



***La no adopción de los planes parciales como instrumento de planificación y gestión dentro de un proyecto de urbanismo***

*\*Yulieth Viviana Cruz Ríos<sup>1</sup>*

*\*Valentina Montoya Esteban<sup>2</sup>*

La estructura normativa urbanística se configura a partir de los Planes de Ordenamiento Territorial POT, y de los instrumentos de planificación creados por la ley 388 de 1997. Estos últimos desarrollan y complementan el POT. Entre ellos encontramos los PLANES PARCIALES.

Según lo estipulado por la cartilla de Planes Parciales elaborada por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, considera Los planes parciales como instrumento de planificación intermedia mediante el cual se diseña la configuración de espacio públicos y privados, que permitirán la aplicación de los instrumentos de gestión y ejecución asociada, con el fin de desarrollar las disposiciones del Plan de ordenamiento Territorial en sectores específicos de la ciudad.

La normatividad Colombiana, Ley 388 de 1997 y decretos reglamentarios, clasifica los planes parciales en los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral y de conservación, de emprendimientos de viviendas colectivas o individuales, también pueden ser planteados para cambios de norma de aprovechamiento. Contiene los estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Áreas Urbana, Complementaria o Rural, Áreas de Interés Social. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.

---

<sup>1</sup> *Yulieth Viviana Cruz Ríos.* Nació en Cartago (Valle del Cauca) en el año 1991, abogada egresada de la Universidad Libre de Colombia, aspirante a especialista en Derecho urbano, gestión y planeamientos de proyectos inmobiliarios de la Universidad Libre de Colombia – Seccional Pereira.

<sup>2</sup> *Valentina Montoya Esteban.* Nació en Cartago (Valle del Cauca) en el año 1991, abogada egresada de la Universidad Cooperativa de Colombia, especialista el Derecho administrativo de la Universidad Libre de Colombia, aspirante a especialista en Derecho urbano, gestión y planeamientos de proyectos inmobiliarios de la Universidad Libre de Colombia – Seccional Pereira.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

A su vez, los planes Parciales son una herramienta de desarrollo que aplica de manera concreta varios de los principios inspiradores de la ley, 1-la función social y ecológica de la propiedad, 2- la prevalencia del interés general sobre el particular, y 3- la distribución equitativa de las cargas y beneficios. Logrando un desarrollo armónico, generando constructibilidad para el particular y áreas públicas eficientes para la ciudad (vías, zonas verdes, museos, zonas recreativas), en la que se permite que exista la participación del estado dentro de la gestión urbana.

Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión que procuran conformar un escenario articulado que permita a las entidades territoriales desplegar de forma coherente sus políticas de desarrollo económico, social y las actuaciones sobre el territorio [...]( *Moreno Rubio, 2018*)

Los planes parciales tienen como finalidad integrar los procesos de ordenamiento del territorio, incluyendo la planificación y gestión del suelo, partiendo del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual conlleva el desarrollo predio a predio logrando así una estructura urbana planificada y organizada con la cual se puede garantizar el disfrute integral de la ciudad. Los mismos también pueden ser promovidos por los propietarios de suelo, con ello, para lograr equidad y desarrollo con calidad tanto en procesos de planes parciales privados como públicos se requiere del reajuste o integración de los lotes existentes, ésta es una herramienta valiosa, aunque para aplicarla el proyecto de delimitación de la Unidad debe haber sido predeterminado en el plan parcial y aprobado por el Alcalde con el trámite legal, una vez haya sido adoptado el respectivo plan parcial.

Por lo anterior, los mismos pueden ser elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, y deben cumplir con los parámetros que se determine en el respectivo POT, basándose en tres etapas 1-etapa de formulación y revisión, 2. etapa de concertación y consulta, 3. etapa de adopción, se debe aprobar por la autoridad ambiental y son adoptados por los alcaldes Municipales o Distritales mediante decreto, siendo de obligatorio cumplimiento por las autoridades municipales y particulares.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

Una vez precisado lo anterior, el problema de orden jurídico que motiva el presente estado del arte, es la consecuencia de la no adopción de los planes parciales como instrumento de planificación y gestión dentro un proyecto de urbanismo, siendo así las cosas, se busca verificar la información científica y jurídica que reposa en providencias, actos administrativos y doctrina con el objetivo de clarificar dicha importancia.

La no adopción de los planes parciales como instrumento de planificación y gestión dentro de un proyecto de urbanismo trae como consecuencia un indebido desarrollo armónico del territorio, generando la imposibilidad de avance de proyectos urbanísticos, teniendo en cuenta que el desarrollo de planes parciales en los que se comprometa la ejecución y realización de proyectos y obras de la infraestructura principal de la ciudad y de sus redes primarias de servicios públicos, buscando el reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de región, ciudad y zona, o en la búsqueda del cumplimiento del Plan en lo referente a lo público.

Se atribuye como factor de esta conciencia que una de las principales causas es el desconocimiento de la figura de plan parcial y su real potencia consiste en la carencia de una estrategia de pedagógica de promoción y divulgación, que logre consolidar en la población los conceptos del urbanismo moderno y del nuevo paradigma mundial de la propiedad con responsabilidad social.

El magistrado *serrato Valdés* plantea, que “resulta imperiosa la adopción del plan parcial entendido como el instrumento que está llamado a articular los objetivos del plan de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico- financieras y de diseño urbanístico que pretenden asegurar las condiciones de habitabilidad y de protección de la estructura ecológica principal”.



**MATRIZ:**

<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> No. 1	Revista Científica
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	Carvajal-Capacho, W. F., (2018). Transformaciones territoriales por planes parciales de renovación urbana. Barrió El Naranjal, un territorio en negociación. <i>Revista Bitácora Urbano Territorial</i> , 28(2), 85-94. Universidad Nacional de Colombia.  <a href="https://www.redalyc.org/journal/748/74855211011/74855211011.pdf">https://www.redalyc.org/journal/748/74855211011/74855211011.pdf</a>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	-Territorialidad  -Agentes urbanos  -Gobernanza  -Plan parcial  -Renovación urbana
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	Este proyecto nos habla sobre el Plan Parcial de Renovación Urbana el Naranjal en Medellín, donde se evidencia que esta ciudad intenta proyectar una imagen mundial de “desarrollo” por medio del city marketing y una de sus estrategias es la renovación urbana que genera alta rentabilidad para el sector inmobiliario.  El Plan Parcial de Renovación Urbana Naranjal se despliega bajo el modelo de gobernanza público privada, y mediante Unidades de Actuación Urbanística opera como mecanismo de exclusión borrando las territorialidades existentes en el barrio, e insertando una nueva configuración morfológica urbana y arquitectónica, estilo de vida y “usuario”. Su implementación ha sido un proceso de negociación del territorio que mediante incumplimientos, presiones, protestas y



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

acciones populares ha fragmentado las relaciones sociales y atomizado las potencialidades comunitarias de sus moradores.

Por tal motivo, en el barrio El Naranjal en Medellín el proceso de formación del territorio se ha desarrollado históricamente a partir de la reprogramación espacial de las viviendas unifamiliares y bifamiliares existentes desde su creación. Estas viviendas han sido sometidas a cambios en la tipología por parte de sus moradores, transformándolas para dar lugar a actividades productivas formales e informales, que se evidencian en el interior y exterior de las mismas, involucrando el espacio urbano del andén y la calle. A la par de esta mutación progresiva ejercida en la cotidianidad, la ausencia del Estado ha sido notoria en cuanto a la poca intervención con referencia a señalización vial, cuidado y mantenimiento de vías, andenes y alumbrado público. Esto ha forjado que El Naranjal se observe desde afuera como un intersticio aislado, deteriorado y desconectado del entorno urbano, y que sea imperceptible para el resto de la ciudad, a pesar de su ubicación central que la conectan vialmente con el centro administrativo La Alpujarra y de tener proximidad a los equipamientos recreativos y de educación superior de carácter metropolitano.

