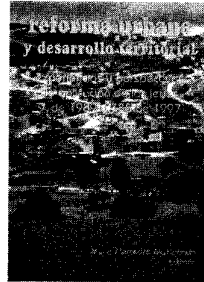


Reforma Urbana y Desarrollo Territorial. Experiencias y Perspectivas de aplicación de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997. María Mercedes Maldonado, Compiladora, 2003, Bogotá.



En momentos en que hacían eco, en las instancias nacionales responsables de la política urbana, las demandas de reforma a nuestro sistema urbanístico por parte de los gremios inmobiliarios y de la construcción, el Foro del mismo nombre realizado en Bogotá el 22 y 23 de abril de 2003 fue muy pertinente y útil.

Este libro recoge precisamente las ponencias presentadas durante este Foro, el cual tenía como objetivo principal afirmar la importancia de estas leyes, y recordar el camino y la evolución que se han sorteado para contar con ellas. En este contexto, por una parte, se encuentran artículos que nos recuerdan la importancia de la conquista que supone haber adoptado finalmente en nuestro país una legislación especializada de reforma urbana, después de casi dos décadas de una férrea e indeclinable oposición de las mayorías del Congreso que sistemáticamente cerraron el camino a iniciativas de este estilo, las cuales se presentaban en nuestro país desde mediados de los sesenta.

También encontramos artículos que nos muestran el proceso de implementación y desarrollo que han tenido las mencionadas leyes en diferentes municipios colombianos.

En este punto parece ser una conclusión común la necesidad de un decidido apoyo y acompañamiento del nivel nacional en los procesos de puesta en marcha de las determinaciones de estas leyes. Queda claro que lo que esperan los municipios y las autoridades públicas, más que una nueva reforma, es un mayor apoyo en la compleja tarea de echar a andar todos los instrumentos con los que ya se cuenta.

Otro tema fundamental que ofrece esta publicación, es una visión de este proceso desde el punto de vista del Derecho, poniendo de presente la necesaria relación que tienen estas leyes con la evolución del tratamiento del derecho de propiedad. El arduo proceso que dio como primer fruto la expedición de la ley 9, finalmente –y por lo menos en el ámbito de la legislación– reconoció la necesidad de hacer efectivo en el terreno del desarrollo urbano la función social de la propiedad que había sido introducida en nuestro ordenamiento desde 1936. Este primer paso supuso la introducción en nuestro incipiente sistema de gestión urbana, de instrumentos de intervención en el mercado del suelo. A pesar de la tímida aplicación que muchos de estos instrumentos han tenido (p. ej. la expropiación sin indemnización, los bancos de tierra, el derecho de preferencia, el reajuste de tierras, entre otros), son conquistas que aun hoy despiertan envidia y admiración en países vecinos. Se muestra cómo la ley 388 de 1997 profundizó y acentuó la premisa de que la propiedad no es un derecho absoluto, y estableció la distinción entre la propiedad y el derecho a urbanizar y construir, determi-

nando que tales prerrogativas (urbanizar y/o construir) no están ligadas a tal derecho, sino que son decisiones que corresponden exclusivamente a las autoridades públicas (función pública del urbanismo), que previo al cumplimiento de una serie de deberes y cargas, pueden ser ejercidas por los propietarios de conformidad con los usos, condiciones e intensidades autorizadas por los Planes de Ordenamiento Territorial (POT). Finalmente, resultan muy útiles las ponencias de los conferencistas internacionales, puesto que ayudan a despejar muchos de los equívocos sobre los cuales se asientan las voces que claman por la reforma y que intentan mostrar a nuestro sistema urbanístico como lejano de ciertas tendencias mundiales de desregulación. Las aclaraciones sobre el funcionamiento del sistema español y el fracaso experimentado en este país frente a intentos de flexibilización en el tema de la clasificación del suelo, junto con los

otros artículos que coinciden a propósito de la cuestión del suelo urbano, siempre en la necesidad de un tratamiento especial y con una alta participación de los poderes públicos, muestran a nuestro país como uno de los países con un marco urbanístico regulador más avanzado y progresista dentro del contexto latinoamericano.

Por último, cabe resaltar que esta publicación está llamada a ser un título obligado para toda una nueva generación de interesados en el tema; aquellos que requieren entender el camino y evolución que ha experimentado nuestra legislación urbana, como prerequisite indispensable para continuar dotando a nuestras ciudades y municipios de instrumentos y alternativas que permitan superar definitivamente las tendencias de marginalidad, exclusión y precariedad, tan características de nuestro desarrollo urbano.

Juan Felipe Pinilla

