

urbe

Revista Brasileira de Gestão Urbana

scielo.br/urbe

 PUCPRESS

Estudio normativo de las transformaciones del continuo urbano patrimonial derivadas del modelo inmobiliario en altura en el barrio La Pola de Ibagué, Colombia

Normative study of the transformations of the urban heritage continuum derived from the high-rise real estate model in the La Pola neighborhood of Ibagué, Colombia

Estudo normativo das transformações do continuum patrimonial urbano derivado do modelo imobiliário de arranha-céus no bairro La Pola de Ibagué, Colômbia

Liseth Andrea Bermúdez Varón ^[a] 

Fortezza II Ibagué, Tolima, Colombia

^[a] Universidad del Tolima

Angel Stive Castañeda Rodríguez ^[b] 

Ibagué, Tolima, Colombia

^[b] Universidad del Tolima

Cómo citar: Varón, L. A. B., & Rodríguez, A. S. C. (2024). Estudio normativo de las transformaciones del continuo urbano patrimonial derivadas del modelo inmobiliario en altura en el barrio La Pola de Ibagué, Colombia. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 16, e20220262. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20220262>

LABV es Ingeniera Civil, Magíster en Urbanism, e-mail: labermudezv@ut.edu.co

ASCR es Arquitecto, Doctor en Arquitectura y Urbanismo, e-mail: ascstanedar@ut.edu.co

Resumen

El barrio La Pola de Ibagué, es un referente histórico y patrimonial por su componente arquitectónico y urbanístico. Sin embargo, durante las últimas tres décadas estos vestigios urbanos de la primera población de la ciudad están siendo objeto de modificaciones. Es así, que se plantea como propósito central el análisis de los vacíos normativos que permitieron el desarrollo del modelo inmobiliario de promoción privada en altura en el barrio La Pola de la ciudad de Ibagué, desde el año 1980 al 2022. Se usó una metodología de enfoque cualitativo de tipo explicativo bajo el método analítico y sintético, partiendo con la recolección de información, revisión documental e indagación de normas, publicaciones y licencias de construcción, además de la aplicación de entrevistas a expertos y residentes. Toda la información documental se sistematizó bajo su evolución cronológica, y las entrevistas con la técnica de redes semánticas. Como principales hallazgos se destaca que, en La Pola, se han ejecutado diversas edificaciones bajo el modelo inmobiliario de promoción privada que han puesto en riesgo el continuo urbano patrimonial del sector; lo anterior debido a la falta de reglamentación, a una legislación ambigua, vacía e inconsistente, con contradicciones normativas e interpretaciones acomodadas a beneficios particulares.

Palabras clave: Patrimonio urbanístico. Planificación urbana. Desarrollo inmobiliario.

Abstract

The La Pola neighborhood of Ibagué is a historical and patrimonial reference for its architectural and urbanistic component. However, these urban vestiges of the first population of the city are undergoing modifications during the last three decades. Thus, the main purpose of this study is to analyze the regulatory gaps that allowed the development of the high-rise private real estate development model in the La Pola neighborhood of the city of Ibagué, from 1980 to 2022. A qualitative approach methodology of explanatory type was used under the analytical and synthetic method, starting with the collection of information, documentary review and inquiry of norms, publications and construction licenses, in addition to the application of interviews to experts and residents. All the documentary information was systematized under its chronological evolution, and the interviews with the semantic networks technique. As main findings, it is highlighted that, in La Pola, several buildings have been executed under the real estate model of private promotion that have put at risk the urban patrimonial continuum of the sector; this is due to the lack of regulations, to an ambiguous, empty and inconsistent legislation, with normative contradictions and interpretations accommodated to particular benefits.

Keywords: Urban heritage. Urban planning. Real estate development.

Resumo

O bairro La Pola de Ibagué é uma referência histórica e patrimonial pela sua componente arquitetônica e urbanística. Porém, esses vestígios urbanos do primeiro povoamento da cidade vêm sofrendo modificações nas últimas três décadas. Assim, o objetivo principal deste estudo é analisar as lacunas regulatórias que permitiram o desenvolvimento do modelo de desenvolvimento imobiliário privado de alto padrão no bairro La Pola da cidade de Ibagué, de 1980 a 2022. Uma metodologia de abordagem qualitativa de explicação O tipo foi utilizado sob o método analítico e sintético, a partir da coleta de informações, revisão documental e consulta de normas, publicações e licenças de construção, além da aplicação de entrevistas com peritos e moradores. Toda a informação documental foi sistematizada sob a sua evolução cronológica, e as entrevistas com a técnica de redes semânticas. Como principais conclusões, destaca-se que, em La Pola, vários edifícios foram executados sob o modelo imobiliário de promoção privada que colocaram em risco o continuum patrimonial urbano do setor; isso se deve à falta de regulamentação, a uma legislação ambígua, vazia e inconsistente, com contradições normativas e interpretações acomodadas a benefícios particulares.

Palavras-chave: Patrimônio urbano. Planejamento urbano. Promoção imobiliária.

Introducción

El barrio La Pola del Municipio de Ibagué, está ubicado en la comuna 1 del extremo occidental de la ciudad (figura 1), donde se concentraron los primeros barrios, generando las primeras zonas comerciales e institucionales (Ibagué. Consejo de Planeación Comunal, 2012). El barrio cuenta con identidad patrimonial dada su relevancia en la fundación y desarrollo del centro poblado y los vestigios del continuo urbano¹ y arquitectónico de la época, conteniendo bienes de la idiosincrasia, la cual consolidó las costumbres de los primeros habitantes de la ciudad. Los únicos vestigios que se mantienen, las casonas, albergaban personas en reuniones familiares. Construidas durante la colonización en tapia pisada, adobe, cubiertas de palma y teja de barro (Francel, 2015a), con salas y jardines espaciosos (figura 2), y modificadas con el pasar del tiempo, destacan por la aplicación del modelo de embellecimiento urbano.

Al realizar un recorrido histórico del desarrollo arquitectónico del barrio La Pola, destaca una continuidad urbana con un “nuevo paisaje moralizante transmisor de los nuevos valores republicanos” (Francel, 2015b), utilizando un corte ecléctico de inspiración francesa en los primeros cambios, y, posteriormente, un *Déco* norteamericano. Aún se conservan vestigios de estos cambios pertenecientes a la historia de la población ibaguereña.

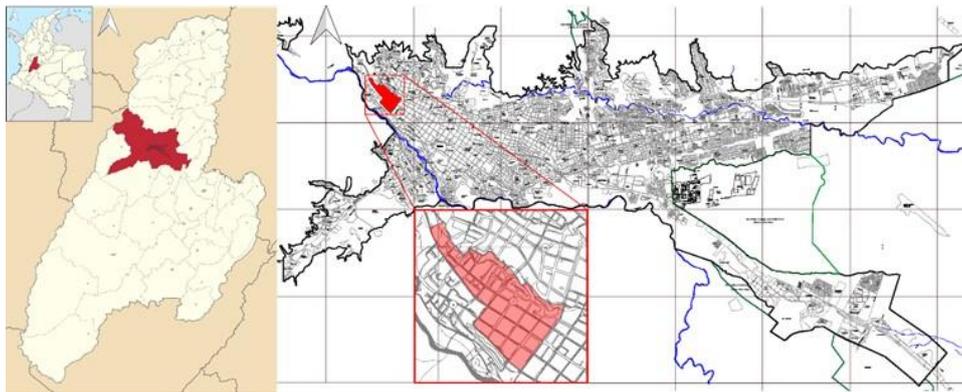


Figura 1 – Localización del barrio La Pola. Fuente: Elaboración propia (2022).

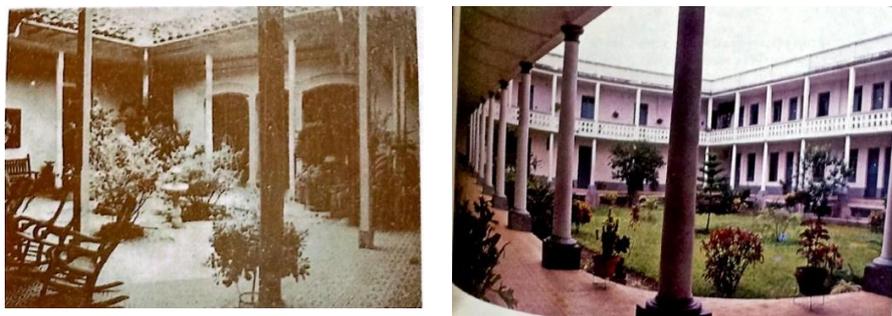


Figura 2 – Tipología de las casonas del barrio La Pola. Fuente: (Ruíz, 1991).

¹ Son las características arquitectónicas, no individuales, que conforman un todo a partir de la integralidad del diseño de las fachadas de dos o más predios. Por su riqueza representativa de la época, han permanecido en la memoria de los ciudadanos, y se desea que trasciendan en el tiempo. (Ibagué. Concejo Municipal, 2003)

En el barrio La Pola convergen las principales vías de la ciudad (carreras 1ª, 3ª y 5ª), y tiene una importante cobertura comercial e institucional desarrollada con el tiempo. A pesar de que hay un aprovechamiento del mercado inmobiliario con la adquisición de casonas para ejecutar proyectos en altura (Bermúdez, 2021), contrarios a las proporciones y características patrimoniales del sector (figura 3), no existen investigaciones precedentes que aborden dichas transformaciones y su relación con la normativa data de 1980 de ordenamiento territorial y urbanístico de la ciudad.