Al analizar la relación entre el descuido estatal y su ubicación central, se evidencian dos estrategias que trabajan conjuntamente: por una parte, entre 1990 y 2016 (ocho periodos de mandato) las alcaldías de Medellín han abandonado sus intervenciones en el mejoramiento del barrio, dando como resultado el deterioro de los inmuebles y del sistema urbano de El Naranjal lo que, a su vez, genera bajos precios del suelo. Por otra parte, los agentes inmobiliarios aprovechan los costos bajos para implementar planes parciales de renovación urbana, los cuales intentan borrar las huellas territoriales y expulsar a sus moradores configurando una nueva morfología, estrato, usos y, por consiguiente, “usuarios” nuevos, pese a que, en sus principios y objetivos, el discurso del “desarrollo urbano” está acompañado del bienestar social, ambiental y económico para el conjunto de la población.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>Con base en lo anterior, se busca develar las maneras como los habitantes y trabajadores del barrio El Naranjal ejercen la territorialidad, mientras que el Estado y el capital económico intentan reterritorializarlo por medio del Plan Parcial de Renovación Urbana Naranjal (Alcaldía de Medellín, 2000).</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Como reflexión final, se pudo evidenciar que lo que efectúa el Plan Parcial de Renovación Urbana Naranjal es un mecanismo complejo de acción por parte del capital económico, apoyado por el Estado local en perjuicio de los moradores. Tanto el capital económico como el gobierno de la ciudad se legitiman mediante el “desarrollo urbano” que poco incluye a la comunidad afectada, mientras se pretende que las ciudades se conviertan en “lugares privilegiados para la construcción de la legitimidad gubernamental, la solidaridad territorial y una ciudadanía sumisa alrededor del proyecto neoliberal” (Brand, 2009: 15). Así, las cargas y beneficios de las obras se inclinan hacia lo urbanístico y menos hacia lo social, privilegiando la estetización de espacios públicos y su accesibilidad, sobre la inclusión y la equidad social.</p> <p>Por consiguiente, la planificación de la ciudad queda en manos del capital económico, donde “el mercado inmobiliario y en especial las grandes empresas del sector, el sistema financiero y los fondos inmobiliarios transnacionales se constituyen en la gerencia y la manufactura de la “infraestructura” de las ciudades” (Daher, 2013:50), implicado cambios en los usos del suelo, configuraciones morfológicas nuevas, habitantes con estilos de vida nuevos que, al pretender llenar el espacio vaciado, les será muy complejo dotar de significado territorial, así como una lectura nueva del barrio con respecto a la ciudad. En este caso, un Nuevo Naranjal aséptico que se pretende será el símbolo de la estética del “progreso urbano”.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No.2</b>	Artículo



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	<p>Contreras Ortiz, Y (2016) Sistema Urbanístico en Bogotá: reglas, prácticas y resultados de los planes parciales de desarrollo 2000-2015. <i>Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo</i>, 9(17), 122–141 (Artículo investigación académica) Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.</p> <p><a href="https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/16856">https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/16856</a></p>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Gestión de suelo</li><li>-Planes Parciales</li><li>-Planeaciones Urbanas</li><li>-Ordenamiento Territorial</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>El presente artículo forma parte de una investigación académica que evalúa los procesos de formulación e implementación de los instrumentos de planeación y gestión de suelo en Bogotá para el periodo 2000-2015. Este texto evalúa las reglas formales e informales que soportan la adopción del instrumento de plan parcial y sus aportes en la práctica al desarrollo de los principios y las estrategias de ordenamiento del territorio, así como sus efectos sobre la estructura urbana. Mediante un análisis empírico que combina información cualitativa y cuantitativa, se explican los procesos y resultados de los planes parciales a partir de los incentivos que generan el marco institucional y las estrategias de actores involucrados en dicha gestión, en especial del sector público. Este análisis aporta evidencias para reflexionar y discutir las oportunidades y restricciones de los instrumentos de planeación y gestión para la construcción de ciudad.</p> <p>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</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

y facilitar la financiación de estos con un reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios y la ciudad.

El principal cambio introducido por el primer POT en la materia, además de la redefinición del alcance del instrumento, fue la determinación de las áreas en tratamiento de desarrollo a las cuales se les aplicaba la urbanización mediante plan parcial y los principios de la ley, con el fin de concretar la articulación entre la planeación y la gestión del suelo (programación de suelo), promover la gestión asociada y establecer mecanismos de financiación de las intervenciones urbanas con un principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. De esta forma, el plan parcial era un instrumento de planeación intermedia que garantizaba el tránsito del plan y el proyecto específico que permitía la construcción formal de la ciudad.

Desde el año 2000 hasta hoy se evidencian avances importantes, pero también restricciones de la aplicación del instrumento de planes parciales. El cumplimiento de estos propósitos ha estado mediado por reglas procedimentales muy detalladas, procesos administrativos y rutinas organizacionales complejos con amplios márgenes de discrecionalidad, por discusiones sobre el alcance del instrumento en relación con los mecanismos del reparto, las características de las cesiones y cargas urbanísticas y por la provisión de la vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritaria (VIP), entre otros. Esto ha limitado la aprobación de los planes en tiempos acotados y, por ende, la superación de algunos problemas identificados que dieron nacimiento a la norma superior.

En este análisis, es fundamental tener en cuenta que existen planes que iniciaron trámites en una administración y culminaron en una o varias posteriores. A pesar de los tiempos promedio ya señalados, se evidencian algunos planes que han superado este valor y han requerido entre tres y ocho años para aprobación. En la revisión detallada, se encontró que las demoras no solo están relacionadas con la actuación pública, sino también con la de los gestores promotores. El trámite en





## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>manos del promotor o gestor ha tardado 482 días en promedio, mientras en manos de la Administración ha tomado 516 días en promedio.</p> <p>El contenido de los planes parciales define el alcance del instrumento en general. En las normas analizadas se evidencia un contenido básico: planteamiento urbanístico, definición de lo público y privado, trazado del sistema vial, delimitación de espacio público, definición de los elementos ambientales, servicios público, norma urbanísticas (usos y edificabilidad), asignación de obligaciones y aprovechamientos (reparto equitativo de cargas y beneficios), plan de etapas y programación temporal del desarrollo y esquema de gestión y financiación (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2012). Pese a que en la práctica los planes han definido importantes áreas de suelo para el desarrollo de aportes para soportes urbanos para la ciudad, también se han convertido más en proyectos urbanos específicos, con indicaciones al detalle de distribución espacial, localización, accesos, configuración geométrica y tipo de intervenciones que lo hacen inflexible frente a las condiciones cambiantes de la ciudad.</p> <p>En el marco de la distribución equitativa de cargas y beneficios, en los planes parciales se consideran cargas generales los aportes para la infraestructura vial arterial y redes matrices de servicios público domiciliarios, elementos de la estructura ecológica principal, compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural y los costos asociados con la formulación y gestión del instrumento de planeación. De acuerdo con la norma vigente (POT), estos aportes dependerán de su existencia en el ámbito del plan parcial y formarán parte del reparto, lo que genera aprovechamientos adicionales por su entrega.</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>La planeación de largo plazo y la definición de los mecanismos de financiación del desarrollo urbano deben contemplar el plan parcial como un instrumento determinante. Sin embargo, persiste una limitada articulación entre los programas de ejecución y el POT (Veeduría Distrital, 2015), que ha dificultado que este instrumento intermedio de planeación y gestión garantice la conjunción de las piezas urbanas que</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>ha logrado adoptar. Asimismo, los soportes urbanos que se esperaba obtener para la ciudad con la aprobación de planes parciales hoy no se han materializado en el territorio, lo que reduce la efectividad que se pueda adjudicar al instrumento.</p> <p>Estos asuntos contemplan la expedición de reglas generales y específicas y la gestión con el sector privado para gestionar mecanismos de reparto de los beneficios del desarrollo urbano y el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad. En ese mismo sentido, se requiere la articulación de la planeación y de la gestión con otros instrumentos como las declaratorias de desarrollo prioritario, el seguimiento al cumplimiento de la obligación VIS y VIP y de las metas de espacio público y demás soportes urbanos en la ciudad.</p> <p>Para finalizar, es preciso reflexionar sobre las causas para que un 62 % de suelo con normal aprobada no se haya desarrollado, con el fin de ofrecer opciones para resolver la permanente discusión de si aprobar o no más planes parciales de desarrollo en la ciudad en un escenario que combina saturación de mercado, especulación de terrenos, escasez relativa de suelo y en la que es cada vez más necesario pensar instrumentos para la renovación de una ciudad consolidada.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> No.3	Tesis de Maestría
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	<p>García, A (2014) Reflexiones sobre la efectividad de los planes parciales de renovación urbana, con relación a la ejecución de proyectos urbanos en Bogotá D.C. caso de estudio: plan parcial estación central (Trabajo de grado, Maestría en Planeación Urbana y Regional). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.</p> <p><a href="https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/15554">https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/15554</a></p>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<p>-Proyecto Urbano</p> <p>-Planes Parciales en Bogotá</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>En Bogotá, el plan parcial denominado “Proscenio”, localizado en el nororiente de la ciudad ha logrado superar más etapas en el procedimiento para la formulación y de adopción de este instrumento de gestión, siendo el único que cuenta con la adopción de una U.A.U. desde enero de 2013. Sin embargo el 83% de los planes parciales restantes adoptados solo han llegado hasta la fase de adopción del plan parcial, sin que a la fecha se tengan claras luces sobre las adopciones de las correspondientes U.A.U. y mucho menos su ejecución.</p> <p>El objetivo de esta investigación está orientado a desarrollar una base comparativa desde las actividades dirigidas a gestionar un proyecto urbano en Bogotá que permita establecer los momentos en que el procedimiento puede afectar negativamente su ejecución, haciendo que éste pierda valor o se diluya en el tiempo.</p> <p>Dicha comparación también permite proponer la implementación de nuevos procesos desde la metodología para la dirección de proyectos sugerida por el Project Management Institute de manera que estos ayuden a que en Bogotá, la gestión de los planes parciales lleve efectivamente a generar acciones sobre el territorio que consoliden la estrategia de ordenamiento del Distrito Capital.</p> <p>El Plan Parcial denominado Estación Central, se identifican varias jornadas de comunicación de la información a la comunidad; la primera vez fue realizada en marzo de 2011, actividad que se repite en mayo y se debe volver a repetir por tercera vez, en septiembre del mismo año. Se revisaron las observaciones consignadas en el documento de viabilidad de este plan parcial encontrando que el resultado fue contraproducente, poniendo en riesgo la ejecución de un proyecto urbano enmarcado en este plan parcial.</p> <p>De acuerdo con la arquitecta urbanista Doris Patricia Noy, actualmente Estación Central ha tenido que reconsiderar su posición trabajando en estrategias para vincular a los ex propietarios de los predios en el desarrollo del proyecto.</p>
----------------------------	--



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>También se identificó que este plan parcial pasó varias veces por observaciones por parte de la SDP y así mismo por correcciones al DTS aun cuando el Artículo 9 del Decreto 2181 de 2006 – modificado por el Decreto 1478 de 2013- indica que una vez radicado el DTS la entidad local de planeación tendrá 30 días hábiles para formular sus observaciones, prorrogables por 30 días más. Para el caso de Estación Central, las solicitudes de observaciones y la radicación del DTS con las correcciones se tomaron 4 meses en total.</p> <p>La entrega del borrador de Decreto no se identificó como entregada por parte del promotor a la SDP. Según el arquitecto Francisco Jácome este documento es responsabilidad de la entidad territorial y por esta razón no se entregó dentro de los documentos de formulación. No obstante desde el mes de junio hasta el mes de diciembre la ERU tuvo que trabajar mancomunadamente con la SDP para el desarrollo de este documento.</p> <p>Por pequeñas o insignificantes que parezcan, las actividades tienen un impacto importante en la gestión de los planes parciales afectando sus periodos y sus resultados.</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Se hace evidente con el caso de estudio que la adopción de un plan parcial no asegura la ejecución de un proyecto urbano en Bogotá.</p> <p>Los actores que intervienen en la formulación y ejecución de los planes parciales de renovación urbana en Bogotá, no tienen claras sus competencias, roles y funciones, influenciando de manera importante en la ejecución de proyectos urbanos que se encuentran enmarcados en estos instrumentos.</p> <p>Pasar de una gestión de 22 meses, a una de 80 meses que lleva hasta hoy el caso de estudio genera que la información tomada como base para el planteamiento urbanístico quede obsoleta al momento de su ejecución. Esto implica que se deben realizar reproceso para actualizarla o en algunas ocasiones puede ser que el proyecto planteado sea inviable ante las nuevas realidades de su entorno.</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No.4</b>	Tesis de maestría
<b>CITACIÓN</b> <b>APA</b> <b>DOCUMENTO</b>	<p>Figuroa Burbano, E. (2014). Redesarrollos urbanos: de la figura del plan parcial a su aplicación. Sector del Chagualo en Medellín. Tesis de grado (Maestría en estudios urbano-regionales) Universidad Nacional de Colombia.</p> <p><a href="https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/15554">https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/15554</a></p>
<b>TEMAS</b> <b>TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Proyecto Urbano</li><li>-Planes Parciales Medellín</li><li>-Espacio Publico</li></ul>
<b>PROBLEMAS</b> <b>CENTRALES</b>	<p>La discusión de esta tesis, en relación a las dinámicas urbanas y regionales se enmarca en una categoría de análisis que se relaciona específicamente con las transformaciones urbanas bajo el tratamiento de Redesarrollo; desarrollado a través del plan parcial. En función de esta categoría, se definen las variables de análisis que permiten orientar el logro de los objetivos.</p> <p>El objetivo general busca valorar la aplicación de la figura del plan parcial en el sector del Chagualo en Medellín, teniendo en cuenta el carácter integral que este instrumento plantea para los nuevos desarrollos urbanísticas de la ciudad. Los objetivos específicos buscan:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) identificar las transformaciones urbanas del sector del Chagualo, incluyendo las desarrolladas a través de la figura del plan parcial,</li><li>2) ponderar los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo de los planes parciales y de su entorno y</li><li>3) comparar diferentes áreas de intervención a través de la figura del Plan Parcial, para encontrar la escala adecuada de intervención; de acuerdo a elementos de valoración, dinámica del sector y a propósitos de la figura.</li></ol> <p>Desde una forma operativa, los objetivos específicos buscan en principio la exploración conceptual sobre las cuales surge y debería</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

operar el plan parcial. En ese sentido, se describe la configuración de los planes parciales y la reconfiguración del contexto donde se desarrolla cada uno de ellos para establecer la relación entre los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo. Finalmente se evalúa la percepción de ciertos elementos de valoración que dan cuenta del componente funcional e integral de la figura.

