

“Estudio de Caso Sobre el Impacto y Deterioro Zonal y Social en el Sector “ Delimitado por el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19, en Ibagué- Tolima. Entre la Avenida 19 con carrera 21 entre calles 2a y 3a.”



Mónica Jeraldine Niño Alarcón

Universidad Santo Tomás

Facultad Ingeniería Civil

Bogotá, D. C.

2025

“Estudio de Caso Sobre el Impacto y Deterioro Zonal y Social en el Sector “Delimitado por el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19, en Ibagué- Tolima. Entre la Avenida 19 con carrera 21 entre calles 2a y 3a.”

Mónica Jeraldine Niño Alarcón

Trabajo de grado para optar el título de
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

Director

Gerardo Urrea Cáceres

Universidad Santo Tomás

Facultad Ingeniería Civil

Bogotá, D. C. 2025

Resumen

El presente trabajo de grado se enfoca en un sector de la ciudad de Ibagué, capital de departamento del Tolima ubicado al centro-occidente de Colombia. La problemática que aborda este estudio tiene que ver con el desarrollo, aprobación y no implementación del plan parcial de la calle 19, que buscaba la recuperación del sector por medio de la renovación urbana del centro de la ciudad.

Como propósito general se busca, examinar el diagnóstico del impacto en el valor del suelo y el deterioro social de la zona, por la no ejecución del plan parcial de la calle 19. Un referente para alcanzar dicho propósito es tener una visión clara del diagnóstico actual de la infraestructura de la calle 19, además es importante identificar las afectaciones que ha sufrido el sector como consecuencia de la no implementación del este plan parcial.

La investigación está enmarcada bajo el enfoque cualitativo, ya que el propósito es profundizar en fenómenos ocurridos en un sector de la ciudad, y se toma el estudio de caso como método de investigación, en razón a la problemática que presenta la zona por aspectos que hacen de este sector una zona vulnerable para los residentes y comerciantes, por ello se busca la renovación física y social del sector que permita la sostenibilidad en aspectos de desarrollo urbano, para mostrar las oportunidades sociales, comerciales, de edificabilidad y movilidad que tiene el sector con una implementación adecuada de el plan parcial ya propuesto desde el año 2009 que se realizó la consultoría inicial por la firma PYPSA.

Palabras clave: Plan Parcial, Plan de Ordenamiento Territorial, Zonas de espacio público.

Abstract

This thesis focuses on a sector of the city of Ibagué, capital of the department of Tolima located in the center-west of Colombia. The problem addressed by this study has to do with the development, approval and non-implementation of the partial plan "Calle 19", which sought to recover the sector through urban renewal of the city center.

As a general purpose, it is sought to examine the diagnosis of the impact on the value of the land and the social deterioration of the area, due to the non-execution of the partial plan "Calle 19". A reference to achieve this purpose is to have a clear vision of the current diagnosis of the infrastructure of 19th Street, it is also important to identify the impacts that the sector has suffered as a result of the non-implementation of this partial plan.

The research is framed under the qualitative approach, since the purpose is to delve into phenomena occurring in a sector of the city, and the case study is taken as a method of investigation, in view of the problems presented by the area due to aspects that make this sector a vulnerable area for residents and traders, therefore the physical and social renewal of the sector is sought which allows sustainability in urban development aspects, to show the social, commercial, building and mobility opportunities that the sector has with a proper implementation of the partial plan already proposed since 2009 when the initial consultancy was carried out by the firm PYPSA.