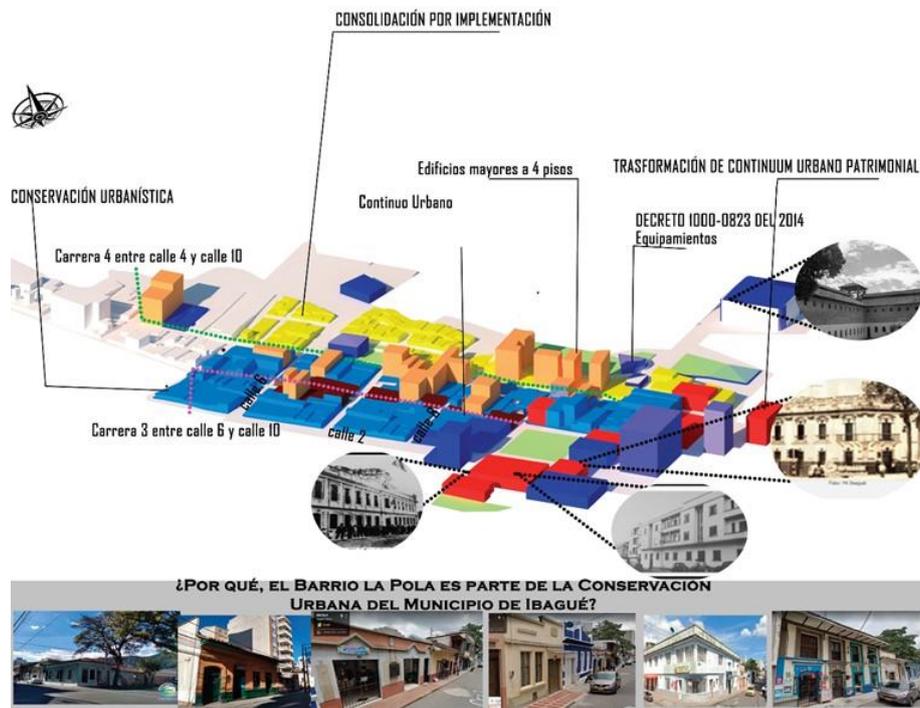


Figura 3 – Localización área de investigación, barrio La Pola. Fuente: Elaboración propia (2022).

El continuo histórico del área estudiada permite identificar su metabolismo patrimonial y sus cambios actuales, formando una solución deductiva a través del conocimiento de las personas que residen y usan este sector. Según Stojanovski y Östen (2018) los ecosistemas urbanísticos poseen elementos decididos según evoluciona su paisaje, arquitectura, aditamentos, vegetación y demás componentes, valorados desde la perspectiva profesional y social, siendo esta última la constructora histórica desde la cultura y el modernismo. Es necesario reconocer lo bueno, lo abundante y lo rico de su pasado e intervenir para conservarlo, organizando y cambiando la visión de quien la habita y no identifica su riqueza patrimonial. Entre todos se puede crear una ciudad sostenible y turística, al cuidar, proteger y respetar los lineamientos urbanísticos que buscan mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (Reyes-Aguilar *et al.*, 2020).

En el desarrollo adelantado del barrio destaca la búsqueda de adquirir bienes privados donde hay menor competencia, como las zonas de tratamiento por consolidación, para ejecutar proyectos inmobiliarios de promoción privada en altura (Cobos, 2014). Los empresarios rentan un gran beneficio por metro cuadrado y multiplican los recursos (capital, materiales y mano de obra), generando ganancias en lugares donde el dueño del terreno no tenga poder de negociación, como las antiguas casonas sin mantenimiento (Jaramillo, 1980). Esto se realiza bajo el supuesto de mejoramiento de calidad de vida y

ocupación laboral, sin embargo, el desarrollo desmedido con acumulación de capital a ultranza es la base de la generación de pobreza en la sociedad (Castrillón y Cardona, 2014).

A lo anterior se sintetiza una problemática relacionada con la imagen urbana, en donde emerge el modernismo bajo nuevos imaginarios, siempre vinculados con el pasado (Reyes, 2020). La imagen histórica y cultural es resultado de los imaginarios, creencias, valores y normas que poseen los constructos sociales nutridos por las relaciones entre sujetos (habitantes, actores clave, expertos, profesionales) y el territorio (Tondopó, 2023). El presente estudio aborda los propósitos de sintetizar incidencias sociales, culturales y patrimoniales, desde los posibles vacíos normativos en materia urbanística e inmobiliaria para el barrio La Pola, y analiza el territorio para identificar su metabolismo patrimonial desde los cambios producidos por intereses capitalistas y dinámicas inmobiliarias.

La zona de interés ha sufrido modificaciones en sus características arquitectónicas, ritmos, proporciones, materiales y composiciones históricas de los inmuebles que conservaban los vestigios del desarrollo primario de la colonización y urbanización. La poca gestión y organización de la administración municipal para decretar el tratamiento y uso de estas propiedades requiere la generación de instrumentos de actuación de interés arquitectónico, social, económico, cultural y turístico. Indagar en la aplicación de la normativa permitirá conocer su formación, desarrollo y evolución, para luego establecer las falencias que ocasionan la decadencia del sector, donde deben destacar las necesidades de protección y conservación, sin importar la presión del crecimiento urbanístico y capitalismo inmobiliario. Caracterizar e incentivar la identidad del municipio garantiza analizarlo como un territorio formado y de participación.

Modelo capitalista inmobiliario

El desarrollo inmobiliario se enmarca en el modelo capitalista para la producción de utilidades de empresarios, desde la transacción de bienes inmuebles y la generación de valor a partir de la renta (Jaramillo, 1980). Con las nuevas dinámicas de los territorios y la necesidad del desarrollo para brindar bienestar social, esta industria se ha tornado más atractiva al proveer gran cantidad de empleos y rentar utilidades llamativas para los inversionistas (Díaz y Pinillos, 2014).

El auge inmobiliario se ha incrementado en diferentes países de América Latina, donde ha crecido la implementación de sistemas constructivos modernos (Mattos, 2006). Este apogeo ha incidido en la organización económica y productiva de los países, quienes buscan estar a la vanguardia y organizarse al rededor del desarrollo urbanístico, incrustándose dentro de un capitalismo periférico, impregnado las instituciones. Por este motivo, se advierte que el modelo latinoamericano es basado en el patrón neoliberal de acumulación de capital.

Bajo esta perspectiva, el modelo capitalista inmobiliario, el cual enmarca la promoción de la construcción en altura, propende por la producción de la plusvalía desde la multiplicación del valor de la fuerza de trabajo, aumentando la renta de la tierra (Jaramillo, 1980; Topalov, 1979). Actualmente, en las ciudades en desarrollo se buscan oportunidades de expansión e inversión para implementar dicho modelo, motivando nuevas fuerzas que presionan la realidad normativa y la planeación de la ciudad.

Urbanismo y planificación urbana

La planificación urbana se puede definir como el estudio del ordenamiento de una ciudad en coherencia con su territorio, particularidades y necesidades sociales (Bladimir, 2005). En este orden, el urbanismo y su planificación requieren de la interdisciplinariedad para ser abordados en la actualidad,

y así abarcar la complejidad que subyace en estos (Olaves, 2004). Dicha planificación destaca la importancia de reconocer los bienes materiales e inmateriales que deben ser conservados por su significado dentro de la identidad de una población.

Desde la UNESCO (2014) se manifiesta la necesidad de defender el patrimonio cultural e histórico como un vestigio de las costumbres, raíces y demás significados que forman parte de la memoria colectiva de una comunidad. En la actualidad, han surgido iniciativas para defender los Bienes de Interés Cultural (BIC) en Colombia, extendiéndose al territorio municipal bajo los polígonos urbanos Centro Tradicional y Templo del Carmen – Claustro San José (Alcaldía de Ibagué, 2018).

Imagen urbanística desde la teoría del paisaje urbano, identidad y patrimonio

La propuesta teórica parte desde los postulados de Kevin Lynch (1990), quien muestra la ciudad y su imagen urbanística como un producto social, donde existe una retroalimentación histórica constante. Las relaciones entre la comunidad y su conjunto urbanístico son claves para comprender, decodificar y reconfigurar la ciudad en torno al fenómeno patrimonial. Según Fuentes (2022) abordar el urbanismo con elementos positivistas de indagación es insuficiente para comprender la imagen urbanística, y se enriquece desde las posiciones interpretativas y críticas. Las realidades físicas y culturales imbricadas en la investigación de las transformaciones del continuo urbano, obedecen a una nueva forma de indagar y construir conocimientos, desde la visión de la complejidad (Sotolongo, 2006).

Los habitantes de un territorio participan de las necesidades y transformaciones desarrolladas en el continuo urbano, lo cual incide en el legado patrimonial (Ellis, 2010). El presente estudio se ejecutó en el barrio La Pola de Ibagué con la participación de los actores sociales (habitantes y expertos), quienes narran sus imaginarios respecto al continuo histórico y al patrimonio allí existente. El significado social y cultural determina la conformación del continuo histórico y la imagen de un territorio urbano, por lo que las ciudades se valorizan y enriquecen con la incidencia de las relaciones sociales e identitarias consolidadas en el tiempo y plasmadas en el patrimonio (Jacobs, 1994).

Participación en plusvalía

El acelerado y desmesurado avance urbanístico, espacial y de planeación en América Latina, ha generado curiosidad y preocupación por parte de los formuladores de políticas (Carreño y Alfonso, 2018). Con crecimientos dispersos y acceso limitado a condiciones óptimas de urbanización, dentro de una creciente demanda habitacional de las principales ciudades, representa un déficit del 8% en términos cuantitativos y del 84% en términos cualitativos (Blanco et al., 2016). La misma está relacionada con transformaciones notables como tipologías, apariencia física y perfil del contexto urbano. Sumado a problemas de desigualdad, relaciones intergubernamentales, sociales y sostenibilidad, así como también mecanismos para afrontar las insuficiencias de bienes y servicios públicos de los pobladores de las urbes (Contreras, 2021).

La participación en plusvalía, tributo para la financiación de obras públicas en lugares donde se han generado ganancias extras por el desarrollo, significa el progreso urbanístico del territorio (Rendón et al., 2018). La captura de la plusvalía es realizada en la región de América Latina y el Caribe, obedeciendo a los efectos propios de la valorización del suelo mediante tres tipos de mecanismos: impuestos, contribuciones y regulaciones. El primero se asocia al impuesto predial, el segundo se refiere a la distribución de los costos de mejoramiento entre los beneficiarios, y el tercero se relaciona con convenios urbanísticos y usos del suelo (Blanco et al., 2016), al cual se hace referencia en el presente estudio,

soportado en el artículo 82, que señala: “Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común” (Colombia. Asamblea Nacional Constituyente, 1991, p. 26).