Vemos también como el proceso evolutivo de los instrumentos de planificación en Colombia, está ligado a una serie de factores determinantes. En nuestro caso, el rápido crecimiento de las ciudades por fuera de un marco consistente de regulación y la inmadurez institucional para hacer frente a las crecientes intervenciones puntuales, son dos aspectos esenciales, que movilizaron intereses hacia la búsqueda de proyectos de desarrollo integral especialmente en las principales ciudades del país.

Con la Ley 388 de 1997 la figura del plan parcial entra en vigencia, abriendo un marco regulatorio de mayor claridad para el ordenamiento urbano. En algunas ciudades, este instrumento se complementó con nuevos métodos de gestión y financiación donde la ya activa Bogotá, además de Medellín y Pereira mostraron interés en su aplicación; convirtiéndolas en ciudades pioneras de los casos más exitosos, y cuya experiencia es la muestra más viva “del aporte al desarrollo urbano en cuanto al uso adecuado de un instrumento de planificación para las nuevas áreas de urbanización”

De esta manera, se inicia un arduo proceso de formulación, aprobación y aparición de planes parciales de carácter público, privado y de gestión mixta de características similares, aunque algunos más afortunados que otros.

Debates generados en ciudades como Medellín, evidencian que la aplicación de la figura revela aciertos y desaciertos que van desde la creación de espacios de calidad y excelentemente dotados, hasta la aparición de factores que permean la integralidad de la figura con desbalances urbanísticas, sociales, económicos, culturales y políticos.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>En efecto, vemos como la historia nos enseña que la concepción de intervenciones a gran escala materializadas por el plan parcial, son factor fundamental para revalorar y proyectar a nivel de actuaciones urbanas integrales los nuevos suelos urbanos.</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Una vez finalizados los planes parciales, se encuentra la falta de calidad de los mínimos espacios públicos generados, baja aceptación de los elementos de valoración consultados y una frágil configuración de equipamientos proyectados. En ambos planes parciales, resulta crítico el panorama pues ninguno incluye condiciones para la apropiación de las personas del contexto inmediato, además que los equipamientos han dejado de ser construidos o dispuestos al finalizar cada intervención; es decir, que el sector en cuanto a espacios público como equipamientos sufrió su inexistencia como mínimo cinco (5) años adicionales que era el lapso de vigencia de cada plan.</p> <p>Después de la implementación de los planes parciales, se concluye que los desequilibrios siguen siendo excesivos, lo que indica que sin una adecuada revaloración del uso de la figura será imposible conseguir el clima de solidaridad, participación y adecuado ejercicio de la planificación, pues en este caso ni la vivienda, ni los espacios público, ni los equipamientos lograron subsanar las necesidades de la zona ni de las nuevas masas de población; situaciones que precisamente se pretendían corregir según los enfoques y conceptos del Acuerdo 062 de 1999 como del Acuerdo 023 del 2000, así como de las expectativas de aplicación de la figura del plan parcial.</p> <p>Finalmente podemos afirmar que estas intervenciones son consecuentes con los requerimientos que hace la administración municipal. No obstante, hay que examinar si las entidades responsables de velar por el adecuado desarrollo urbano cuentan con la suficiente madurez institucional, dado que hasta el momento estarían cumpliendo una función de carácter facilitador al permitir el saqueo, privatización y detrimento de la riqueza social de sectores excelentemente localizados.</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No. 5</b>	Libro
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	Gloria Henao González, Claudia Acosta M, Juana M. Hoffman Quintero (2019) Manual de Derecho Urbano Editorial Universidad del Rosario.  <a href="https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#sources/30932">https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#sources/30932</a>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Derecho Privado.</li><li>-Ordenamiento Territorial.</li><li>-Propiedad Horizontal.</li><li>-Derecho Urbano.</li><li>-Planes Parciales.</li><li>-Espacio Público.</li><li>-Planeación Ambiental.</li><li>-Financiación del Desarrollo Territorial.</li><li>-Expropiación.</li><li>-Control Urbanístico.</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>El capítulo 5 nos habla sobre los instrumentos de planificación creados por la Ley 388 de 1997, dentro de ellos podemos encontrar los planes parciales, en tal sentido se debe entender la importancia de la implementación de los mismos, dentro de los proyectos urbanos.</p> <p>Los planes parciales, según el <u>artículo 19</u> de la <u>Ley 388 de 1997</u>, se formulan y adoptan para áreas determinadas del suelo urbano<sup>21</sup> y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante las unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.</p>





## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>Sus contenidos y procedimiento de formulación y adopción fueron reglamentados mediante el <u>Decreto 2181</u> de 2006, modificado mediante los decretos <u>4300</u> de 2007 y <u>1478</u> de 2013, compilados en el <u>Decreto 1077 de 2015</u>. Estos planes, de conformidad con el <u>artículo 2.2.4.1.3.1</u> del <u>Decreto 1077 de 2015</u>, son adoptados por los alcaldes.</p> <p>El contenido general de estos planes responde a un instrumento de planificación, a uno de gestión de suelo para su ejecución mediante la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, analizados en el capítulo de instrumentos de gestión urbana, y a uno de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Las actuaciones urbanas integrales están definidas en el <u>artículo 113</u> de la <u>Ley 388 de 1997</u>, como el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el POT de la respectiva entidad municipal o distrital y que reúnen las siguientes características: i) estar contempladas en el POT, o en los planes parciales debidamente aprobados; ii) garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes; iii) integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad, y iv) contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.</p> <p>Las actuaciones urbanas integrales pueden llegar a considerarse como instrumentos de planificación complementaria, como sucede en la ciudad de Medellín donde se ejecutan a través de macroproyectos,<sup>23</sup> que a su vez se planifican mediante planes parciales, de conformidad con el artículo 19 de la Ley.</p>
<b>DICUSIONES</b>	Si bien los municipios cuentan con autonomía territorial para la reglamentación de los usos del suelo, esta no es absoluta, deben cumplir con los parámetros para el ordenamiento del territorio impuestos por la <u>Ley 388</u> de 1997 y sus decretos reglamentarios,