Tabla de contenido

Resumen	3
Abstract	4
Introducción	7
1. MARCO GENERAL.....	9
1.1 Justificación	9
1.2 Antecedentes.....	10
1.2.1 Marco legal.....	11
1.3 Planteamiento de problema	14
1.4 Objetivos.....	14
1.4.1 Objetivo General.....	14
1.4.2 Objetivos específicos.....	14
2. Marco teórico	15
2.1 Plan de Ordenamiento Territorial (POT)	15
2.2 Plan parcial	16
2.3 Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios	17
2.4 Cargas generales	17
2.5 Cargas locales.....	17
2.6 Zonas de cesión de espacio público	17
2.7 Espacio publico.....	17
2.8 Renovación urbana.....	18
3. Marco metodológico	19
4. Cronograma	20
5. Análisis e interpretación de la información.....	21
5.1 Análisis DOFA (debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas).....	21
5.2 Reflexiones e implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas: implicaciones desde la perspectiva humanista.....	23
5.3 Delimitación del ámbito de influencia del Plan Parcial “Calle 19”	23

5.4	Beneficios del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Calle 19	26
5.5	Diseño y Gestión del Espacio Público al interior del Plan Parcial.....	29
5.6	Usos del suelo.....	32
6.	Unidad de gestión No. 4	34
6.1	Análisis e interpretación de evidencia fotográfica	35
6.2	Estudio de riesgos asociados	36
7.	Recomendaciones.....	40
8.	Conclusiones	41
	Referencias	42

Figura 1	Ubicación de caso de estudio.....	25
Figura 2	Plano Formulación (proyector delimitación unidades de gestión.....	25
Figura 3	Cuadro de área general plan parcial.....	29
Figura 4	Plano formulación áreas públicas y privadas.....	31
Figura 5	Equipamientos según POT dentro de la zona del PP Calle 19.....	32
Figura 6	Usos y Aprovechamientos.....	34
Figura 7	Usos y Aprovechamientos.....	35
Figura 8	Plano propuesta urbana	39

INTRODUCCIÓN

Los Planes Parciales son un instrumento de transformación y ordenamiento en un territorio, según el **Decreto 1077 de 2015**, artículo 2.2.6.1.1.1: *“Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano, de expansión urbana o para la ejecución de actuaciones de renovación urbana.”*

En Ibagué, en el año 2009 se formuló el plan parcial calle 19, con el objetivo de brindar una estrategia de renovación urbana de la comuna uno de esta ciudad.

La capital del Tolima tiene un alto reconocimiento turístico tanto nacional como internacional, en esta ciudad llamada capital musical, se celebran festividades como su cumpleaños, el 14 de octubre, el Festival Nacional de la Música Colombiana y el Festival Folclórico Colombiano, entre otros. Por lo anterior, es importante la organización de la ciudad pues debido a la afluencia de turistas la economía de la ciudad se beneficia.

Sin embargo, en la Capital Musical de Colombia ubicada al centro-occidente del país, se desarrolló y aprobó el plan parcial de la calle 19 el cual buscaba la recuperación del sector por medio de la renovación urbana del centro de la ciudad, pero este plan parcial no se ha ejecutado hasta la fecha, es así como en la comuna uno y para efectos de este proyecto nos direccionamos desde la Avenida 19 hasta carrera 21 entre calles 2a y 3a. Donde se hace evidente una problemática social y física, que se acrecienta a causa de la no implementación del plan parcial durante los últimos años.

El presente estudio de caso se enfoca en visibilizar el deterioro social y zonal del sector y mostrar las consecuencias que genera la no intervención a cargo de las entidades gubernamentales responsables de estos temas. El sector a estudiar está planteado en el Plan Parcial como la unidad

número tres a intervenir, la cual hace parte del componente que rodea el terminal de transportes de la ciudad.

Para este estudio se recurre al enfoque cualitativo debido a la intención investigativa toda vez, que requiere de análisis de información documental para la interpretación de fenómenos, en el caso particular, lo que se evidencia en esta pieza de ciudad antes mencionada. Como método se toma el estudio de caso porque se ajusta a población objeto de investigación que involucra lo que sucede en el sector de la Avenida 19 hasta carrera 21 entre calles 2a y 3^a, permitiendo usar la observación y análisis documental como técnica principal.

1. MARCO GENERAL

1.1 Justificación

Los Planes de Ordenamiento Territorial buscan organizar el uso de suelo, entre otras cosas para garantizar ambientes y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. En la ciudad de Ibagué, el sector centro cuenta con una diversificación amplia en su ambiente comercial y social, por lo mismo el plan parcial con afectación en las calles nombradas anteriormente busca generar un equilibrio urbanístico para el sector, en aspectos como la seguridad y la renovación urbana de la zona.