Este último mecanismo debe seguir en estudio al ser un tema inexplorado y dependiente únicamente de la perspectiva y planeación de la administración pública (W. Díaz, 2016). Desde su inicio ha permitido grandes transformaciones en procura del progreso urbanístico de las regiones, pero el desconocimiento de los beneficios que pudiera generar a las urbes imposibilitan que se postulen más procesos en Colombia (Rendón et al., 2018). Si más municipios colombianos toman la iniciativa de usar la participación en la plusvalía, ya existe un entramado jurídico que lo permite, considerando que es una “herramienta de transformación, sostenibilidad y desarrollo, además de la visión de la administración pública y el ordenamiento territorial depende el éxito y el progreso del territorio como medio de evolución” (W. Díaz, 2016, p. 27).

La participación en plusvalía es producto de tres hechos generadores: 1. Incorporación del suelo rural a urbano o suburbano; 2. Modificación del uso de suelo; 3. Mayor aprovechamiento de construcción por aumento de ocupación y/o construcción (Colombia. El Congreso de Colombia, 1997). Al incorporar modificaciones para generar mayor renta sobre la tierra, se pacta un tributo destinado a la compra de predios para el desarrollo de planes de interés social, mejora de vías, espacio público y equipamientos, obras de recreación, financiación de macroproyectos y fomento cultural (Colombia. El Congreso de Colombia, 1997). En Ibagué, la participación en plusvalía fue reglamentada desde el acuerdo municipal número 034 (Concejo Municipal de Ibagué, 2009), sin embargo, no ha sido implementada integralmente, por lo que en el año 2022 se ha propuesto un proyecto de ley para modificar el acuerdo 002 de 2014 relacionado, generando el robustecimiento de la herramienta para el beneficio del desarrollo municipal. En la figura 4 se presenta el procedimiento vigente de pago de plusvalía en la ciudad de Ibagué.

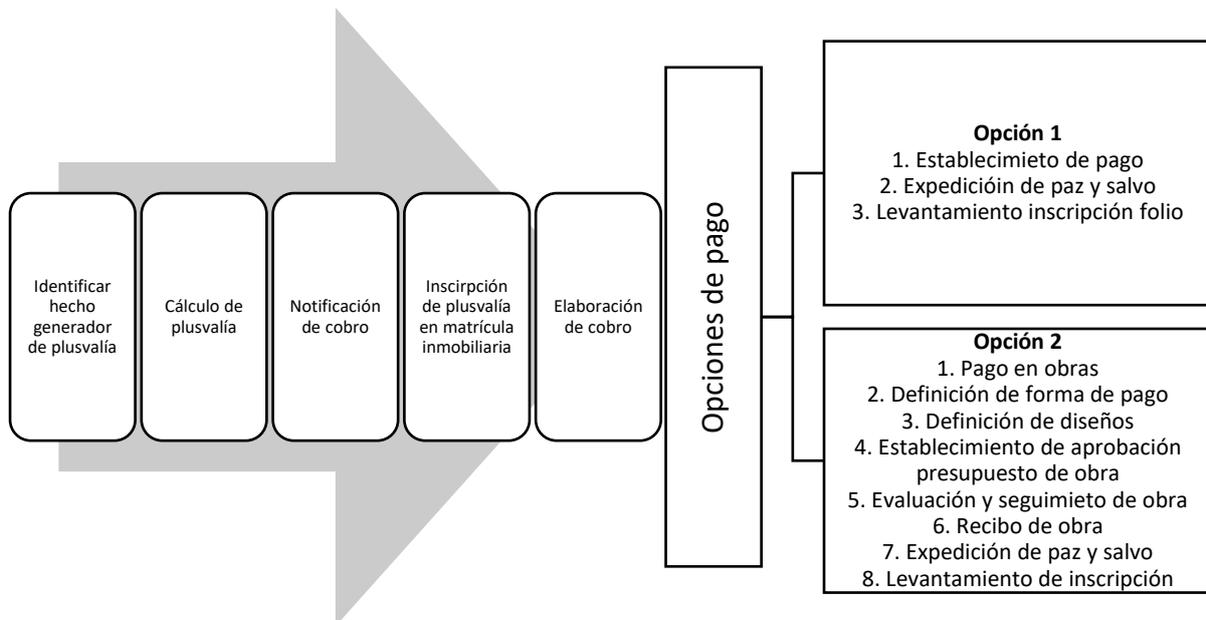


Figura 4 – Procedimiento pago de plusvalía urbana. Fuente: (Concejo Municipal de Ibagué, 2014).

Materiales y métodos

Se propuso una investigación de enfoque cualitativo, caracterizada por la comprensión de los fenómenos sociales en el estudio de sus dinámicas, mientras emergen nuevas interrogantes, conceptos, categorías y factores explicativos (Hernández et al., 2014). Abordar el urbanismo y patrimonio histórico con la visión de expertos y la comunidad, involucra visiones diversas y continuos históricos complementarios, ampliando el alcance estrictamente normativo hacia una interpretación holística e integral (Batthyány y Cabrera, 2011). El estudio partió de motivaciones normativas y patrimoniales, enriquecidas por una visión centrada en estos aspectos sin involucrar otros posibles factores que se escapan del fenómeno de interés de la investigación.

Asimismo, es de tipo explicativo porque la indagación es novedosa para el caso concreto del barrio La Pola, ya que los trabajos de investigación bajo dicho fenómeno son limitados. El método es analítico y sintético, donde primó el accionar del investigador bajo el análisis de las evidencias existentes desde la recopilación de información para la comprensión profunda del entramado problemático (Francel, 2020; Hernández et al., 2014; Maya, 2008; Rodríguez, 2007).

Las técnicas e instrumentos utilizados fueron la revisión documental y entrevistas a expertos. Bajo la primera se indagó la normativa relacionada desde el año 1980, cuando surgió el primer plan de desarrollo físico del municipio estudiado, hasta el 2022, año en que se ejecutó la investigación. Se estudiaron las licencias urbanísticas emitidas para las empresas que ejecutaron construcciones bajo el modelo inmobiliario de promoción privada en altura, específicamente, la tipología de construcciones de edificios multifamiliares.

Las entrevistas contaron con la participación de seis expertos con más de 10 y hasta 30 años de experiencia en urbanismo y planeación urbanística de la ciudad de Ibagué. En su mayoría, ejercieron cargos en dichas áreas. Fueron entrevistados 15 residentes del barrio La Pola, habitantes del sector por un promedio de 29 años. Las categorías de análisis y dimensiones indagadas (tabla 1) fueron: urbanismo y planificación urbana, abordando aspectos normativos y de planificación del territorio, como lo es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del año 2014. Otro enfoque fue el capitalista inmobiliario, una caracterización sobre la tipología de desarrollo de las diferentes construcciones en el barrio, objetos de estudio. Asimismo, se abordó el reconocimiento y defensa del patrimonio, acogiendo las zonas de conservación urbanística, su importancia y tipología.

Tabla 1 – Categorías de análisis para las entrevistas

Categoría de análisis	Definición conceptual	Dimensiones
Urbanismo y planificación urbana	Estudio de la planificación y ordenamiento de una ciudad en coherencia con su territorio, particularidades y necesidades de la comunidad, incluyendo la reglamentación para el desarrollo urbanístico (Bladimir, 2005)	POT
		Tratamientos y uso del suelo
		Proyectos de urbanización
		Licencias de construcción y urbanización
		Vacíos normativos
		Participación en plusvalía
Enfoque capitalista inmobiliario	Modelo inmobiliario centrado en obtener la mayor cantidad de beneficios en términos de utilidades con el menor costo posible, para lo cual se renta un mayor beneficio por metro cuadrado al generar construcciones en altura, donde los recursos (capital,	Desarrollo inmobiliario en altura

Categoría de análisis	Definición conceptual	Dimensiones
	materiales y mano de obra) son multiplicados (Jaramillo, 1980)	
Reconocimiento y defensa del patrimonio	Las intervenciones en los bienes de interés cultural, así como las nuevas obras realizadas, deben propender por la conservación de las características morfológicas del sector, en particular del espacio público, por tanto, tener en cuenta ritmos, proporciones, materiales y composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes y elementos en general que conforman la morfología del sector. (Alcaldía de Ibagué, 2014)	Zonas de conservación urbanística

Fuente: Elaboración propia (2022).

A partir de la indagación documental se construyó una línea del tiempo normativa desde 1980 hasta el 2022. Posteriormente se hizo un estudio y análisis de las licencias de construcción disponibles del barrio, a luz del marco normativo examinado. Se realizó la revisión histórica del barrio La Pola, reconociendo sus antecedentes patrimoniales y arquitectónicos, y su cambio demográfico por la ejecución de los proyectos inmobiliarios en altura. Finalmente, se analizó la información primaria suministrada por informantes clave, mediante la técnica de las redes semánticas, donde se extrajo por dimensiones y categorías los contenidos de las respuestas de los participantes. Esto se llevó a cabo con el software de tratamiento de información cualitativa Atlas.Ti.

Resultados y discusión

Continuo histórico

La evolución de la gestión urbana y su ordenamiento hizo necesario emitir diferentes normativas para organizar la ciudad, fieles a la legislación centralizada nacional, rastreadas como una evolución de las normas en una línea de tiempo (figura 5).

En 1980 se emitió el acuerdo 038, plan de desarrollo físico de la ciudad de Ibagué. Este dividió la ciudad por zonas, ubicando al barrio La Pola donde existen usos principales de vivienda y agrupaciones multifamiliares, con restricciones no clarificadas para la construcción en alturas (Concejo Municipal de Ibagué, 1980). Luego, en 1990, se emitió el acuerdo 035, estatuto urbano de Ibagué, que dividió la zona urbana en 13 comunas, estando el barrio en estudio en la comuna 1, destacada por su valor arquitectónico y/o urbanístico, buscando preservar y mantener aquellas características físicas, formales y/o volumétricas de estas áreas (Concejo Municipal de Ibagué, 1990). No obstante, no fueron clarificadas o delimitadas las restricciones de posibles proyectos urbanísticos dentro de este.