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>especialmente en cuanto a la clasificación de suelo y el manejo de sistemas estructurantes y sus áreas de influencia inmediata.</p> <p>Así mismo, deben cumplir con la normatividad de superior jerarquía expedida en otra legislación y con las determinantes de ordenamiento señaladas explícitamente en la ley.</p> <p>La facultad reglamentaria del alcalde no debe versar sobre los contenidos mínimos del POT, que son competencias del Concejo Municipal o Distrital; se pueden crear instrumentos de planificación para precisar algunos aspectos de estos contenidos, pero no para llenar el vacío de no incorporar los contenidos en el POT. Por tal razón, como mínimo los tratamientos urbanísticos, los usos generales de suelo mediante áreas de actividad o polígonos de zonificación, los rangos de edificabilidad por tratamientos y obligaciones urbanísticas deben estar contenidos directamente en el POT y no en instrumentos de planificación complementarias, excepto para áreas sometidas al plan parcial, donde el artículo 184 del Decreto Ley 19 de 2012 permite que estos definan usos de suelo y tratamientos.</p> <p>Los instrumentos de planificación complementaria que desarrollan el POT deben ser adoptados por el alcalde en ejercicio de su facultad reglamentaria y no pueden vulnerar normas de superior jerarquía, las normas establecidas en el POT o la reserva de ley en cuanto a restricciones al derecho de propiedad.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No.6</b>	Tesis de maestría
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	Mayorga, Jenifer (2012). Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, D. C. (Trabajado de grado, Maestría en Planeación Urbana y Regional). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p><a href="https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/2067/Mayor%20gaLamourouxJennifer2012.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y">https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/2067/Mayor gaLamourouxJennifer2012.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y</a></p>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Renovación urbana en Bogotá</li><li>-Planes parciales</li><li>-Construcción de Consensos</li><li>-Participación Democrática</li><li>-Cargas y Beneficios</li><li>-Aburguesamiento</li><li>-Efectos de las transformaciones Urbanas</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>Existen vacíos y dificultades en la operación de renovación urbana establecida en el POT de Bogotá, que en parte ha impedido concretar el modelo de ciudad adoptado, y que como hemos visto no se está logrando la consolidación de una ciudad densa, compacta e integrada a la región, de tal forma, que existe la necesidad de revisar, adaptar y, en algunos aspectos, reformular la política, los objetivos y el programa de renovación urbana contenida en el POT, así mismo, entender que los instrumentos de planeación, “el plan parcial”, se vea como un instrumento para hacer ciudad que permite el desarrollo integral de grandes piezas de la ciudad, ya que de hacerlo permitiría fortalecer y complementar sus avances en la nueva realidad urbana de la ciudad deseable, y evitar el desarrollo predio a predio, lo que genera poca articulación con la ciudad construida.</p> <p>Así mismo, evidencia que en la ciudad de Bogotá solo ha adoptado 1 plan parcial de renovación urbana equivalente al 5% en 10 años de vigencia del POT, mientras que en Medellín se han adoptado 17 planes parciales de renovación urbana equivalente al 85% en 11 años de vigencia del POT.</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>Este hecho se debe, entre otras razones, a que la determinación de las áreas de renovación urbana por parte de los instrumentos de planificación, en este caso a través del plan parcial, corresponde más al deseo de modificar la estructura física de la ciudad que a un análisis sobre la capacidad de adelantar dichos procesos en términos tales como dinámica urbana, de mercado, capacidad de oferta de servicios público, capacidad financiera y de gestión pública</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Es claro que los planes parciales han tenido un desarrollo reciente y su aplicación en materia de renovación urbana hasta ahora está tomando fuerza en Colombia, y en el caso de Bogotá, en los diez años que lleva de vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial hasta ahora solo se ha adoptado 1 plan parcial.</p> <p>Los principales instrumentos del plan parcial que lo diferencian de los demás es aplicar el concepto de gestión asociada a través de las Unidades de Actuación Urbanística y la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios. Es decir, que a través de la integración de predios, se determinan los beneficios y se distribuyen en proporción a los aportes de cada uno.</p> <p>Así mismo, las obligaciones o cargas se distribuyen en proporción a dichos beneficios. De esta manera, se incentiva la inversión privada que es la que prioritariamente genera los proyectos inmobiliarios que permiten el desarrollo del plan parcial.</p> <p>Sin embargo, durante la investigación se pudo evidenciar la compleja gestión del suelo, donde el incumplimiento de los términos legales para surtir las etapas del plan parcial, sigue generando escasez del suelo urbanizable para construir, cuya dificultad es una de tantas que ha encontrado el sector privado en Bogotá.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No.7</b>	Jurisprudencia



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	Colombia, Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia, radicación numero 25000-23-24-000-2010-00175-02. Consejero ponente: Moreno Rubio Carlos Enrique  <a href="https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#search/jurisdiction:CO,EA/moreno+rubio+sentencia+00175+de+2010/WW/vid/727772657">https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#search/jurisdiction:CO,EA/moreno+rubio+sentencia+00175+de+2010/WW/vid/727772657</a>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	-Planes Parciales  -nulidad
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	Le corresponde a la sala resolver recurso de apelación. El problema jurídico se contrae a resolver si revoca, confirma o modifica la sentencia apelada, para cuyo fin debe determinarse si la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. con la regulación contenida en el artículo 32 del Decreto 438 de 2009 quebranta el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, en la medida en que este último consagra como formas de desarrollo de la actuación urbanística: directamente por los propietarios individual o aisladamente; por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística; directamente por entidades públicas, o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, en tanto que la disposición acusada prevé las alternativas de vinculación de propietarios a la actuación urbanística a través del aporte voluntario de la propiedad del suelo o, con el aporte adicional de recursos de capital para financiar parte de las obras de urbanización.
<b>DICUSIONES</b>	Lo que define la norma censurada son las formas de vinculación de los propietarios de predios al proyecto, mas no el método en que este se ejecutará, pues, como antes se argumentó, la empresa distrital Metrovivienda bajo la modalidad de asociación mixta con la comunidad es la gestora o encargada del desarrollo del plan parcial, mecanismo que se encuentra claramente estatuido como válido para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas públicas.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

En ese sentido, resulta perfectamente válido que el desarrollo de un plan parcial se ejecute, a modo de ejemplo, únicamente por la asociación de propietarios a través de unidades de actuación urbanística, sobre la base de considerar que esa es una de las formas de desarrollo permitidas en la norma.

De ahí que resulte importante señalar que las alternativas de vinculación al proyecto no constituyen por sí solas formas de desarrollo del plan parcial, sino que se erigen como uno de los componentes o aspectos tendientes a concretar la gestión de Bajo tales presupuestos, no comparte la Sala la posición asumida por la agencia fiscal en el sentido de sostener que existen dos interpretaciones posibles de la norma, una, referida a que el artículo 32 del Decreto 438 de 2009 agotó todas las formas de vinculación de los propietarios al desarrollo del plan parcial y, de otro lado, que el precepto demandado reguló única y exclusivamente las formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, dejando a salvo las demás formas de vinculación, toda vez que, como ya fue explicado con suficiencia, la regulación contenida en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 está referida a los mecanismos para el desarrollo de la actuación y no a las formas de vinculación de propietarios de predios a ese específico proyecto, por manera que no hay lugar a declarar la legalidad condicionada del precepto objeto de cuestionamiento.

Por consiguiente, del análisis del texto acusado y su confrontación con la norma considerada como infringida, no observa la Sala que la administración distrital conculque o restrinja el derecho de los propietarios de suelo de actuar en forma individual o por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, en razón a que estas son las formas o mecanismos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas, aspectos que difieren de las alternativas de vinculación a la ejecución del plan parcial.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>Por los anteriores argumentos, la sentencia apelada deberá ser confirmada por estar acorde con la solución que jurídicamente corresponde a la cuestión planteada a la presente instancia.</p> <p>En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, Confirma la sentencia del 17 de mayo de 2012 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección A.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO No.8</b>	Documento Técnico
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	<p>Municipio de Medellín, (2006), Segunda Parte: Diagnóstico – Evaluación y Seguimiento Instrumentos - DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE POT [ACUERDO 46/2006], Medellín.</p> <p><a href="https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/documents/ServiciosLinea/PlaneacionMunicipal/ObservatorioPoliticPublicas/resultadosSeguimiento/docs/pot/Documentos/instrumentos.pdf">https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/documents/ServiciosLinea/PlaneacionMunicipal/ObservatorioPoliticPublicas/resultadosSeguimiento/docs/pot/Documentos/instrumentos.pdf</a></p>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Sistema Municipal de Planeación Sistema de Planes Constitución</li><li>-Política planificación del desarrollo Ley 128 de 1994 de las Áreas Metropolitanas</li><li>- Plan integral de desarrollo Hechos metropolitanos</li><li>-Ley 152 de 1994 orgánica del plan de desarrollo</li><li>- Ley 9 de 1989 reforma urbana</li><li>-Ley 388 de 1997 de Desarrollo territorial</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes 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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente el Artículo 19/ Ley 388/97.