En el mismo sentido, el plan parcial de la calle 19 recurre a la necesidad de diferentes normas urbanísticas, como se evidencia en el plan de ordenamiento parcial establecido en el año 2000. Definiendo la renovación urbana como una oportunidad de mejora para el municipio en beneficio de sus habitantes, causando un equilibrio en el uso de suelo. Sin embargo, ya pasados 18 años desde el planteamiento inicial surgen interrogante sobre las causas por las cuales no se ha ejecutado este plan parcial, sino que por el contrario se observa como aumenta el deterioro social y físico del sector.

Es claro que la no ejecución de las obras del plan parcial genere impactos sustanciales, evidentemente los predios que hacen parte del ámbito del plan parcial se desvalorizan porque pierden la norma urbanística o edificabilidad que les fue asignada en el plan parcial. También, se desaprovecha el acceso y el goce de todas las cargas urbanísticas que deja la ejecución del plan parcial, como son los equipamientos, zona de espacio público y vías locales. Toda vez, que estas zonas de uso público generan un mayor valor al predio y al no hacerlas pues se pierde ese posible mayor valor.

Se evidencia que hubo un fallo en el ordenamiento territorial porque el instrumento de planeación que era el plan parcial no se ejecutó y por ello esta pieza de ciudad no se ordenó. Como consecuencia de que esta pieza de ciudad no se logró ordenar las problemáticas sociales como el medio ambiente en este sector, se afecta por la pérdida de equilibrio urbanístico respecto al sano esparcimiento, pues actualmente se convive en un ambiente contaminado visualmente, sumado a ello, este sector se caracteriza también por el abandono de residuos sólidos que se han convertido en únicos ocupantes de zonas verdes, como consecuencia en gran parte, por el desorden de establecimientos públicos y privados que no están sujetos a acatan normas sobre la vía pública, además, el sector en mención carece de vías peatonales, espacios altamente necesarios en la actualidad para poder disfrutar de un entorno sano.

La inseguridad en este sector es de un nivel significativo pues las ventas ambulantes sin ningún orden ayudan a acrecentar esta problemática debido a que invaden toda la zona de espacio público. Espacios dedicados a actividades nocturnas también generan un ambiente de desorden

1.2 Antecedentes

En vigencia del Acuerdo 0116 de 2000, se formuló y adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19, para esto, el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial suscribió un contrato de consultoría a la firma PYPSA, con el fin de formular el Plan Parcial Calle 19.

En el marco de la formulación del Plan Parcial, las empresas de servicios públicos expidieron las respectivas factibilidades de servicios públicos para el desarrollo urbanístico planteado.

En el mismo sentido, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 2.1-0104 del 25 de junio de 2012, mediante la cual se otorga viabilidad al Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19.

Finalmente, el proceso de formulación del Plan Parcial culminó con la adopción del Decreto Municipal No. 720 del 6 de septiembre de 2012 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19 para un área del suelo urbano del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”*.

1.2.1 Marco legal

En este apartado del documento se registran normas que rigen la formulación y adopción de los planes parciales en Colombia haciendo énfasis en la normativa urbanística de la ciudad de Ibagué. Específicamente, para el presente estudio se analiza el proceso de formulación y el decreto de adopción del *“Plan Parcial de Renovación Urbana calle 19”*.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 3, numerales 2 y 3, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)."*

El numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, define a las normas urbanísticas generales como *"aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen*

obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano ya sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. (. ..)".

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, 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, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley (...)*".

De allí que el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento para la aprobación y adopción de los Planes Parciales y señala:

“Parágrafo 4: El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”

Adicionalmente, el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece que *"(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

En desarrollo de lo anterior, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 del 2013, compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de Planes Parciales.

Por su parte, el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone que los planes parciales asignaran los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo que adoptó el plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.

En vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial anterior, esto es el Acuerdo 0116 del 2000, se expidió el Decreto Municipal 720 del 6 de septiembre del 2012, por medio del cual se adopta el plan parcial de la calle 19

Posteriormente, el municipio de Ibagué adoptó, mediante Decreto Municipal 0823 del 23 de diciembre de 2014, la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

1.3 Planteamiento de problema

¿En qué medida la no ejecución de las obras del plan parcial de la calle 19 afecta la pieza de ciudad que comprende la carrera 21 entre calles 2ª y 3ª en Ibagué – Tolima?

En la ciudad de Ibagué en la Avenida 19 hasta carrera 21 entre calles 2a y 3a. se viene presentando en los últimos años un aumento de actividades que han deteriorado esta zona céntrica de la ciudad, la venta de alucinógenos en el sector, la cantidad de establecimientos dedicados a actividades nocturnas, las ventas ambulantes sin organización han hecho de la dinámica de este espacio, un lugar sin proyección para comerciantes, turistas y residentes.

En la última década se hace notoria el retroceso en procesos de transformación urbana, esto a causa de la falta de inclusión social, problemas de movilidad y la falta de dinámicas ambientales que no permiten un mejor tránsito por esta zona. Las diferentes alteraciones sociales y de edificabilidad del sector limitan la valorización y el aprovechamiento al acceso y disfrute de todas las cargas urbanísticas.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo General

Examinar el diagnóstico del impacto en el valor del suelo y el deterioro social de la zona, por la no ejecución del plan parcial de la calle 19.

1.4.2 Objetivos específicos

- Diagnosticar el estado actual de la infraestructura de la calle 19 y su tejido social.

- Identificar la afectación administrativa y económica del sector por la falta de implementación del plan parcial de la calle 19 hasta la carrera 21 entre calles 2ª y 3ª en Ibagué – Tolima.
- Analizar la dinámica territorial de este sector de la calle 19 hasta la carrera 21 entre calles 2ª y 3ª en Ibagué – Tolima.

2. Marco teórico

A continuación, se presentan los referentes en los cuales se ha fundamentado este trabajo y los conceptos relevantes enmarcados en los siguientes aspectos básicos: Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Parcial, Edificabilidad, Equipamientos, Zona de espacio público.

2.1 Plan de Ordenamiento Territorial (POT)

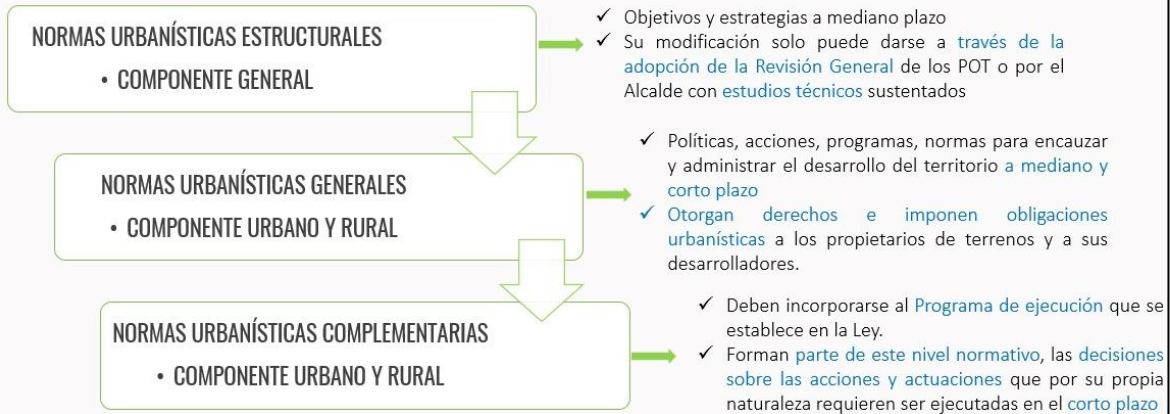
La importancia de la organización de los territorios es pertinente porque permite repartir cargas en forma equitativa brindando así un espacio público adecuado para los habitantes. Hernández Y. (2010) plantea que el ordenamiento territorial es un proceso que involucra directamente a los grupos sociales, ya que es en el territorio donde tienen lugar sus actividades cotidianas, por tanto, ha estado presente en el devenir histórico de las sociedades.