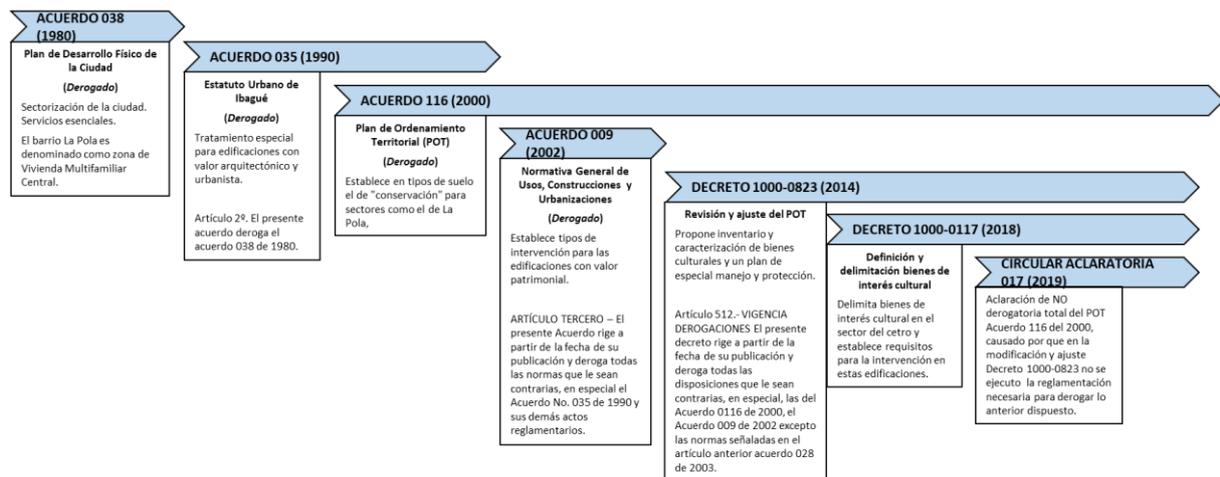


Figura 5 – Línea de tiempo normatividad del municipio de Ibagué (1980-2022). Fuente: Elaboración propia (2022).

En el año 2000 se emitió el acuerdo 116, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), resaltando la importancia de conservar los lugares de significancia cultural, arquitectónica, urbanística y ambiental (Concejo Municipal de Ibagué, 2000), catalogando al barrio La Pola como interés histórico. Este se dividió por tratamientos, aplicando la consolidación por implementación, con el objetivo de “priorizar necesidades conforme la caracterización de la zona homogénea que lo integra estableciendo requerimientos específicos de ocupación del suelo” (Concejo Municipal de Ibagué, 2000, p. 117); y la conservación urbanística, para “respetar armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística” (Concejo Municipal de Ibagué, 2000, p. 116), por su tipología de singular valor e interés.

Dentro del artículo 203 del mismo acuerdo, se manifestó que la reglamentación y normativa para el tratamiento de conservación deben ser emitidas en un plazo no mayor a doce meses. No fue sino hasta el 2002, en el acuerdo 009, que apareció la primera reglamentación del tratamiento de consolidación por implementación. Para la edificabilidad en el tratamiento de conservación, el artículo 171 señala:

Hasta tanto la Administración Municipal elabore el estudio en que se identifiquen específicamente los inmuebles, que encontrándose inmersos en los conjuntos urbanos de especial interés (Barrio La Pola, Interlaken, Belén y Cádiz), presentan valor patrimonial, arquitectónico, cultural y/o histórico, las actuaciones urbanísticas estarán regidas por las normas establecidas para el tratamiento de consolidación. (Ibagué. Concejo Municipal, 2002, p. 66)

La urbanización de vivienda multifamiliar sería de un máximo de 7.5 pisos, pero puede ser aumentada sin límite con la participación en plusvalía, implementada desde la constitución política de Colombia, para facilitar el desarrollo del modelo inmobiliario de promoción privada en altura en una zona de tratamiento de conservación que no fue reglamentado en su momento.

En el año 2014 se emitió el Decreto 1000-0823, actual POT vigente para la ciudad de Ibagué, manteniendo los tratamientos de consolidación por implementación y de conservación para los componentes morfológicos del barrio La Pola (figura 6), pero sin establecer restricciones para urbanizarlos, continuando con el uso de la participación en plusvalía para ejecutar urbanizaciones de altura. Debido a esto, no se perciben cambios significativos con anteriores POT, ni respuestas a las necesidades del sector.

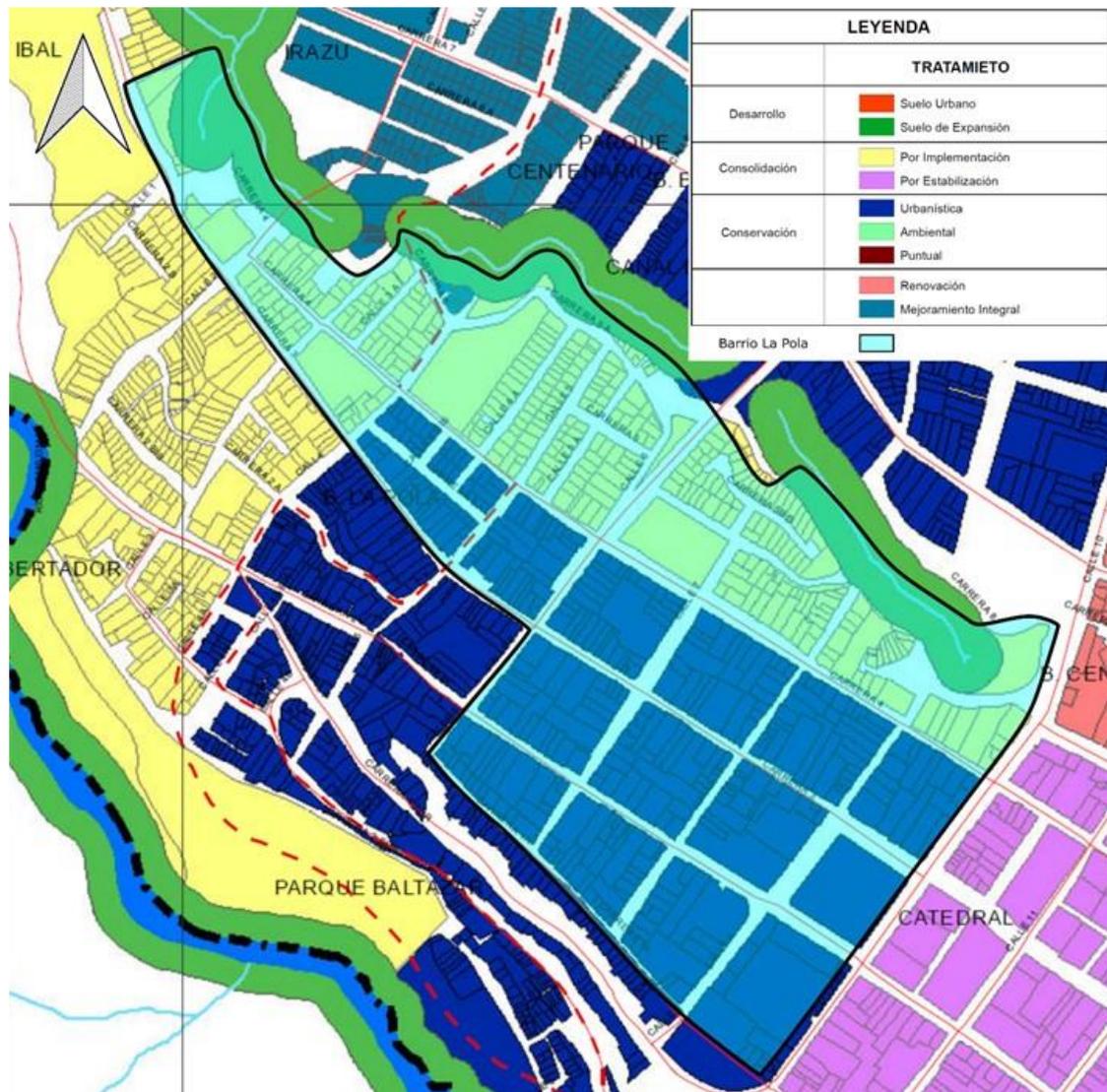


Figura 6 - Tipo de tratamientos dentro del barrio La Pola – Decreto 823 de 2014. Fuente: Elaboración propia (2022) a partir de (Alcaldía de Ibagué, 2014).

En el año 2018 se emitió el Decreto 1000-0117 para la definición y delimitación de bienes de interés cultural, concediendo la responsabilidad de valorar, evaluar y conceptuar a la dirección de patrimonio de la secretaría de cultura, turismo y comercio respecto a todas las intervenciones que se realicen en el trazado polígono denominado centro tradicional (figura 7), al cual pertenece una parte del barrio La Pola. Allí se encuentran edificaciones de interés cultural, y destaca el continuo urbano singular. Se estipula que los proyectos de adecuación, modificación y cambio de uso para edificaciones con características de tipo histórico, estético y simbólico, deberán conservar los valores en cuanto a volumetría, tipo de cubiertas, altura y carpintería. La altura máxima de las edificaciones del sector será de cuatro pisos.

El continuo urbano del barrio La Pola solo abarca tres cuadras sobre la carrera tercera, al igual que la denominada zona de conservación urbanística y de consolidación por implementación, señalado como zona de influencia. Esto perpetúa la falta de articulación de la administración municipal con el

ministerio de cultura para garantizar un diagnóstico, evaluación y reglamentación acertada sobre el sector y sus edificaciones y casonas, propios de la primera población de Ibagué.

