

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Prólogo	VII
Agradecimientos	IX

PARTE PRIMERA

EL DERECHO URBANO EN SU CONTEXTO

CAPÍTULO I

EL CONCEPTO DE “DERECHO URBANO”

MAURICIO RENGIFO GARDEAZÁBAL

1. El derecho urbano como nueva rama del derecho	3
2. Naturaleza del derecho urbano	6
A) La escuela americana	6
B) La escuela europea	8
C) Del derecho urbano funcional al derecho urbano sostenible	9
3. Hacia una caracterización sistemática del derecho urbano	11
4. Retos y dificultades de la instauración del derecho urbano en Latinoamérica	15
A) El caso colombiano	18
5. Nuestra obra	19

PARTE SEGUNDA

DISCUSIONES BÁSICAS

CAPÍTULO II

EL DERECHO URBANO EN UN MUNDO GLOBALIZADO

LUIS ESLAVA

1. El derecho (internacional) urbano temprano y moderno	28
2. La ciudad y sus contradicciones actuales	37

	PÁG.
3. Desplazamiento interno y límites del éxito de Bogotá	43
4. Conclusiones	54

CAPÍTULO III

ALGUNAS REFLEXIONES Y POSIBILIDADES DEL DERECHO A LA CIUDAD EN COLOMBIA:

LOS RETOS DEL USUFRUCTO EQUITATIVO DE LA CIUDAD,
LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DIRECTA Y EL GOCE
DE LOS DERECHOS HUMANOS EN LOS CONTEXTOS URBANOS

LUCAS CORREA MONTOYA

1. Precisiones iniciales	58
2. La ciudad: elemento para la garantía de los derechos humanos ...	59
A) El proceso de industrialización-urbanización	59
B) La función social de la planeación urbana	61
C) La ciudad y los retos que de ella se derivan	63
D) El derecho a la ciudad, ¿una respuesta a la situación actual de las ciudades?	66
3. ¿En qué consiste tener derecho a la ciudad?	68
A) El derecho a la ciudad como posibilidad de ciudad	69
B) El derecho a la ciudad como goce de derechos en los contex- tos urbanos	70
C) El derecho a la ciudad como derecho complejo	71
D) El derecho a la ciudad como derecho colectivo	72
E) ¿Quiénes deben participar del derecho a la ciudad y de qué manera?	75
F) ¿Cuál es su naturaleza?	76
4. Perspectivas constitucionales y legales del derecho a la ciudad en Colombia	81
A) El usufructo equitativo de los beneficios y oportunidades que ofrece la ciudad	84
B) La participación democrática de los habitantes en el proceso de toma de decisiones y manejo de los asuntos de la ciudad ...	87
C) La garantía de los derechos humanos en los contextos urbanos	99
5. Reflexión final: algunas consideraciones para la “justiciabilidad” del derecho a la ciudad mediante el litigio de “alto impacto”	102
6. Referencias bibliográficas	104

CAPÍTULO IV

EL DERECHO A LA VIVIENDA

ENTRE LOS ENFOQUES MERCANTILES DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DEL EJECUTIVO Y LOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES Y DESARROLLOS DE LA JURISPRUDENCIA TENDENTES A PRECISAR LOS ATRIBUTOS DEL DERECHO Y OBLIGACIONES ESTATALES PARA SU GARANTÍA

ALEJANDRO FLORIÁN BORBÓN

	PÁG.
1. Introducción	108
2. Qué es derecho a la vivienda y sus atributos	108
A) Obligaciones del Estado en materia de vivienda adecuada....	112
3. Política de vivienda en Colombia: un problema de enfoque y principios	115
A) La política para garantizar el derecho a la vivienda está secuestrada por un enfoque mercantilista	117
B) ¿Es nuestro marco constitucional suficiente para garantizar el derecho a la vivienda?	120
C) Contribución esencial de la jurisprudencia de la Corte Constitucional	129
4. Conclusiones. Preguntas y desafíos	134
5. Bibliografía y sitios electrónicos consultados	138

CAPÍTULO V

EN CONTRA DE LA INFORMALIDAD
COMO FORMA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