Los Planes Parciales como herramienta de planeación tienen por objeto definir el trazado y la forma de urbanización de los sectores o espacios no desarrollados en suelos urbanos o de expansión, renovación o en sitios considerados de importancia estratégica para el desarrollo de la ciudad.

En el documento se plantea: **PROBLEMÁTICAS EN LA APLICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.**

Se presentan los principales problemas identificados, tanto en el proceso de formulación como en la gestión y ejecución de planes parciales; tales observaciones son producto de la experiencia de los técnicos municipales directamente vinculados a los procesos, consultores de proyectos, constructores, propietarios y comunidad.

Los problemas de mayor magnitud pueden ser atribuibles a la carencia o escaso desarrollo de los instrumentos de planificación intermedia (planes especiales, planes sectoriales, planes zonales o normas sectoriales), puesto que constituyen el referente o imaginario para intervenir adecuadamente la ciudad desde una escala micro. Y las acciones puntuales solo se garantizan con la disponibilidad de instrumentos de gestión y financiación sobre los cuales no se adelantó a nivel local, asumiendo que no era necesario mayor desarrollo normativo diferente al de la ley.

En los territorios se cuenta con una baja capacidad de gestión que permita promover y apoyar la utilización y el seguimiento a los planes parciales aprobados. La adopción del POT no provocó desde el principio, la transformación necesaria de la estructura administrativa que resolviera los nuevos requerimientos en materia de gestión del desarrollo urbano. Sólo el último año (2005), se destinaron recursos para la organización de un grupo técnico que se dedique de manera exclusiva a los planes parciales. Su propósito es el de coordinar todas las acciones que requiere la promoción, formulación, análisis y conceptos técnicos, acompañamiento, seguimiento y monitoreo. Con esta nueva organización se pretende lograr la coordinación de las diferentes áreas tanto a nivel interno de Planeación como con las





## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>entidades municipales, de manera que se logre territorializar el desarrollo económico en coherencia con los propósitos y objetivos del POT.</p> <p>Dentro de la investigación realizada para desarrollar el documento arroja unos planteamientos:</p> <p>Resultados en espacio público. La normatividad de obligaciones urbanísticas asociadas a los planes parciales subdimensionan los requerimientos de la nueva población, pues las cesiones obligadas son muy bajas para lograr los parámetros urbanísticos de ciudad. Los resultados en materia de nuevos espacios por habitante así lo demuestran, se observa esta situación:</p> <p>Problemas Específicos: Para efectos prácticos este tipo de problemas se presentan agrupados por: ,</p> <p>Vacíos. Normativos que dificultan la formulación y ejecución de los PP</p> <p>Contradicciones entre diferentes niveles normativos que dan pie a diversas de interpretaciones y desdibujan el propósito general del POT</p> <p>Vacíos: , No se ha desarrollado ni reglamentado la utilización de los demás instrumentos de gestión que posibiliten su aplicación dentro de la formulación y ejecución de los planes parciales.</p> <p>, Aún se encuentran pendientes compromisos originales del POT como son: el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos, el Plan Especial Patrimonial que evitarían la necesidad de utilización exagerada de los planes parciales.</p> <p>Aunque se reglamentó oportunamente el procedimiento y contenido de los planes parciales no se estableció el alcance de las obligaciones y compromisos del sector privado y la Administración derivados de los planes parciales de alta complejidad socio económica y urbanística , No se estableció una diferenciación de los planes parciales de acuerdo con la escala y complejidad de las operaciones urbanas que se proponen. ,</p> <p>Aún esta pendiente de definición la estructura administrativa a nivel municipal que soporte el proceso de formulación, ejecución y seguimiento de los planes parciales. Asimismo, se carece de una estrategia pedagógica que permita la divulgación del instrumento.</p> <p>En la normatividad no está claramente definido, el concepto de intervenciones transitorias sin plan parcial, los procedimientos y los</p>
--	--



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>mecanismos de control, en sectores que requieren de este instrumento para su desarrollo.</p> <p>En el contexto de formulación, aplicación normativa y ejecución de PP, existen varias definiciones que deben desarrollarse y precisar su alcance a la hora de aplicarlas dentro de los planes parciales, como son: Unidades de Gestión y su diferencia real con las Unidades de Actuación Urbanística, Áreas de Manejo Especial.</p> <p>El desarrollo de planes parciales por manzana en cuanto a la gestión puede tener bondades, pero desde la planificación presentan serias dificultades en cuanto a la definición del sistema de espacios públicos y equipamientos, ya que las soluciones dadas en este aspecto, no suplen las necesidades de la nueva población y solo generan pequeños espacios o equipamientos a escala que no alcanza ni la barrial y totalmente desarticulada. Las intervenciones por manzana hechas en forma sucesiva, tal como están hoy permitidas pueden llegar a cambiar la vocación de un sector. Situación agravada adicionalmente ya que existe gran cantidad de sectores de la ciudad sin desarrollar en los que no es clara la determinación de manzanas.</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Con la aplicación de la figura jurídica de Plan Parcial se concreta en el territorio de manera efectiva, La función social y ecológica de la propiedad y pública del urbanismo y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del Desarrollo Urbano.</p> <p>Es necesario, que ante la ausencia de normatividad intermedia, Planeación pueda asegurar que a través de los planes parciales se consiga realmente un acercamiento al modelo de ciudad buscado en el POT.</p> <p>Existe una gran dificultad por parte del sector privado para entender y asumir el propósito real de los planes parciales, no como un requisito o trámite más, sino como un poderoso instrumento de planificación y gestión que debe ser utilizado, en los siguientes casos como mínimo: Demostración de la gestión asociada: ya sea a través de unidades de gestión (donde el 100% de los propietarios está de acuerdo), o de unidades de actuación urbanística (51% representado del suelo está de acuerdo, ver Acuerdo 062 de 1999 Art. 212 y la Ley 388 de 1997 Art.</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>39 y siguientes) o la cooperación entre partícipes (Art. 47 Ley 388) que implica la conformación de mayores y eficientes áreas de lote, que se garantice la cesión de suelo y el costeo de las obras de urbanización correspondientes. Se contribuye con nuevas conexiones viales para el mejoramiento de la movilidad del sector.</p> <p>Se contribuye con la estructuración y dotación de espacios públicos adecuados para el sector cumpliendo con los estándares urbanísticos exigidos por el POT. La recuperación de componentes naturales que puedan ser integrados de forma efectiva con la estructura de espacio público. En este tratamiento las obligaciones son iguales con o sin plan parcial.</p> <p>En los tratamientos de mejoramiento integral debe replantearse la figura del plan parcial como único instrumento para realizar dicho mejoramiento ya que la magnitud de la problemática es tal que la gestión se hace muchísima más compleja.</p> <p>Todo potencial beneficio implica una forma de asumir cargas correspondientes, esto excluye áreas que se consolidan en los términos previstos por la respectiva licencia original vigente, pero incluye, es decir hace objeto de pago de cargas a los desarrollos que densifican predio a predio o mediante plan parcial, por encima de lo que fueron las condiciones originales o que dicha densificación acarreará nuevas necesidades de espacios públicos e infraestructura, que las actuaciones deben asumir y cumplir así estándares de habitabilidad así sea necesario transferir parte de las obligaciones por fuera a fondos de compensación, así como cumplir con el índice de equidad de aporte a cargar.</p> <p>En los procesos de planificación y gestión necesariamente asociativa como los planes parciales, los potenciales beneficios se entregan en bloque sobre unidades de aprovechamiento en bruto y de manera equivalente las cargas se disponen tanto la incorporación de las existentes como las que le son inherentes a este desarrollo, existiendo un tope en función de la viabilidad del propio reparto de la operación, es decir ese referente único para toda la ciudad que asegura el cumplimiento del estándar de sostenibilidad.</p>
--	---