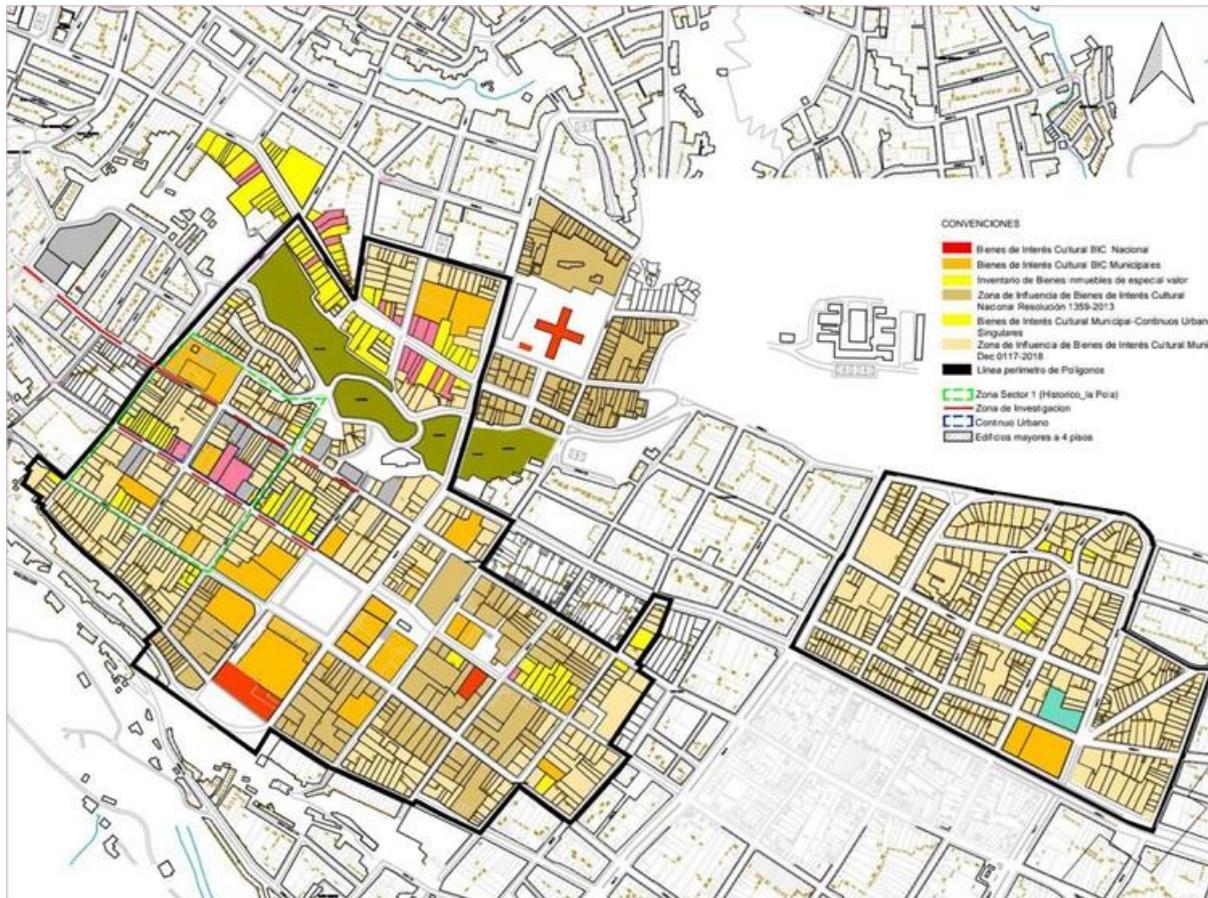


Figura 7 - Polígono centro tradicional – Decreto 1000-0117 de 2018. Fuente: (Alcaldía de Ibagué, 2018).

En el año 2019, la circular aclaratoria 017 señala que el Decreto 1000-0823 de 2014 no derogó totalmente al Acuerdo 116 de 2000 (Secretaría de Planeación Municipal, 2019), dejando algunos vacíos reglamentarios respecto al modelo inmobiliario de promoción privada en altura implementado en el barrio La Pola.

Se identifica la generación de elementos normativos, no del todo restrictivos, para impedir la construcción de proyectos multifamiliares de altura en dicha zonas, los cuales son ejecutados sin límite por medio de la participación en plusvalía, algo que contradice las pretensiones del POT.

La figura 8 identifica las construcciones multifamiliares en el barrio La Pola con su respectiva altura y ubicación dentro de las zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural de ámbito municipal. Las construcciones con alturas mayores a cuatro pisos tienen, en promedio, 10 pisos de altura, siendo un elemento contrario a mantener la homogeneidad, ritmos, proporciones, composiciones y fachadas propias del centro tradicional de Ibagué.

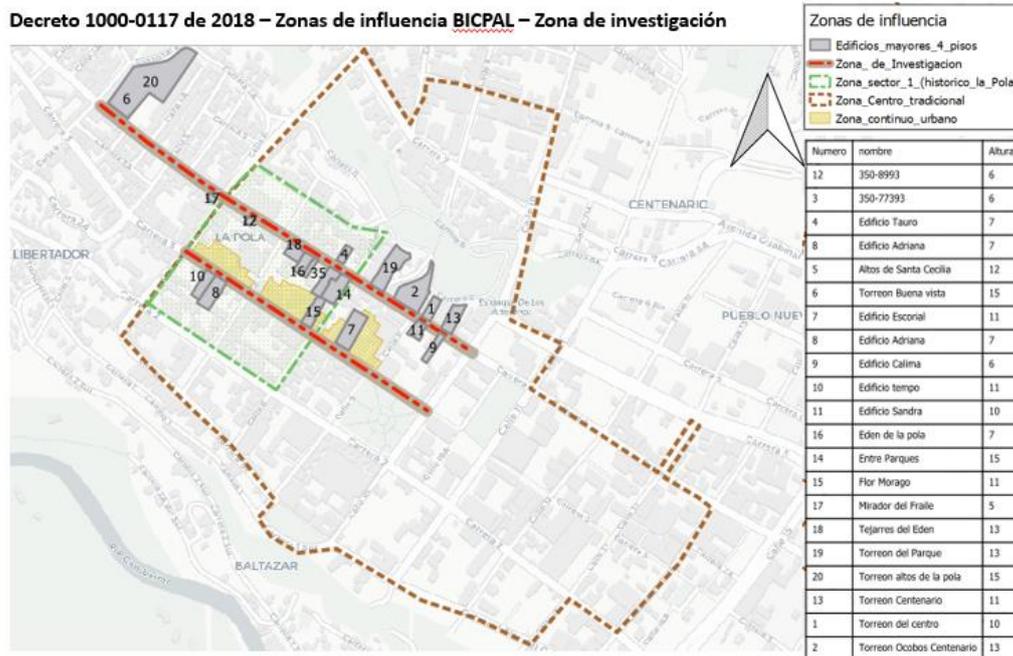


Figura 8 - Construcciones de altura en el barrio La Pola. Fuente: Elaboración propia (2022).

Vacios normativos

El término vacío normativo corresponde a los casos relevantes desde las leyes y normatividad, buscando su regulación, pero sin contar con una solución práctica o materializada (Navarro, 2020). Verificar las licencias de las construcciones estudiadas demostró que su proceso de expedición empieza con la entrega de la documentación por parte de las empresas y el cumplimiento de requisitos, que deben atravesar filtros de revisiones técnicas, jurídicas, estructurales, urbanísticas y arquitectónicas.

En la ciudad de Ibagué rigen las normativas vigentes sobre las decisiones de expedición de licencias según el POT, donde se encuentran las restricciones y alcances para el caso del municipio. En Colombia, los POT han implementado la planeación estratégica con objetivos a corto, mediano y largo plazo, es decir, la generación de medios para el seguimiento de la actuación física y la evaluación del impacto del POT en el territorio y la población (Camelo et al., 2015).

Al solicitar licencias de construcción de altura en el barrio La Pola se aplican normas relacionadas con los tratamientos de consolidación por implementación y de conservación urbanística. Esta última no estaba reglamentada durante el estudio, por lo que se aplicó como si fuera tratamiento de consolidación por implementación. El vacío normativo ha permitido a los empresarios desarrollar el modelo inmobiliario de promoción privada en altura en una zona de conservación, y acceder a mecanismos como la participación en plusvalía sin restricción, con el fin de aumentar la renta del suelo y la acumulación de capital.

Se solicitaron modificaciones y prórrogas a las licencias generadas entre los años 2000 y 2014, para la culminación de los proyectos de construcción. Se mantuvieron las normativas del POT, ya que las constructoras cuentan con protección jurídica, donde garantizan cumplimiento a sus clientes, y que la entidad territorial mantendrá las condiciones de la licencia original solicitada.

Entre el año 2014 y el 2018 se solicitaron licencias que fueron prorrogadas o modificadas con la emisión del decreto 1000-0117 de 2018 para la protección del centro tradicional de Ibagué. Nuevamente,

por falta claridad en el POT sobre las zonas de conservación urbanística, la nueva normativa quedó solo para ser aplicada en la expedición de nuevas licencias de construcción para el barrio La Pola.

Se resaltan tres proyectos de construcción con participación en plusvalía en las licencias, construyendo edificios de 11 y 15 pisos de altura en una zona de conservación, aplicando el artículo 171 del acuerdo 009 de 2002 bajo las exigencias del tratamiento de consolidación por implementación. Por ejemplo, el proyecto Tempo (figura 9) cuenta con información de su licencia de construcción en el año 2018 y hasta el año 2021, tiempo en el que estaba vigente el Decreto 1000-0117 de 2018 que aclara las restricciones para la construcción de altura en el sector. No obstante, el proyecto continuó.



A) Edificio Entreparkes. 15 pisos de altura. B) Flormorago. 11 pisos de altura. C) Edificio Tempo. 11 pisos de altura.

Figura 9 – Construcciones en el barrio La Pola. Fuente: Elaboración propia (2022) a partir de Google Maps.

La expedición de licencias de construcción incluye las revisiones: técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica. Estas deben tomar decisiones sobre posibles ajustes e inconformidades con proyectos de construcción, como lo es impedir que se desarrollara la construcción en altura en el

barrio La Pola. Incluso, posterior al trámite, se debe hacer seguimiento técnico del cumplimiento de las normas y especificidades de la licencia concedida.

En la tabla 2 se presenta una síntesis de la comparación de los instrumentos normativos analizados.

