

Planes Parciales, gestión que busca mejores ciudades



JUAN
MANUEL
GONZÁLEZ
SOCIO FUNDADOR
DE PGP LEGAL

La Ley 388 de 1997 estableció los planes parciales como un instrumento para reglamentar los planes de ordenamiento territorial para porciones completas de territorio que permitan establecer las herramientas necesarias para cumplir los objetivos, metas, directrices, estrategias y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, en forma tal que, con un equitativo reparto de cargas y beneficios entre sus partícipes, se logre garantizar la generación de infraestructura urbana necesaria que soporte las edificabilidades y usos propuestos.

En el suelo de expansión es fundamental, por constituir el vehículo que permite estudiar a profundidad ese determinado territorio, en materia vial, ambiental, de servicios públicos, de hidrología, de riesgos, y en general en todos los elementos técnicos necesarios que permitan planificar de manera adecuada la expansión del suelo de manera ordenada, pero especialmente en las mejores condiciones posibles de ciudad de calidad, es decir, aquella que garantiza la protec-

ción de los elementos ambientales existentes en el territorio, la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios y la producción eficiente de espacio público que soporte las nuevas edificaciones y sus habitantes, en materia vial, parques, equipamientos comunales e infraestructura para el transporte público masivo. En el suelo urbano, se justifica el Plan Parcial en tratamiento de desarrollo, en aquellas zonas no desarrolladas que por su tamaño requieran una especial planificación, y que para que sea posible, en especial por su gran segregación jurídica, requieren de la incorporación de instrumentos que garanticen una gestión asociada del territorio y la producción ordenada de ciudad, imposible en el desarrollo individual por predios. También el suelo urbano cobra gran importancia en los desarrollos de la renovación urbana que requieren transformación importante en el trazado del espacio público, o en aquellas en los que sea necesaria la gestión asociada en busca de una renovación de infraestructura, edificabilidades y usos

del suelo. No sobra advertir que tratándose de macroproyectos, operaciones urbanas especiales y unidades de actuación urbanísticas, es imposible su adecuada planificación sin el plan parcial, pero sobre todo, la estructuración de herramientas que garanticen la adecuada producción de las cargas urbanísticas.

EN UN PLAN PARCIAL SE PUEDEN INTRODUCIR LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL SUELO DE LA LEY 388 DE 1997, Y ESTO CONSTITUYE SU MAYOR VALOR

En un Plan Parcial se pueden introducir todas las herramientas de gestión del suelo previstas en la Ley 388 de 1997, y esa circunstancia constituye el mayor valor de los planes parciales, ya que su adecuada introducción le garantizará a la ciudad que se producirán los espacios públicos

e infraestructura requeridas; a los propietarios, que les serán respetados sus derechos; a los desarrolladores, las condiciones normativas requeridas para la producción eficiente de edificabilidades y usos del suelo; y a los inversionistas, seguridad jurídica por la introducción de instrumentos que la garantizan.

Para estos efectos, contamos con la posibilidad de crear sistemas de reparto de cargas y beneficios a la medida del Plan Parcial; aplicación de plusvalías en las cargas generales; introducción de sistemas autónomos de compensaciones, en todos los órdenes; aplicación de sistemas de transferencias de edificabilidad; acuerdos de integración inmobiliaria, cooperación de partícipes o reajustes de tierras; establecimientos de unidades de actuación urbanística, con las correspondiente aplicación de expropiación en favor del proyecto; y en general sistemas jurídicos que permitan el adecuado reparto de cargas y beneficios, a través de instrumentos eficientes como la fiducia en todas sus posibilidades.

LAS OPINIONES EXPRESADAS POR LOS COLUMNISTAS SON LIBRES E INDEPENDIENTES Y DE ELLAS SON RESPONSABLES SUS AUTORES. NO COMPROMETEN EL PENSAMIENTO DE ASUNTOS LEGALES.