Según el artículo 2.2.2.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Tipos de Normas urbanísticas en los POT

Artículo 15 – Ley 388 de 1997 y Decreto 1232 de 2020

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas estarán jerarquizadas, así:



2.2 Plan parcial

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 con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Estos instrumentos surgen con el propósito de promover la renovación urbana y el desarrollo, evitando la expansión descontrolada de las ciudades. A través de ellos, las administraciones municipales pueden orientar las acciones públicas y privadas hacia un desarrollo sostenible y equilibrado, mejorando las condiciones ambientales, sociales y económicas de los diferentes sectores en el territorio.

2.3 Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

Es un mecanismo de financiación del suelo mediante el cual se asumen cargas urbanísticas como contraprestación a beneficios de edificabilidad que le asignan los instrumentos de planificación al suelo.

2.4 Cargas generales

Son cargas urbanísticas que se asumen de manera voluntaria y corresponden al Municipio pues su escala abarca una zona que supera el área de desarrollo del predio específico beneficiando a terceros o a la comunidad en general

2.5 Cargas locales

Obligaciones de inversión impuestas a los urbanizadores y/o titulares de los inmuebles sujetos a desarrollo

2.6 Zonas de cesión de espacio público

Cuando se trate de zonas de cesión obligatoria o con vocación de uso público que se transfieran mediante acto administrativo en aplicación del artículo 6 de la Ley 1001 de 2005.

2.7 Espacio público

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, los límites de los intereses individuales de los habitantes. (Artículo 2.2.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015).

2.8 Renovación urbana

“Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.” (Decreto 1232 de 2020).

3. Marco metodológico

El presente estudio usa el enfoque cualitativo debido a la intención investigativa toda vez, que requiere interpretar realidades ocurridas, en este caso, en el sector mencionado; atendiendo al contexto urbano para analizar las características de deterioro sectorial como consecuencia del abandono administrativo, a causa de la no implementación del plan parcial de renovación urbana calle 19.

Dado que el propósito es analizar un sector de la ciudad de Ibagué en términos del proceso urbanístico se recurre al método de estudio de caso.

De igual manera, teniendo presente que la información tenida en cuenta proviene de documentos y normas se optó por el análisis descriptivo porque permite estudiar la información y de esta manera se consideran y caracterizan los elementos que intervienen o no en el plan parcial de Renovación Urbana Calle 19, en Ibagué- Tolima. Entre la Avenida 19 con carrera 21 entre calles 2a y 3ª.

Así las cosas, se lleva a cabo el análisis de la información, en la primera parte del trabajo, se realiza el análisis documental recopilando la información legislativa y de instrumentos urbanísticos que permitieron establecer aspectos normativos para el presente estudio, además se realiza la observación directa, para este caso se visita el sector con el fin de identificar el entorno y la dinámica de los habitantes residentes, y a su vez, dejar registrado por medio de fotografía.

5. Análisis e interpretación de la información

El Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de la adopción del Plan Parcial Calle 19 le asignó el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana a este sector, y en consecuencia, el municipio formuló el Plan Parcial estudiado, con el fin de lograr una reactivación y redesarrollo en términos urbanísticos, económicos y sociales. Lo anterior, incide de manera positiva en la calidad de vida de los propietarios de predios localizados en esta zona y también se benefician posibles usuarios de espacios públicos y privados en dimensiones sociales, ambientales y económicas.

De igual manera, hay alcances en términos de tejido social reconociendo a toda la comunidad en el marco de la inclusión donde cualquier intervención en un territorio implica una responsabilidad frente al derecho a la ciudad de un colectivo de personas.