Tabla 2 – Síntesis comparativa de instrumentos normativos

Instrumento normativo	Características	Análisis
Acuerdo 038 de 1980	División del perímetro urbano de la ciudad en 15 zonas, quedando el barrio La Pola dentro de la Zona 6 denominada Vivienda Multifamiliar Central V.M.C.	Alturas: Resultado de la correcta aplicación de aislamientos, soluciones de empate con las construcciones vecinas e índices de ocupación y construcción. Antejardines y aislamientos: Mínimo 5 mts. de aislamiento lateral y de antejardín. Mínimo 10 mts. de aislamiento posterior Área y frente mínimo de lote: Sólo para esta zona se establece un lote mínimo de 700 m2, con un frente mínimo de 20 mts.
Acuerdo 035 de 1990	Subdivide el área urbana de Ibagué en 13 comunas.	Referencia un polígono en donde se permite la vivienda multifamiliar, comercial, industrial, institucional y recreativa, con algunas restricciones. Sin embargo, no especifica en la conservación o limitaciones para la construcción de proyectos urbanísticos de altura.
Acuerdo 116 de 2000	Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Retomando la importancia de los Bienes de Interés Cultural (BIC). Tratamiento urbanístico de “conservación”, enfocado en “la limitación de territorios, elementos, conjuntos urbanos o inmuebles de especial significancia cultural, arquitectónica, urbanística o ambiental de la ciudad, procurando la conservación de las características originales, estableciéndose restricciones a la modificación de su estructura física, natural o construida” (Concejo Municipal de Ibagué, 2000).	Para el caso del barrio La Pola, existe el tratamiento de consolidación por implementación y el de conservación urbanística. Ambos, en su momento, fueron coherentes con el artículo 197, que cataloga al referido barrio como un conjunto urbano de especial interés histórico o arquitectónico.
Acuerdo 009 de 2002	Para la edificabilidad en el tratamiento de conservación urbanística, delega en la administración municipal la elaboración de un estudio donde se identifiquen específicamente los inmuebles presentes en los barrios La Pola, Interlaken, Belén y Cádiz, con valor patrimonial, arquitectónico, cultural y/o histórico para la ciudad.	El barrio La Pola hace parte del sector de conservación y, según se dicta, sus posibles adecuaciones se harán bajo las normas establecidas para el tratamiento de consolidación. La altura máxima será de siete punto cinco (7.5) pisos El incremento de edificabilidad con participación en plusvalía, lo cual señala que el tipo de vivienda multifamiliar puede pasar

Instrumento normativo	Características	Análisis
Decreto 1000-0823 de 2014	La alcaldía municipal realiza la revisión y ajuste al POT del año 2000.	de 7.5 pisos por edificación a no tener límites en la cantidad de pisos, siempre y cuando la edificación tenga participación en plusvalía. Las intervenciones en bienes de interés cultural, así como las nuevas obras realizadas, deben propender por la conservación de las características morfológicas del sector y en particular del espacio público. Por tanto, deben tener en cuenta los ritmos, proporciones, materiales y composición de las fachadas, cubiertas, paramentos, aislamientos, antejardines, andenes y elementos en general conforman la morfología del sector. (Alcaldía de Ibagué, 2014, p. 240).
Decreto 1000-0117 de 2018	Define y delimita los bienes de interés cultural localizados en el centro y en el templo del Carmen- Claustro San José, dentro de polígonos	Cuatro pisos es la altura máxima que pueden tener las edificaciones de este sector, exceptuando las existentes en el continuo urbano singular, fachadas de los predios localizados en el costado norte de la carrera 3ª entre calles 6ª y 9ª las cuales deberán conservar sus alturas, y permite que aquellas que no tengan valor histórico, arquitectónico, estético o simbólico puedan ser demolidas o remodeladas, siempre y cuando conserven la misma altura.
Circular aclaratoria 017 de 2019	Hace claridad a la ciudadanía acerca del alcance y la vigencia del POT original.	La oficina de planeación reitera que aquellos bienes de interés cultural incluidos en los POT serán considerados como tal sin necesidad ser sometidos a caracterización e inventario.

Fuente: Elaboración propia (2022).

Este análisis en la ciudad de Ibagué ha sido tema de investigación en otros lugares de Colombia. Parra (2022) hizo un recorrido histórico del barrio La Capuchina de la ciudad de Bogotá D.C detectando vacíos en la normativa urbana respecto al crecimiento urbanístico descontrolado. El acercamiento a actores clave permitió identificar la pérdida del patrimonio arquitectónico por la construcción de grandes edificios comerciales que modificaron la imagen urbana. En Medellín, Toro (2021) señala que el crecimiento descontrolado en barrios tradicionales provocó el aumento del comercio informal, cambiando las singularidades de la comuna 10. Posteriormente, se sumó el desarrollo industrial, centros comerciales e infraestructura de transporte masivo (metro). Los problemas de coordinación entre la normatividad nacional y el trabajo descentralizado a nivel local derivaron en carencia de tramitología, estudios y garantías de movilidad, sostenibilidad y conservación de su patrimonio.

En el barrio El Prado y el Centro Histórico de Barranquilla, se llevaron a cabo procesos para consolidar la conservación patrimonial, con una intervención centralizada en Bogotá D.C. (Maldonado y Figueroa, 2020). No hubo claridad respecto al patrimonio urbanístico, generando choques entre el crecimiento urbano, necesidades de infraestructura y la protección de dicho patrimonio. Por último, Buitrago-Campos (2016) evaluó las licencias urbanísticas emitidas en Popayán, Pasto y Tunja, que incidieron en centros patrimoniales. Únicamente Popayán cuenta con mecanismos de planeación y control,

limitando y prohibiendo las construcciones; en Pasto no existe regulación, y en Tunja las dinámicas son desordenadas y de acuerdo a la movilidad social.

Percepciones y narrativas

Los habitantes del barrio La Pola (figura 10) destacan su habitabilidad y bienestar ofrecido, apreciando el clima templado y frío, y el símbolo de la construcción de edificaciones tradicionales de la colonización y posteriores. Manifiestan que la normativa del POT ha permitido cambiar la estructura arquitectónica y urbanística, afectando la conservación de sus características históricas. Este sector tuvo incidencia de los cambios en las construcciones más antiguas como las estatales, las remodelaciones se ejecutaron según la aparición de elementos decorativos eclécticos sobre las fachadas coloniales (Francel, 2013).

Con la demolición de casonas y cambios en la estética arquitectónica, se han perdido las proporciones y ritmos de la época, tomando dicho suelo para el desarrollo urbanístico. Los habitantes señalan lo negativo de modificar de los vestigios patrimoniales, y el beneficio de la valorización de las viviendas, mejorando su estrato socioeconómico. Resaltan que urbanizar el barrio puede ser excesivo por las condiciones viales insuficientes y las dotaciones pensadas para una carga demográfica menor. La tabla 3 presenta el cambio demográfico de ocho de veinte proyectos de construcción urbanística llevados a cabo en el barrio La Pola, los cuales aportan unos 3.207 habitantes. La demanda de servicios se convierte en una problemática emergente derivada por la falta de reglamentación de la zona con tratamiento de conservación urbanística.

Tabla 3 - Densificación aportada por los proyectos al barrio La Pola

Proyecto	Tipo de tratamiento (Decreto 823 de 2014)	Cantidad de pisos	Cantidad total de apartamentos	Residentes promedio
Torreón del centro	Consolidación por implementación	10	45	135
Altos de Santa Cecilia	Conservación urbanística	12	56	168
Torreón Ocobos Centenario	Consolidación por implementación	13	119	357
Flormorago	Conservación urbanística	11	38	114
Torreón Buenavista de La Pola	Consolidación por implementación	15	300	900
Entreparques	Conservación urbanística	15	123	369
Torreón Buenavista Altos de La Pola	Consolidación por implementación	15	359	1.077
Tempo	Conservación urbanística	11	29	87
Total		-	1069	3207

Fuente: Elaboración propia (2022).

Además del “total irrespeto por las normas que deberían regir para la conservación del barrio La Pola”, indican que la participación para planear el futuro del barrio no se ha integrado efectivamente, aunque señalan que la Junta de Acción Comunal ha efectuado algunos avances. Recomiendan abrir espacios de conocimiento normativo para mejorar la veeduría de las acciones adelantadas por los empresarios. Asimismo, la administración municipal debería ser más rígida en el control y restricción de las edificaciones de altura.

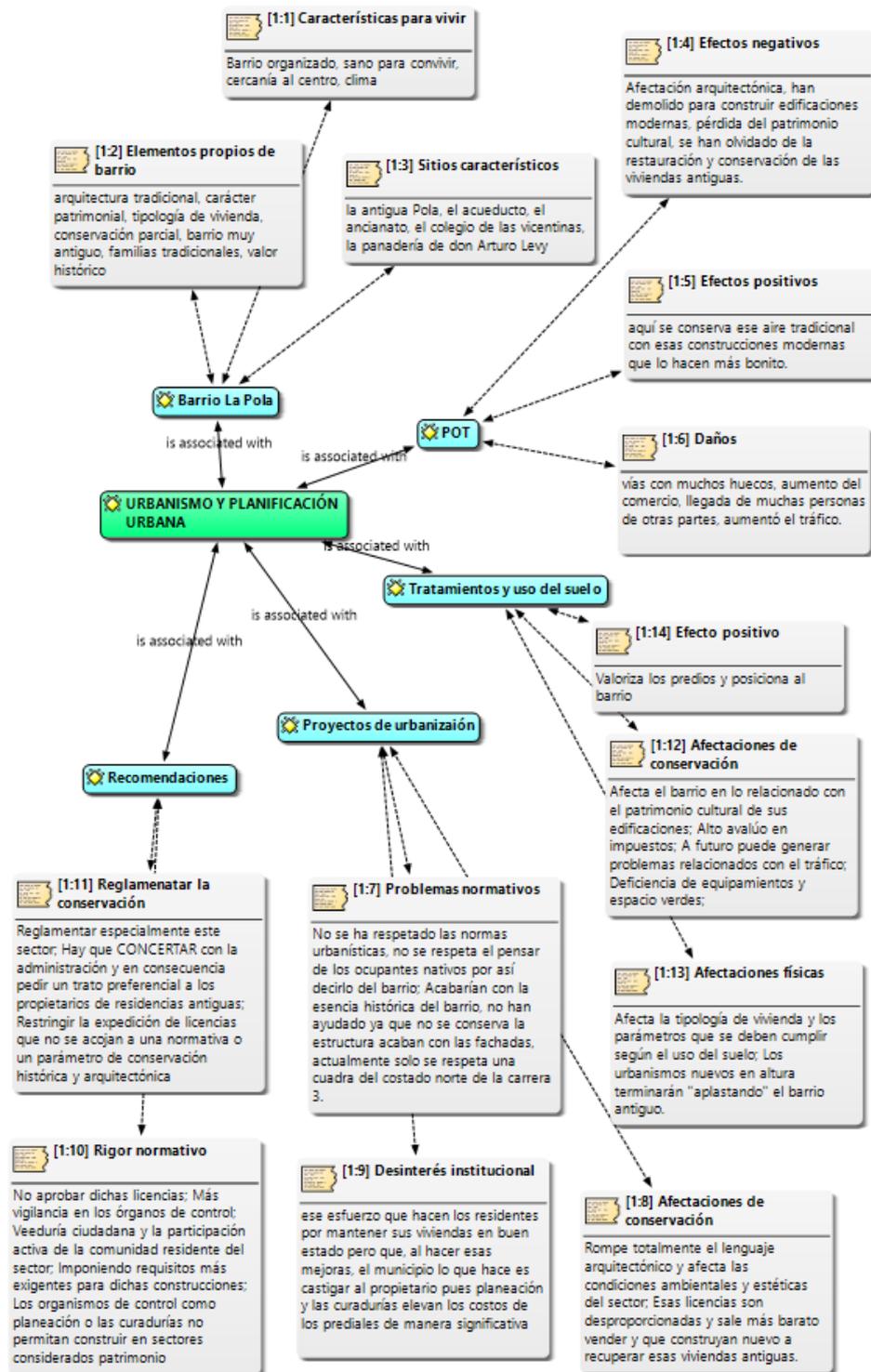


Figura 10 – Red semántica entrevista a residentes. Fuente: Elaboración propia (2022).