CARLOS F. MORALES DE SETIÉN RAVINA

1. Introducción	139
2. El crecimiento de la vivienda informal y la situación latinoamericana	144
3. Razones	147
A) Razones prácticas	147
a) Desarrollo desordenado de la ciudad y costos económicos de urbanización	147
b) Condena al subdesarrollo socioeconómico: la falta de oportunidades para los moradores de los asentamientos informales	148
c) Problemas de salud para sus moradores	151

	PÁG.
d) Costos ligados al ambiente	151
e) Condiciones favorables para una mayor incidencia de actos delictivos en los asentamientos informales	153
f) El fomento de la corrupción	154
g) Efectos sobre los precios del suelo urbano y la producción de nuevo suelo informal	155
B) Éticas	156
a) Necesidad de transmitir una preocupación social por la situación de los más favorecidos: la condena moral de la producción de vivienda informal	156
b) Protección de la propiedad privada y la propiedad pública	157
C) Simbólicas	158
a) El efecto sobre las políticas públicas de vivienda	158
b) El efecto sobre la responsabilidad pública de las autoridades públicas	159
c) La imagen de falta de autoridad de los gobernantes elegidos	160
4. Conclusiones	160
5. Bibliografía	161

PARTE TERCERA

PROPIEDAD, PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANAS

CAPÍTULO VI

EL LIBERALISMO Y LA PROPIEDAD EN COLOMBIA

PROPIEDAD-DERECHO Y PROPIEDAD-FUNCIÓN SOCIAL

DANIEL BONILLA

1. Introducción	167
2. El régimen de propiedad liberal clásico	174
3. El régimen de propiedad mixto: liberalismo clásico y liberalismo intervencionista	185
4. El régimen de propiedad liberal intervencionista (1991-2011)	199
5. Conclusión	210

CAPÍTULO VII

ALGUNOS TEMAS DE LA PLANEACIÓN URBANA:
UNA CONSTRUCCIÓN A PARTIR DEL DEBATE

MARÍA CRISTINA ROJAS EBERHARD

	PÁG.
1. Efectos del crecimiento demográfico de las ciudades	214
2. El debate sobre la planificación urbana del siglo XX	216
3. Urbanismo funcionalista.....	217
A) Planeación sociológica y cultural	221
B) Planeación económica.....	226
C) Planeación ambiental	227
4. Etapas de planeación urbana en Colombia: un panorama general	231
A) El plano futuro y los planes piloto y reguladores	232
B) Los planes de desarrollo económico y social y el debate de la sociología francesa	235
C) La institucionalización del ambiente.....	238
D) ¿De vuelta al urbanismo funcionalista o una nueva planeación integral?	239
E) De la planeación a la gestión urbana.....	245
a) La necesidad de intervenir el mercado del suelo	246
b) La urgencia de ajustar la oferta a la demanda de suelo para atender los “usos débiles”	247
c) La obligación de disminuir la segregación	248
5. Bibliografía	249

CAPÍTULO VIII

PROPIEDAD PRIVADA
VERSUS PLANEACIÓN URBANA EN COLOMBIA

¿QUIÉN MANDA A QUIÉN?

JUAN FELIPE PINILLA PINEDA

1. Introducción	251
2. Síntesis de la evolución de la regulación sobre suelo urbano	254
3. Transformaciones de la propiedad privada	258
4. Derecho urbano y transformación de la propiedad	265

	PÁG.
5. Formas y ejemplos concretos de la reconfiguración de la propiedad en contextos urbanos	268
A) La expropiación para fines urbanísticos	268
a) Criterios para descontar del valor de la indemnización los aumentos de valor producidos por el anuncio del programa, proyecto u obra de utilidad pública	273
b) Motivos de interés social que autorizan usar la expropiación	275
c) Mecanismos que pueden utilizarse para pagar la indemnización	276
d) Posibilidad de que los beneficiarios de la expropiación sean personas privadas (expropiación en favor de terceros)	277
B) Cargas u obligaciones urbanísticas	278
C) La propiedad del suelo y el derecho a construir	281
D) La iniciativa para formular y ejecutar actuaciones urbanísticas y el papel del propietario	285
E) Apropiación y distribución de las rentas producto del desarrollo urbano. La participación en las plusvalías	289
6. Conclusiones	291
7. Bibliografía	293