Mejor no seguir a la Unión Europea en el caso Google



JESÚS
ALFONSO
SOTO PINEDA
INVESTIGADOR DE
LA UNIVERSIDAD
EXTERNADO

La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) ha fundamentado algunas de sus decisiones en el pasado reciente en los argumentos esgrimidos por el antitrust de la Unión Europea y de los Estados Unidos. Fundamentación controvertida que puede significar que la SIC no teme incurrir en los mismos errores, y que está dispuesta a remover, en favor de la protección del mercado, la jerarquía de las fuentes del derecho y el principio de seguridad jurídica.

Defender absolutos es inapropiado. El "mérito extranjero" no puede ser siempre negativo o positivo, pues aquello depende de las características de cada caso. Por ello, dado que la influencia del antitrust foráneo en la SIC, es indudable, vale la pena prevenir a esta última de tomar por buenas conclusiones tales como las de la Comisión Europea (CE) en el caso Google -julio 2018- en el cual se penalizó la innovación y la creación autónoma de eficiencias, se desconocieron las peculiaridades del mercado di-

gital y se valoró equivocadamente la jurisprudencia previa de carácter "análogo".

Veámoslo brevemente. La CE sancionó a Google al entender que (i) actuó de forma abusiva al "obligar" a ciertos fabricantes de hardware -con sistema Android- a preinstalar las apps Google Search y Google Chrome, si querían contar con la licencia de la tienda de apps Play Store; (ii) pagó a determinados fabricantes para que, de forma exclusiva, preinstalaran Search en sus dispositivos e; (iii) impuso aprobar, con antelación a la preinstalación de apps Google en dispositivos, la versión de Android que las soportaría.

La sanción parece tener sentido concurrencial, pero en opinión del autor, incorpora errores. ¿Por qué? En el punto (i) parece haberse dado una venta atada y en el punto (ii) un pacto de exclusividad. Conductas, per se, prohibidas, que en atención a la razonabilidad no deberían conllevar sanción en el caso en cuestión, pues en virtud de las peculiaridades del

mercado digital y del sistema de edición libre Android, la preinstalación de apps no menoscaba la capacidad de elección del consumidor, quien puede desinstalar las apps de fábrica de forma sencilla e instalar las de su preferencia.

DEFENDER ABSOLUTOS ES INAPROPIADO. EL MÉRITO EXTRANJERO NO PUEDE SER SIEMPRE NEGATIVO O POSITIVO, PUES ESTO DEPENDE DE CADA CASO

La Comisión sustentó su interpretación de abuso en el "análogo" caso Microsoft (2009-2013). Caso en el que este gigante fue sancionado por obligar a los fabricantes de hardware a preinstalar Internet Explorer, si querían operar con Windows. Pero ¿es lo mismo desinstalar el navegador de un computador que una app

del celular? La respuesta es sencilla: No.

En lo alusivo al punto (iii) la CE olvidó que son eficiencias como la calidad, las que permiten a los operadores vencer en sana competencia a los demás. Garantizar a los consumidores que las funcionalidades "correrán" adecuadamente en su dispositivo gracias a un control previo, difícilmente debería ser considerado abusivo. Como tampoco publicitarse a través de la preinstalación, si aquella no impide elegir al consumidor.

La protección de la libre competencia no puede convertirse en un instrumento de lucha de clases, en el cual se presuma la inmoderación del más grande. En la resolución Google, parece haber algo de ello. Si desde Europa se desdibujan puntualmente las evaluaciones propias de la libre competencia, aquello no debe ser un llamamiento a la reproducción del error, sino a la cautela en la implementación de fundamentaciones influenciadas por el antitrust foráneo.

CONMUTADOR
(1) 4227600

Calle 25D Bis
No. 102 A 63
Bogotá D.C.
Colombia
OFICINA CENTRO
3344768 - 2814481

BARRANQUILLA
(5) 3582562
CALI
(2) 6616657
CARTAGENA
(5) 6642680
MANIZALES
(6) 8720900
MEDELLÍN
(4) 3359495
PEREIRA
(6) 3245128
BUCARAMANGA
(7) 6322032