Los expertos participantes (figuras 11 y 12) manifiestan que la ciudad de Ibagué conserva algunos inmuebles de interés cultural y patrimonial, como: el Conservatorio del Tolima, el Teatro Tolima, el Panóptico, la Estación del Ferrocarril, los barrios Belén, La Pola, Interlaken y Cádiz, el continuo urbano

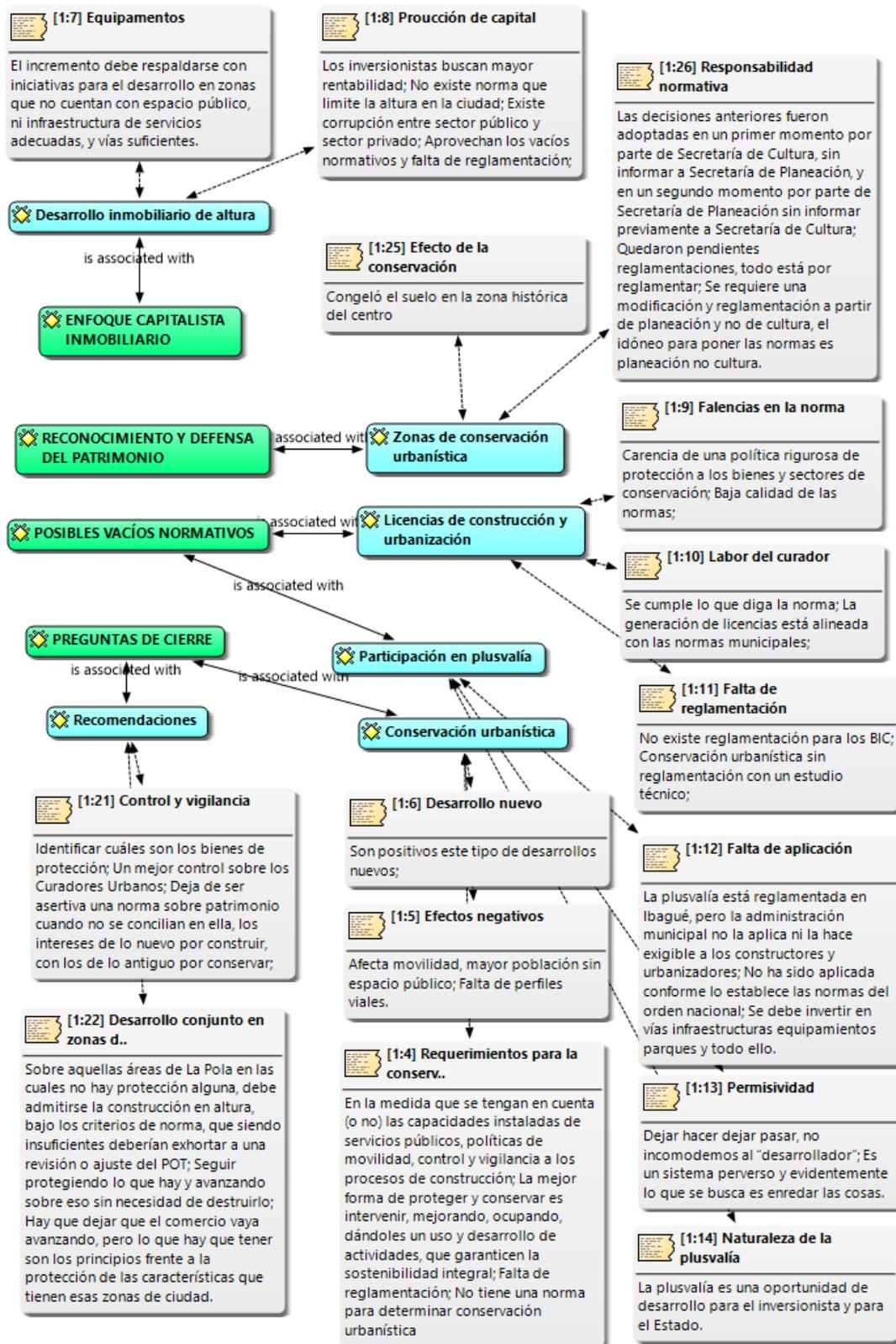


Figura 12 – Red semántica entrevista a expertos, enfoque capitalista inmobiliario, reconocimiento y defensa del patrimonio, posibles vacíos normativos, preguntas de cierre. Fuente: Elaboración propia (2022).

En la emisión de licencias de construcción y la participación en plusvalía, los organismos de control y las curadurías de la ciudad actúan desde una normatividad sin estudio y descontextualizada. Las normas son una construcción social y humana, ajustadas según los cambios históricos. Ceñirse a una norma sin sustento ha ocasionado la pérdida de protección y defensa del patrimonio cultural, urbanístico y arquitectónico.

El barrio La Pola es de conservación. Según el tratamiento por consolidación, con la participación en plusvalía, no reglamentada, el constructor accede a mayores ganancias y mejor renta sobre la tierra, urbanizando dicho lugar. Aunque se utilice esta figura, se pierde el bienestar y enriquecimiento de particulares, ya que, donde se debió invertir el dinero de la participación en plusvalía, no existen inversiones para el beneficio de la comunidad (andenes, vegetación, entre otros).

Este trabajo ha aportado al estudio de un barrio con característica patrimoniales. Es de gran interés proteger el espacio público desde su contexto histórico, arquitectónico y patrimonial, el cual se convierte en un lugar de desarrollo de lo urbano y comunitario, donde se estructura lo privado y lo público bajo la identidad de la población (Bladimir, 2005).

Conclusiones

En el barrio La Pola se han venido desarrollando urbanizaciones en altura sin respetar la conservación del patrimonio urbanístico, cultural y arquitectónico. Aunque se han congelado las acciones de construcción, se emplean normas sin sustento ni rigor técnico. Estas se pueden modificar con un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) desde la formación académica y el aprendizaje de otros casos del exterior, incluso de Colombia, que cuenta con ciudades que han adoptado planes de ordenamiento territorial. Lo anterior se materializa al ejecutar planes bien estructurados, involucrando entidades de orden nacional e internacional (Pozzer, 2019). El trabajo mancomunado entre la administración municipal y la academia podría ser la vía para combatir los vacíos normativos referentes a la conservación urbanística del barrio La Pola.

El estudio fue realizado desde una indagación documental ligeramente limitada por la Secretaría de Planeación, quien complicó el acceso a todas las copias de licencias de construcción solicitadas. Disponer de información al llevar a cabo investigaciones es necesario para garantizar validez y rigor en el análisis y cotejo de datos archivísticos. Se contó con los miembros de la junta de acción comunal, pero no se obtuvo información de otros residentes del sector por falta de acceso.

Sobre la conservación urbanística, se resalta la falta de reglamentación, legislación inconsistente, contradicciones normativas e interpretaciones acomodadas a beneficios particulares. Para defender el patrimonio, los expertos participantes recomiendan cambiar las características, alcance y mecanismos de control y verificación de la normativa vigente con el apoyo del ministerio de cultura, garantizando la claridad de las normas. Posteriormente, desde la Secretaría de Planeación, articular el trabajo profesional al implementarlas dentro del desarrollo urbanístico actual de la ciudad, sin destruir lo existente, asegurando su adecuada modernización. Asimismo, se requiere la incursión del ámbito académico y las asociaciones gremiales, para evitar que la política siga permeando el desarrollo del ordenamiento territorial.

El trabajo de investigación es un punto de partida para nuevos estudios que aborden categorías de análisis como las islas de calor, limitación de equipamientos, impacto ambiental, desarrollo vial, en-

tre otros, entendiendo el fenómeno estudiado desde una perspectiva complementaria a la conservación. La evolución de las normas urbanísticas y planificación demandan nuevos estudios sobre la complejidad del territorio y cambios demográficos. La presente investigación servirá de antecedente histórico y normativo del barrio La Pola, como aporte metodológico y teórico para ser aplicado en otros contextos y referentes investigativos, indagando con mayor profundidad en el mismo sector.