CAPÍTULO IX

EL MERCADO Y LAS POLÍTICAS DEL SUELO

CRISTHIAN ORTEGA ÁVILA

1. El papel del mercado en la discusión sobre el mercado del suelo	296
A) Consideraciones generales sobre la demanda de bienes	296
B) Consideraciones generales sobre la oferta de bienes	298
C) El mercado y la noción del equilibrio	298
2. La discusión de la economía y la incorporación de la incertidumbre	299
A) El gobierno dentro y fuera del mercado	299
3. La economía espacial (la economía urbana)	301
A) Teoría de la renta del suelo urbano	302
B) El orden caleidoscópico	307
4. El mercado y las políticas del suelo (a manera de conclusión)....	309
5. Bibliografía	311

CAPÍTULO X

LAS CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS
EN LA JURISPRUDENCIA COLOMBIANA. LECCIONES
SOBRE SU NATURALEZA Y ALCANCE

JUAN FELIPE PINILLA PINEDA

	PÁG.
1. El debate sobre la constitucionalidad de las cesiones. Su carácter no gratuito	316
2. La discusión sobre la legalidad de las cesiones urbanísticas. El caso de la cesión del 7 por ciento para malla vial arterial establecida por normas del Distrito Capital	325
3. Conclusiones	334

CAPÍTULO XI

LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS COMO RECURSOS
DE LOS MUNICIPIOS PARA FINANCIAR
EL DESARROLLO URBANO

MAGDA CRISTINA MONTAÑA MURILLO

1. Prolegómeno	338
2. Introducción	338
3. Las obligaciones urbanísticas como recursos de los municipios para financiar el desarrollo urbano	340
A) Referencia de las aportaciones urbanísticas, cargas urbanísticas u obligaciones para financiar el desarrollo en el derecho comparado	340
B) Cargas u obligaciones urbanísticas en el sistema legal colombiano para financiar el desarrollo urbano	341
C) Desarrollo jurisprudencial de las cargas u obligaciones urbanísticas para financiar el desarrollo urbano	348
4. Tipología de recursos públicos a los que corresponden, con la perspectiva de la hacienda pública, las denominadas compensaciones por distribución de cargas y beneficios	352
A) Fuente constitucional de la potestad de fijar obligaciones, como fuente de recursos. Las compensaciones urbanísticas, en aplicación de la distribución de cargas y beneficios	354
a) Derecho-deber de la propiedad privada	354
b) Principio de solidaridad	355
c) Función social de la propiedad	356

	PÁG.
5. Manejo presupuestal de los recursos que se perciban como compensación por las cargas urbanísticas	357
6. Conclusiones	358

CAPÍTULO XII

LA FIDUCIA MERCANTIL EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

CARLOS JULIO GIRALDO
LUIS FERNANDO GUZMÁN

1. Introducción	361
2. Etimología y reseña histórica	363
3. Concepto	367
4. Definición	368
5. Sujetos	370
A) Fideicomitente, fiduciante o constituyente	370
B) El fiduciario	370
a) Deberes especiales asignados al fiduciario en su condición de profesional	374
a') Deber de información	375
b') El deber de asesoría	376
c') Otros deberes	377
C) El beneficiario o fideicomisario	377
6. Obligaciones de medio y resultado en la gestión encomendada a las sociedades fiduciarias	378
7. La fiducia inmobiliaria	381
A) Etapas	381
B) Intervinientes	382
a) Fideicomitentes	382
b) Promotor	382
c) Constructor	382
d) Interventor	382
8. Modalidades de la fiducia inmobiliaria	382
A) De administración y pagos	382
B) De tesorería	383
C) De preventas	383
9. Conclusiones	383

PARTE CUARTA

**ADMINISTRACIÓN
Y CONTROL URBANO**

CAPÍTULO XIII

CONTROL URBANÍSTICO

JAIME RODRÍGUEZ AZUERO

	PÁG.
1. Control urbano, control urbanístico y disciplina urbanística	389
2. Control urbano: formulación de las normas	390
3. Control urbanístico: aplicación de normas	392
4. Actuación del curador urbano	394
5. Control sobre actuaciones asociadas a decisiones de los curadores urbanos	396
6. En la búsqueda de la excelencia	399
7. Reflexiones frente a un ajuste	402
A) Sostenibilidad económica de la organización, del equipo de trabajo y del soporte tecnológico	402
B) Limitación de la autonomía y responsabilidad del curador urbano	403
C) Prestación efectiva del servicio a la ciudadanía	404
D) Reparto de proyectos de las entidades estatales	406
E) Macrocuradurías	406
F) Imagen del curador urbano	407
G) Preguntas por responder	408