5.1 Análisis DOFA (debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas)

Debilidades	Oportunidades
La falta de ejecución del plan parcial Renovación Urbana calle 19 y la no articulación de los organismos administrativos ha generado el deterioro zonal en aspectos físicos y sociales significativos causando una	La mayor oportunidad es la reactivación ambiental, social y económica del sector esto con la ayuda de los instrumentos de planificación urbana, se debe tener en cuenta que este sector puede llegar a ser un atractivo

<p>baja económica al no tener inversión para promover proyectos esto se debe a la poca o nula articulación que tienen las entidades públicas para establecer responsabilidades que impulsen el urbanismo para genera mejores acciones que pueden contribuir con la calidad de vida del sector.</p>	<p>para la inversión, en proyectos inmobiliarios por la destinación de su suelo. Es importante resaltar que actualmente el ministerio de vivienda tiene programas que emergen a la revitalización de procesos urbanos que pueden beneficiar a gran parte de la población.</p>
<p>Fortalezas</p>	<p>Amenazas</p>
<p>La base normativa y legal del plan parcial de renovación urbana calle 19 y del POT de Ibagué es completa en su aspecto legal y técnico para su ejecución entendiendo de el plan parcial ya se encuentra adoptado desde el 2012, y por otro lado se tiene el POT dentro del cual establece las prioridades para brindar las garantías y lineamientos para los planes parciales, en el mismo sentido se tiene la planificación optima y atractiva para este terreno entendiendo su amplio porcentaje de terreno útil que tiene la zona.</p>	<p>Seguir presentando omisión administrativa por otra década esto se puede seguir presentando puesto que cada cambio de gobierno tiene diferentes prioridades. Para lo cual de seguirse presentando trae consigo diferentes amenazas como la perdida en el valor del suelo, la apropiación indebida del espacio público, como también los riesgos ambientales que se presentan en aumento por el abandono de residuos sólidos.</p>

5.2 Reflexiones e implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas: implicaciones desde la perspectiva humanista

Desde la perspectiva humanista que orienta la misión formativa de la universidad Santo Tomás cuyo objetivo es aportar a la formación integral de profesionales para que incidan y transformen con un pensamiento ético, creativo y crítico las necesidades de un país, se enmarca el presente trabajo de análisis del plan parcial sobre el impacto y deterioro zonal y social en el sector delimitado por el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19. Toda vez, que un plan parcial como iniciativa del municipio o de particulares no puede limitarse únicamente a los aspectos meramente técnicos, de norma o económicos, sino que debe fundamentarse en el ser humano como agente de cambio, creado por Dios lo que lo dota de una dimensión espiritual, además de ser visto como sujeto social, cultural y ético.

En ese sentido, la formulación y adopción del Plan Parcial objeto de estudio conlleva implicaciones directas en la población que se beneficiaría de habitar un territorio ordenado urbanísticamente, mejorando el acceso a espacio público, servicios públicos y dotando el territorio de equipamientos comunales que le prestan servicios a la comunidad.

5.3 Delimitación del ámbito de influencia del Plan Parcial “Calle 19”

El Plan Parcial objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Ibagué, departamento de Tolima, y comprende el ámbito de planificación entre las calles 19 y 25 y la carrera 5 y Avenida Ferrocarril.



Figura 1.

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.

De conformidad con el artículo 432 del Decreto Municipal 720 de 2012, el Plan Parcial está conformado por cuatro Unidades de gestión, como se ilustra a continuación.

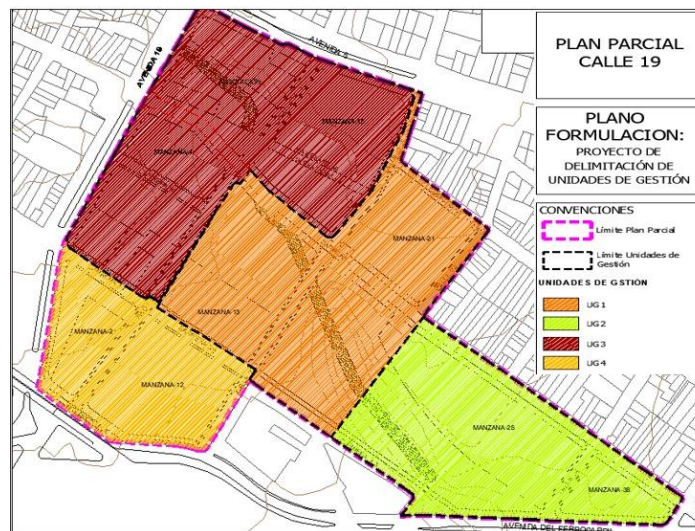


Figura 2.