Declaração de disponibilidade de dados

O conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste artigo está disponível no SciELO DATA e pode ser acessado em <https://doi.org/10.48331/scielodata.ZGE4KM>

Referencias

- Alcaldía de Ibagué. (2014). *Decreto 1000-0823*. Por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones. Alcaldía de Ibagué.
- Alcaldía de Ibagué. (2018). *Decreto 1000-0117*. Por medio del cual se delimitan las zonas de influencia de los bienes de interés cultural de ámbito municipal BICPAL del área céntrica y del BICPAL conjunto arquitectónico templo del carmen- claustro san José; y se definen criterios de . Secretaría de Cultura, Turismo y Comercio.
- Batthyány, K., y Cabrera, M. (2011). *Metodología de la investigación en Ciencias Sociales. Apuntes para un curso inicial*. Universidad de la República.
- Bermúdez, L. (2021). Consecuencias de la negligencia normativa para la conservación arquitectónica del barrio La Pola. Ibagué, Tolima. *Revista B33 Arquitectura y Urbanismo.*, 1-20.
- Bladimir, G. (2005). La historia de la ciudad... Es la de sus espacios públicos. *Arquitectura y Urbanismo*, XXVI(1), 7-15.
- Blanco, A. G., Fretes, V., y Muñoz, A. F. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: la captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/es/expandiendo-el-uso-de-la-valorizacion-del-suelo-la-captura-de-plusvalias-en-america-latina-y-el>
- Borrero, Ó. A., y Rojas, J. K. (2020). *Contribución de mejoras en América Latina. Experiencias, desafíos y oportunidades*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/es/publicaciones/informes-enfoque-politica/contribucion-mejoras-en-america-latina>
- Buitrago-Campos, L. (2016). Conservar o renovar: Dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales: una mirada a través de las licencias urbanísticas. *Revista de Arquitectura*, 18(2), 40-49. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.2.4>
- Camelo, Á. N., Solarte-Pazos, L., y López, O. (2015). Evaluación y seguimiento de planes de ordenamiento territorial en los municipios de Colombia. *Sociedad y Economía*, 28, 163-180. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-63572015000100009
- Carreño, C., y Alfonso, W. H. (2018). Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(22), 1-10. <https://doi.org/10.11144/javeriana.cvu11-22.rpuc>
- Castrillón, A., y Cardona, S. (2014). El urbanismo y la planeación moderna. Glocalidades en la formación de la modernidad urbana de Medellín. *Historia y Sociedad*, 26, 17-51.
- Cobos, E. P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metròpole*, 16(31), 37-60. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>

- Colombia. Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política de Colombia*. República de Colombia.
- Colombia. El Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 - Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 43.091. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Concejo Municipal de Ibagué. (1980). *Acuerdo No. 038*. Por el cual se aprueba el Plan de Desarrollo Físico del municipio de Ibagué, los reglamentos de sectorización, zonificación, urbanización y construcción para el municipio de Ibagué. Se crea la Junta Coordinadora de Servicios y el Fondo de. Secretaría del Concejo de Ibagué.
- Concejo Municipal de Ibagué. (1990). *Acuerdo 035*. Estatuto Urbano de Ibagué. Normas para construcciones y urbanizaciones. Secretaría del Concejo de Ibagué.
- Concejo Municipal de Ibagué. (2000). *Acuerdo 116*. Por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento de Ibagué. Secretaría del Concejo de Ibagué.
- Concejo Municipal de Ibagué. (2009). *Acuerdo Número 034* - Por el cual se adopta el estatuto general de participación en plusvalías urbanísticas para el municipio. Concejo Municipal de Ibagué.
- Concejo Municipal de Ibagué. (2014). *Acuerdo 002* - Por medio del cual se establece al participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se deroga el acuerdo 034 de 2009. Concejo Municipal de Ibagué.
- Contreras, Y. (2021). Instrumentos de captura de valor: evolución de la participación en plusvalía en Colombia 1997-2017. *Investigaciones Regionales - Journal of Regional Research*, 51(3), 167-189. <https://doi.org/10.38191/iirr-jorr.21.024>
- Díaz, M., y Pinillos, A. (2014). *Factores determinantes del crecimiento del sector inmobiliario en la economía peruana. 2005 – 2013*. Universidad Privada Antenor Orrego.
- Díaz, W. (2016). *La participación de plusvalía, una herramienta inexplorada de transformación, sostenibilidad y desarrollo en Colombia*. Universidad Militar Nueva Granada.
- Ducci, M. (2012). *Introducción al urbanismo: conceptos básico*. Trillas.
- Ellis, H. (2010). *Revisiting The Image of the City: The Intellectual History and Legacy of Kevin Lynch's Urban Vision*. Wesleyan University. <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=85cd79bf2c12bcd650881096bc82ce9383f28d97>
- Francel, A. (2013). *Cuatro décadas de arquitectura ibaguererña (1904-1940)*. Universidad de Ibagué. <https://hdl.handle.net/20.500.12313/279>
- Francel, A. (2015a). La calle del Comercio de Ibagué (Colombia), 1893-1950. Un estudio sobre sus transformaciones arquitectónicas y conceptuales derivadas del modelo industrial en el tránsito de la Colonia a la República y las primeras manifestaciones del Art Déco. *Dearq*, 17, 56-73. <https://doi.org/10.18389/dearq17.2015.04>
- Francel, A. (2015b, junio). Tensiones ideológicas y materializaciones de una ciudad intermedia a comienzos del siglo XX: paradigmas y repercusiones en la ciudad contemporánea: Ibagué, Colombia (1910-1935). *VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Montevideo, junio 2015*. <https://doi.org/10.5821/siiu.6142>
- Francel, A. (2020). *Métodos de investigación formativa en historia de la arquitectura y el urbanismo*. Sello Editorial Universidad del Tolima.
- Fuentes, F. (2022). Patrimonio y paisaje urbano histórico: Una perspectiva interpretativa. *Gremium*, 9(19), 41-52. <https://doi.org/10.56039/rgn19a05>
- Gamboa, P. (2003). El sentido urbano del espacio público. *Bitacora*, 7(1), 13-18.

- Garzón, V. (2019). La participación del Estado en la plusvalía como una deuda ciudadana. *Ratio Juris*, 14(28), 287-320. <https://doi.org/10.24142/raju.v14n28a10>
- Giddens, A. (1981). *A contemporary critique of historical materialism*. University of California. <https://doi.org/0520045351>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. del P. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª). McGraw-Hill.
- Ibagué. Concejo Municipal. (2002). *Acuerdo 009 - Por medio del cual se adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones*. Consejo de Ibagué. http://www.concejodeibague.gov.co/documentos_2009/2002/Acuerdo009_2002.pdf
- Ibagué. Concejo Municipal. (2003). *Acuerdo 028 - Por medio de la cual se adapta la normativa general de espacio público del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones*. Concejo Municipal de Ibagué. <https://curaduriaunoibague.com/documentos/municipal/N-181.pdf>
- Ibagué. Consejo de Planeación Comunal. (2012). *Plan de desarrollo socioeconómico y territorial: Comunal*. Consejo de Planeación Comunal. <https://cimpp.ibague.gov.co/wp-content/uploads/2019/02/PLAN-DE-DESARROLLO-COMUNA-1-.pdf>
- Jacobs, J. M. (1994). Negotiating the Heart; Heritage, Development and Identity in Postimperial London. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(6), 751-772. <https://doi.org/10.1068/d120751>
- Jaramillo, S. (1980). *Las formas de producción del espacio construido en Bogotá*.
- Lynch, K. (1990). *The image of the city*. The MIT Press.
- Maldonado, C., y Figueroa, E. A. (2020). En busca del pasado: la ciudad de Barranquilla frente a su patrimonio urbano y arquitectónico (1981-1999). En *Políticas urbanas y dinámicas socioespaciales: vivienda, renovación urbana y patrimonio* (pp. 286-301). Universidad Sergio Arboleda. <http://hdl.handle.net/11232/1694>
- Mattos, C. A. de. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En C. L. de C. S. CLACSO (Ed.), *Seminario Internacional ¿La globalización neoliberal y la planeación urbano-regional*.
- Maya, E. (2008). *Métodos y técnicas de investigación. Una propuesta ágil para la presentación de trabajos científicos en las áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines* (5ª). Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura.
- Navarro, P. E. (2020). Lagunas en el Derecho y casos irrelevantes. *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, 43, 159. <https://doi.org/10.14198/DOXA2020.43.07>
- Olaves, L. (2004). Historias urbanismo y ciudad. *El Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas*, 137.
- Parra, L. J. (2022). *Comprender La Capuchina: más allá de un vacío de gestión administrativa urbana*. Tesis de Maestría. Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/81392>
- Pozzer, G. (2019). *La parcial ineficacia normativa municipal de ordenamiento territorial del patrimonio histórico de la ciudad de Corrientes frente al objetivo 11 de la agenda 2030*. XV Jornadas de comunicaciones científicas de la facultad de derecho y ciencias sociales y políticas UNNE.
- Rendón, G., Velasco, J., y Villarreal, S. (2018). *Naturaleza jurídica de la plusvalía urbana en Colombia*. Universidad Libre. <https://hdl.handle.net/10901/11886>
- Reyes-Aguilar, A. K., Rosas-Ferrusca, F. J., y Pérez-Ramírez, C. A. (2020). Incidencia de la intervención urbana en el desarrollo turístico del Centro Histórico de Morelia, Michoacán. *Revista de Urbanismo*, 42, 105-119. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.52348>
- Reyes, A. (2020). Rupturas en el patrimonio histórico y cultural del modernismo al posmodernismo. *Turismo: Estudios & Prácticas (UERN)*, 7-17. <http://cathi.uacj.mx/20.500.11961/11814>

- Rodríguez, F. (2007). Generalidades acerca de las técnicas de investigación cuantitativa. *Paradigmas: Una Revista Disciplinar de Investigación*, 2(1), 9-39. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4942053>
- Ruíz, H. (1991). *Ibagué: ayer, hoy y mañana*. Alcaldía de Ibagué.
- Secretaría de Planeación Municipal. (2019). *Circular aclaratoria 017*. Alcaldía de Ibagué.
- Sotolongo, P. (2006). *La revolución contemporánea del saber y la complejidad social: hacia unas ciencias sociales de nuevo tipo*. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales - CLACSO.
- Stojanovski, T., y Este, A. (2018). Typo-morphology and environmental perception of urban space. *International conference "Urban Form and Social Context: from Traditions to Newest Demands"*, 822-834. <https://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/111758>
- Tondopó, Y. (2023). La revalorización de los sitios históricos a través del estudio psicogeográfico. *Academia XXII*, 14(27), 84-105. <https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2023.27.85748>
- Topalov, C. (1979). *La Urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis* (Edicol (ed.)).
- Toro, H. de J. (2021). *Estudio sobre el paisaje urbano histórico de La Comuna 10 La Candelaria, centro de Medellín*. Tesis de Doctorado. Universidad Nacional de Educación a Distancia - UNED. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=305182&orden=1&info=link>
- UNESCO. (2014). *Patrimonio*. UNESCO.
-

Editor responsable: Luis Alberto Salinas Arreortua

Recibió: 30 nov. 2022

Aprobado: 25 jan. 2024