CAPÍTULO XIV

LICENCIAS E INFRACCIONES URBANÍSTICAS

VÍCTOR DAVID LEMUS CHOIS

1. La licencia como derecho colectivo	410
2. Derecho a la propiedad y derecho a edificar	413
3. Las licencias de urbanismo y construcción como fuentes de derechos particulares	414
4. ¿La licencia es un acto discrecional o reglado?	416
5. Infracciones como herramientas para ordenar la actividad urbanística	417

	PÁG.
6. Ineficacia de un control urbano basado exclusivamente en sanciones punitivas	419
A) La multa	420
B) La demolición	421
C) La reconstrucción	421
D) Suspensión de obra y servicios públicos	421
E) Cierre de establecimientos de comercio	422
F) Revocatoria de la licencia	422
7. Facilidades, incentivos y promesas de premio como complemento del control urbanístico	422
A) Promesas de premio	423
B) Incentivos puros	423
C) Facilidades	424
8. Bibliografía	425

PARTE QUINTA

EXPERIENCIAS COMPARADAS

CAPÍTULO XV

EL URBANISMO ESPAÑOL: UNA VISIÓN DE CONJUNTO

MARTA LORA-TAMAYO VALLVÉ

1. De la ciudad a la urbe	429
2. La herencia decimonónica. Cerdá y la legislación de ensanche y reforma interior	430
3. Pilares del urbanismo español. Propietarios y expropiación	440
4. Sistemas de ejecución del planeamiento: de la reparcelación al agente urbanizador	447
A) ¿Concertación, urbanismo concurrencial y de concurso? Sí, pero “a la española”	460
5. Derecho urbanístico y ambiente: hacia el desarrollo urbano sostenible	468
A) Ámbito de regulación	475
B) Inclusión en la legislación autonómica del concepto específico de desarrollo urbano o urbanístico sostenible y en su defecto, la inclusión de principios de desarrollo sostenible	475
a) Canarias	476
b) Castilla-León	476

	PÁG.
c) Cataluña	477
d) Comunidad Valenciana	478
C) Criterios de clasificación de suelo	480
a) Comunidad Valenciana	480
b) Galicia	480
D) Introducción de estándares urbanístico-ambientales	481
a) Canarias	481
b) Castilla-León	482
c) Comunidad Valenciana	484
6. Reflexión final. ¿Intervención pública o liberalización?	485

CAPÍTULO XVI

LA CONSTRUCCIÓN DEL “DERECHO
A LA CIUDAD” EN BRASIL

EDÉSIO FERNANDES

1. Introducción	494
A) El proceso brasileño	495
2. Henri Lefebvre: por un nuevo contrato político de ciudadanía so- cial para afirmar el “derecho a la ciudad”	498
3. Ley, urbanización y política urbana en Brasil	504
4. Un nuevo estatuto para las ciudades brasileñas: la construcción del “derecho a la ciudad” en Brasil	506
5. Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad	513
6. Conclusión	516
7. Referencias	517

CAPÍTULO XVII

EL CAMBIO CLIMÁTICO Y EL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL EN EL SIGLO XXI: ALGUNAS
REFLEXIONES SOBRE NUESTRO FUTURO BANDIDO

COLIN CRAWFORD

1. El cambio climático y la ausencia de voces urbanas	520
2. Por qué incluir las ciudades en el debate sobre el cambio climático	528

	PÁG.
3. El modelo del presupuesto participativo y la regulación del cambio climático	530
A) Beneficios del modelo del presupuesto participativo para la adaptación al cambio climático	531
B) Inquietudes sobre el uso del presupuesto participativo en la adaptación al cambio climático	532
4. Conclusión	534

CAPÍTULO XVIII

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LA MIRADA PARCIAL DEL CONSTITUCIONALISMO MEXICANO

ANTONIO AZUELA

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

1. Los asentamientos humanos y la planeación en el lenguaje de la Constitución	537
2. Distribución de competencias	547
A) La jurisprudencia	549
B) Sistema de facultades concurrentes	558
C) Municipalismo y asentamientos humanos	560
3. Bosques, aguas, lotes y servicios	562
4. Conclusión: el triángulo imposible	572
5. Bibliografía	574
Índice de autores	579