesidad de ampliación, considerando un incremento poblacional y a necesidades futuras, es por ello necesario adelantar los procedimientos y gestiones de equipamientos, servicios públicos, vías de transporte, etc., para la habilitación de ciertos sectores que ya han sido estudiados por la administración municipal, pero que no existe mayor avance a pesar de transcurrir 5 años desde la vigencia del POT actual.

BIBLIOGRAFIA

1. Alcalde Mayor de Bogotá (2004) Compila los Decretos 619 de 2000 por el cual expidió el Plan de Ordenamiento Territorial, y 469 de 2003, por el cual se Revisó el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
2. Alcaldía de Pasto. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial Pasto, territorio con-sentido 2014 – 20027, Pasto.
3. Cámara de comercio de Bogotá (s.f) ¿Qué son los planes parciales? Recuperado de <https://www.ccb.org.co/Preguntas-frecuentes/Transformar-Bogota-Articulacion-publico-privada/Desarrollo-Urbano-y-Regional/Que-son-los-Planes-Parciales> . Consultado el 5 de noviembre de 2019.
4. Concejo municipal de Pasto (2015) Acuerdo 004 del 14 de abril. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Pasto 2014 – 2027 “Pasto Territorio Con – sentido”.
5. Congreso de la República (1997) Ley 388. Por medio de la cual se reglamenta el ordenamiento territorial en Colombia.
6. De la Hoz, J. (2017) ¿Qué es y para qué sirve un Plan Parcial? Recuperado de <https://larazon.co/opinion/que-es-y-para-que-sirve-un-plan-parcial/> . Consultado el 10 de noviembre de 2019.
7. González, J. (2018) Planes parciales, gestión que busca mejores ciudades. Recuperado de <https://www.asuntoslegales.com.co/analisis/juan-manuel-gonzalez-garavito-2791717/planes-parciales-gestion-que-busca-mejores-ciudades-2791715>, consultado el 10 de noviembre de 2019.

8. Maldonado, M., Pinilla, J., Rodríguez, J., & Valencia, N. (2006). Planes Parciales, Gestión Asociada y Mecanismos de Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios en el Sistema Urbanístico Colombiano. Bogotá D.C: Panamericana forma e impresos S.A.
9. Ministerio de Vivienda (2012) Planes Parciales. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Planes%20parciales.pdf> . Consultado el 5 de noviembre de 2019.
10. Presidente de la Republica de Colombia (2015) Decreto 1076. Mediante el cual el sector ambiente en el país.
11. Presidente de la Republica de Colombia (2015) Decreto 1077. Mediante el cual se reglamenta el sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
12. Solarte, P. (2017). Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano. UniAcademia Bogotá D.C: Leyer.