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No. 9</b>	Tesis de maestría
<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	RESTREPO RUIZ, Alfredo. Poder y gestión del suelo. Estudio de planes parciales en la ciudad de Medellín. 2011. Tesis de grado. (Magíster en Estudios Urbano-Regionales). Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. Facultad de Arquitectura  <a href="https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/7104/71389546.2011.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y">https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/7104/71389546.2011.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y</a>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Ordenamiento territorial</li><li>-Planeación y Gestión Urbana</li><li>-Planes Parciales</li><li>-Enajenación</li><li>-Expropiación</li><li>-Urbanismo</li><li>-Plusvalía</li><li>-Instrumentos de Gestión</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>En Medellín se concibió la idea de formular planes parciales como instrumentos eficaces de gestión urbana para generar nuevos espacios público que articularan el sector privado y el público en el diseño y ejecución de proyectos urbanos.</p> <p>Por tanto, para desarrollar el subprograma: “Unidad deportiva y cultural del Norte”, se formuló el Plan Parcial Plaza de Ferias, con el objetivo de disminuir el déficit de espacio público, de equipamientos, de movilidad, de transporte, de servicios y de vivienda en la zona norte de la ciudad.</p> <p>En cumplimiento del principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios y en ejercicio del poder ideológico, se identificaron como cargas para el plan parcial, el suelo para construir las vías vehiculares</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

y peatonales y los costos de su construcción, incluyendo el valor de las redes de servicio público de acueducto y alcantarillado.

Por tanto, la intencionalidad del plan parcial se concentra en potenciar el valor estratégico de este suelo aprovechando sus condiciones económicas y de mercado para favorecer la consolidación de la Centralidad de Equilibrio del Norte mediante el mantenimiento en el sector del desarrollo industrial con actividades sustitutas y complementarias.

El plan parcial como instrumento de planeación y de gestión del suelo se contempla en la legislación colombiana como el complemento principal para desarrollar sobre el territorio los postulados del Plan de Ordenamiento Territorial.

Desde este punto de vista y conforme lo estipula la Ley 388 de 1997, el plan parcial se aplica en porciones específicas del territorio y en esa medida establece procesos de ordenación para lograr calidades urbanísticas, arquitectónicas y técnicas que puedan articularse y al mismo tiempo también, favorecer el desarrollo económico y social.

Así, este instrumento facilita la participación de múltiples actores sociales, desde el Estado y las comunidades hasta los gremios y asociaciones vinculados al mercado inmobiliario y la construcción, constituyendo un flujo de relaciones e intereses diversos, proyectados en un territorio específico de la ciudad.

Ahora bien, la capacidad de realizar estos intereses sobre el territorio depende del poder con el que cada uno de los actores cuenta y de la capacidad de relacionarse e influir a los demás miembros de esa relación, que es para este caso el Plan Parcial Plaza de Ferias.

Tras la transformación de la Plaza de Ferias en virtud del plan parcial, se espera la generación de un nuevo espacio urbano que puede integrar y detonar el desarrollo de un área de actividades múltiples, con ofertas de bienes y servicios para la apropiación, el uso, el consumo y el disfrute con carácter Metropolitano.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>DICUSIONES</b>	<p>El análisis realizado indica que el plan parcial es un instrumento de la planeación urbana colombiana que favorece el ejercicio de poderes sobre el suelo en virtud de su naturaleza y composición y conforme la existencia de intereses que sobre el territorio posean agentes estatales y privados.</p> <p>El plan parcial no es un instrumento cuya incorporación al sistema urbanístico colombiano haya sido un proceso desapercibido. Al contrario, su inserción al ordenamiento territorial obedeció a la confluencia de un conjunto de coyunturas y contextos políticos, económicos, jurídicos y urbanísticas que han moldeado la estructura social colombiana a lo largo de muchos años.</p> <p>En ese sentido, el plan parcial es heredero de los procesos históricos de urbanismo y ordenación territorial acaecidos en Colombia desde la segunda mitad del siglo XX. Desde este momento hasta hoy, la planeación en Colombia ha evolucionado, incorporando distintas características producto de la participación de agentes público y privado en la vida urbana y de la adopción de corrientes y metodologías internacionales sobre desarrollo urbano, ordenamiento territorial y planeación.</p> <p>Puede indicarse entonces que el plan parcial no solo es un instrumento técnico de ordenamiento territorial, sino que en virtud de su función urbana reúne múltiples características sociales.</p> <p>Los procesos de formulación y ejecución de los planes parciales han permitido evidenciar la confluencia de múltiples factores y la necesidad de vincular variables que puedan incidir o afectar la realización de estos procesos.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No.10</b>	Jurisprudencia



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	<p>Colombia, Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia, radicación numero 25000-23-24-000-2010-00333-01. Consejero ponente: Roberto Augusto Serrato Valdés.</p> <p><a href="https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#search/jurisdiction:CO,EA+content_type:2/planes+parciales/WW/vid/847865511">https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#search/jurisdiction:CO,EA+content_type:2/planes+parciales/WW/vid/847865511</a></p>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Planes Parciales</li><li>-Silencio administrativo negativo</li><li>-Revocatoria de aprobación del acto administrativo</li><li>-Plusvalía</li><li>-Licencia de Urbanización</li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	<p>Determinar respecto del recurso de apelación propuesto por la actora, si era necesaria la adopción previa del plan parcial, para lo cual se deberá</p> <p>Resolver si revoca, confirma o modifica la sentencia apelada, para cuyo fin debe determinarse si la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. con la regulación contenida en el artículo 32 del Decreto 438 de 2009 quebranta el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, en la medida en que este último consagra como formas de desarrollo de la actuación urbanística: directamente por los propietarios individual o aisladamente; por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística; directamente por entidades públicas, o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, en tanto que la disposición acusada prevé las alternativas de vinculación de propietarios a la actuación urbanística a través del aporte voluntario de la propiedad del suelo o, con el aporte adicional de recursos de capital para financiar parte de las obras de urbanización.</p>



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>DICUSIONES</b>	<p>Si bien el artículo 42 del Decreto 564 de 2006, indicó que en esos supuestos no era necesario adoptar el plan parcial la citada disposición normativa también señala que también se requerirá la adopción previa del plan parcial siempre que el predio se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006. Vemos, entonces, que la norma acudió a la figura de la remisión normativa para definir las hipótesis en las cuales es necesaria la adopción del plan parcial para adelantar un proyecto de urbanismo.</p> <p>En efecto, el Gobierno Nacional, por medio del Decreto 2181 de 29 de junio de 2006 “Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenida en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanísticas”, se ocupó de establecer los tres eventos en los que se requiere la adopción de plan parcial objeto de concertación con la autoridad ambiental, a saber; (i) cuando se trate de proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental; (ii) cuando se trate de planes parciales que precisen la delimitación de suelos de protección y/o colinden con ecosistemas, y (iii) cuando incluyan o coliden con áreas de amenaza y riesgo identificadas como tales por el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentaciones o estudios técnicos.</p> <p>De conformidad con lo expuesto, la Sala debe reiterar que en las hipótesis previstas en la citada norma resulta imperiosa la adopción del plan parcial entendido como el instrumento que está llamado a articular los objetivos del plan de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que pretenden asegurar las condiciones de habitabilidad y de protección de la estructura ecológica principal.</p>
<b>TIPO DE DOCUMENTO</b> <b>No. 11</b>	Libro





## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

<b>CITACIÓN APA DOCUMENTO</b>	Taller, A., (2014) Revista Eurolatinoamericana De Derecho Administrativo  <a href="https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#vid/8783283077">https://app-vlex-com.sibulgem.unilibre.edu.co/#vid/8783283077</a>
<b>TEMAS TRATADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- El derecho a la vivienda digna en la Constitución Nacional Argentina, los tratados internacionales y la Constitución de Santa Fe.</li><li>- El derecho de acceso a la vivienda digna en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.</li><li>- Los instrumentos de gestión facilitadores del acceso a la vivienda digna.</li><li>- Según su naturaleza los instrumentos de gestión Urbana, son agrupados de conformidad a las medidas que se adoptan para el que persigue su implementación.</li><li>- A su vez, estos instrumentos tienen como finalidad permitir a las autoridades públicas, según sus competencias, a intervenir en el suelo urbano para.</li><li>- Estos instrumentos de gestión puede ser clasificados en.<ul style="list-style-type: none"><li>- Programas nacionales y provinciales de inclusión social para acceso a la vivienda digna.</li><li>- Gobierno nacional.</li><li>- Programas.</li><li>- Gobierno de la Provincia de Santa Fe.</li><li>- A modo de corolario.</li></ul></li></ul>
<b>PROBLEMAS CENTRALES</b>	En el numeral 4. el autor realiza una ilustración acerca de “Los instrumentos de gestión facilitadores del acceso a la vivienda digna” Los instrumentos de la gestión del suelo o gestión urbana conforman un conjunto de herramientas de planificación y de cometidos, que aplicados de forma simultánea y coordinada, permiten definir de qué manera se actuará sobre el espacio físico (suelo, territorio) para producir el espacio urbano y facilitar el acceso a la vivienda.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>Las políticas de gestión de los asentamientos humanos deberán lograr que las ciudades cuenten con una dotación de infraestructura de apoyo al progreso social y a la competitividad, tanto en el área del transporte como en los de los servicios urbanos, productivos y la construcción de las viviendas, prioritarios para el desarrollo integral de la persona.</p> <p>De allí la importancia de la correcta elección de los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística que son esenciales en la gestión del suelo urbano, en cuanto inciden de manera directa la construcción y configuración del territorio – urbanización y edificación – dándole forma al espacio urbano sobre el que se plasma la Producción y el consumo de bienes y servicios.</p> <p>Así, estableciendo en el sub numeral 4.3 que los instrumentos de gestión pueden ser clasificados en:</p> <p>Así subcategorizando , Estos instrumentos de gestión puede ser clasificados en</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Instrumentos de planificación</li><li>b) Instrumentos de promoción y desarrollo</li><li>c) instrumentos de intervención jurídica</li><li>d) Instrumentos de financiamiento</li><li>e) Instrumentos de redistribución de costos y beneficios</li><li>f) Instrumentos de participación ciudadana</li></ul> <p>Encontrándose dentro del literal a) Instrumentos de planificación, a.3) Planes Parciales o Planes Especiales:</p> <p>Es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento General, aplicable a áreas ubicadas en suelo urbano o de expansión , a las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o macro proyectos urbanos, de conformidad con lo establecido en el Plan Estratégico o Urbano.</p> <p>De acuerdo con los escenarios de planeación requeridos y las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se pueden clasificar en</p>
--	--



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

	<p>los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral y de conservación, de emprendimientos de viviendas colectivas o individuales, también pueden ser planteados para cambios de norma de aprovechamiento.</p> <p>Contiene los estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Áreas Urbana, Complementaria o Rural, Áreas de Interés Social. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.</p>
<b>DICUSIONES</b>	<p>Los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística que son esenciales en la gestión del suelo urbano, en cuanto inciden de manera directa la construcción y configuración del territorio – urbanización y edificación– dándole forma al espacio urbano sobre el que se plasma la producción y el consumo de bienes y servicios.</p> <p>la gestión del suelo urbano es una herramienta fundamental para el desarrollo socio-económico de las ciudades en dirección a un proceso sustentable y de accesibilidad a la vivienda digna.</p> <p>Sin la adecuada gestión urbana, La planificación física en sí misma tiene escasos efectos prácticos.</p> <p>Los instrumentos de gestión deben resolver las tensiones existentes en el desarrollo de la ciudad y lograr los valores que inspiraron el desarrollo urbano, especialmente y ligado al derecho a la vivienda digna, los valores sociales que son los que permiten la satisfacción de las necesidades de la población en miras de lograr el bienestar general.</p>



### **CONCLUSIONES:**

Los planes parciales como uno de los instrumentos de planificación que desarrolla y complementa los P.O.T, cumpliendo con los parámetros establecidos dentro del mismo, tiene por finalidad desarrollar propuestas integrales de planificación en las áreas urbanas, complementarios o rurales de la ciudad, específicamente los suelos de renovación urbana, logrando la estructuración de zonas específicas; convirtiéndose en una herramienta de desarrollo, logrando articular el crecimiento de los territorios de forma coherente basada en el principio de función social ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios, garantizando así el disfrute integral de la ciudad.

Por lo anterior de la falta de adopción de los planes parciales como instrumentos de desarrollo en un territorio conlleva a la desorganización urbanística y la infracción legal y de principios que pretenden garantizar las condiciones de habitabilidad y de protección de la estructura ecológica principal. Así pues, si como municipalidad se busca brindar las herramientas suficientes para continuar el desarrollo de las ciudades, se deben orientar los Planes parciales con sus componentes ambientales, de movilidad, espacio público y equipamiento, así como la ocupación del suelo y sus usos, pues todos estos serán los que permitan recuperar los espacios ecológicos e incorporar el adecuado manejo de los suelos protegidos, pretende una mayor conectividad, accesibilidad y prioriza el transporte no motorizado, entrega áreas para la actividad social y económica de los habitantes, y permite construir el territorio que todos los involucrados desean.

### **REFERENCIAS:**

Contreras Ortiz, Y., (2016), Sistema Urbanístico en Bogotá: reglas, prácticas y resultados de los planes parciales de desarrollo 2000-2015. *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, 9(17), 122–141. (Artículo investigación académica) Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.

García, A., (2014), Reflexiones sobre la efectividad de los planes parciales de renovación urbana, con relación a la ejecución de proyectos urbanos en Bogotá D.C. caso de estudio: plan parcial estación central (Trabajo de grado, Maestría en Planeación Urbana y Regional). Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

---

- Figueroa Burbano, E. (2014). Redesarrollos urbanos: de la figura del plan parcial a su aplicación. Sector del Chagualo en Medellín. Tesis de grado (Maestría en estudios urbano-regionales) Universidad Nacional de Colombia.
- Henao Gonzalez,G.; Acosta M. C.; Hoffman Quintero, J.M, (2019) Manual de Derecho Urbano Editorial Universidad del Rosario. Colombia.
- Mayorga, J., (2012), Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, D. C. (Trabajado de grado, Maestría en Planeación Urbana y Regional). Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- Moreno Rubio, (2018) Sentencia nº 25000-23-24-000-2010-00175-02, Consejo de Estado. Colombia.
- Restrepo Ruiz, A. (2011) Poder y gestión del suelo. Estudio de planes parciales en la ciudad de Medellín. Tesis de grado. (Magíster en Estudios Urbano-Regionales). Universidad Nacional de Colombia. Medellín.
- Serrato Valdés,( 2010), Sentencia nº 25000-23-24-000-2010-00333-01, Consejo de Estado,Sala de lo Contencioso Administrativo. Colombia
- Taller, A., (2014) Revista Eurolatinoamericana De Derecho Administrativo.Red Eurolatinoamerica de Derecho Administrativo. Argentina



## Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios

---