Fuente: Plano No. 7. Proyecto de delimitación UAU.

El artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, establece las determinantes para la delimitación del área de planificación de los planes parciales, precisando los criterios técnicos y urbanísticos que deben cumplirse para garantizar que un ámbito de desarrollo configure una porción de ciudad completa, integrada y autosuficiente, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.4.3 Delimitación del área de planificación del plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:

1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.

2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.

3. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.

4. Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.”

Para efectos del presente estudio de caso, el análisis se va a enfocar en la Unidad de Gestión 4 conformada por la manzana 2 y manzana 12 del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19.

5.4 Beneficios del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Calle 19

La Unidad de Gestión (UG), según el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, constituye una modalidad de ejecución de los instrumentos de gestión del territorio prevista por la normativa urbanística, cuyo propósito es viabilizar el desarrollo técnico y jurídico del suelo dentro de un área específica. Se trata de una figura que permite concentrar, en un mismo ámbito espacial, la planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas, asegurando que el proceso se realice bajo el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme a los mandatos de la Ley 388 de 1997 y las normas de planeación territorial correspondientes.

El funcionamiento de la Unidad de Gestión está condicionado a garantizar la distribución proporcional de las obligaciones urbanísticas, lo cual implica que las cesiones de suelo, la producción de espacio público, la dotación de equipamientos, la carga financiera del urbanismo y la generación de edificabilidad sean asumidas de manera equilibrada entre los partícipes. Este

elemento resulta determinante, en tanto la ejecución de obras públicas y privadas en el área solo es jurídicamente procedente si se demuestra que cada propietario contribuye en proporción al beneficio recibido por la actuación.

Además, para que una Unidad de Gestión sea viable, debe acreditar autosuficiencia funcional y financiera, lo que implica cumplir condiciones mínimas como: la posibilidad técnica de garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios; la producción de espacio público en proporción a la población futura; la capacidad autónoma de generar las cesiones necesarias para equipamientos y zonas verdes; y la disponibilidad de usos y edificabilidades que permitan alcanzar el cierre financiero de la operación. En otras palabras, la Unidad de Gestión debe ser urbanísticamente completa y económicamente sostenible sin depender de áreas externas ni de otras Unidades de Gestión.

En este sentido, el Plan Parcial objeto de estudio señala que para el desarrollo de las UG se requerirá el trámite de único proyecto urbanístico que definirá las etapas de desarrollo, y a través del cual se debe garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto. De allí que es posible evidenciar la manera en la que se logra organizar una pieza de ciudad completa e independiente urbanísticamente a través de la ejecución de un Plan Parcial.

Como objeto de este estudio se prevé identificar las desventajas de la no ejecución del plan parcial, esto se refleja evaluando las áreas de cesión que el municipio, y por ende la ciudadanía dejó de percibir y gozar, toda vez que dichas áreas sería entregadas como cargas urbanísticas en el marco del desarrollo del Plan Parcial, en los porcentajes que se señalan a continuación:

	CUADRO DE ÁREAS GENERAL PLAN PARCIAL	Área (m ²)	%sobre AB	%sobre ANU
0	ÁREA TOTAL POLIGONO	184.391.48		
1	PREEXISTENCIAS	12.470.69		
1.1	CARREFOUR	4.855.42		
1.2	CENTRO COMERCIAL	1.980.97		
1.3	BOMBEROS	703.44		
1.4	PLAZA DE MERCADO	4.355.00		
1.5	PLAZOLETA CRA 5	575.86		
2	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	171.920.79	100%	
3	ÁREA NO URBANIZABLE	13.486.48	8%	
3.1	CARRERA 4 (Vía Colectora)	8.260.51	5%	
3.2	Retiro pendiente sillón	5.225.97	3%	
4	ÁREA META URBANIZABLE	158.434.31	92%	100%
5	CESIONES PÚBLICAS	83.549.51	49%	53%
5.1	Malla vial local	21.006.28	12%	13%
5.1.1	CALLE 20-1	3.097.28	2%	2%
5.1.2	CALLE 20-2	1.502.24	1%	1%
5.1.3	CALLE 21-1	2.719.22	2%	2%
5.1.4	CALLE 21-2	1.848.48	1%	1%
5.1.5	CALLE 22	1.126.03	1%	1%
5.1.6	CALLE 24	1.126.01	1%	1%
5.1.7	CRA 3-1	1.527.47	1%	1%
5.1.8	CRA 3-2	1.696.36	1%	1%
5.1.9	CRA 3-3	3.109.81	2%	2%
5.1.10	CRA 3A	1.217.75	1%	1%
5.1.12	INTERSECCION VIA FERROCARRIL	1.023.80	1%	1%
5.1.13	VP-1	1.011.83	1%	1%
5.2	Cesión para parque	28.749.88	17%	18%
5.2.1	Parque El Sillón	22.215.97	13%	14%
5.2.2	PQ-01	1.380.15	1%	1%
5.2.3	PQ-02	2.019.12	1%	1%
5.2.4	Plazoleta 1	3.134.64	2%	2%
5.3	Cesión para equipamientos públicos	11.433.55	7%	7%
5.3.1	Equipamiento público 1	2.291.95	1%	1%
5.3.2	Equipamiento público 2	9.141.60	5%	6%
5.4	Andenes	22.359.80	13%	14%
6	ÁREA UTIL	74.884.80	44%	47%
6.1	MZ-2	3.951.65	2%	2%
6.2	MZ-4	5.159.02	3%	3%
6.3	MZ-5	5.451.17	3%	3%
6.4	MZ-12	12.580.05	7%	8%
6.5	MZ-13	6.502.11	4%	4%
6.6	MZ-15	10.724.88	6%	7%
6.7	MZ-21	9.849.51	6%	6%
6.8	MZ-25	16.563.22	10%	10%
6.9	MZ-38	4.103.18	2%	3%

Figura 3.

Fuente: Cuadro de áreas general del Plan Parcial Calle 19.

Como se puede evidenciar, el planteamiento urbanístico del Plan Parcial contempló la asunción de cargas urbanísticas relacionadas con el Sistema Vial y el Sistema de Espacio Público, generando un total de 83.549,51 m² de cesiones con destino a uso público distribuida entre equipamiento, parques y malla vial local.

Por lo anterior, se analiza que la no ejecución de este Plan Parcial representa afectaciones tanto para la planificación y gestión del territorio, como también repercute directamente en los habitantes del sector, toda vez que los está privando de un mayor valor en los inmuebles ubicados en el ámbito de desarrollo del plan parcial, generado por los efectos jurídicos y urbanísticos de la renovación urbana.

5.5 Diseño y Gestión del Espacio Público al interior del Plan Parcial

El diseño urbanístico del Plan Parcial es el resultado de un proceso de planificación concertada entre el municipio y los propietarios del suelo, en el cual se han evaluado aspectos fundamentales como el licenciamiento urbanístico del proyecto, el avance en obras de urbanismo, su desarrollo por etapas, y otras consideraciones relevantes desde las dimensiones cultural, social, económica y urbanística. En cuanto a zonas de uso público, parques públicos y equipamientos, se proyectó un área total de 83.549,51 m², lo que equivale aproximadamente a un 48% del área total del Plan Parcial, y en este sentido, resulta evidente que la ejecución del Plan Parcial contribuye a la disminución de problemáticas sociales como lo son ventas ambulantes no controladas, presencia de personas en condición de calle, y deficiencia en el espacio público efectivo. Ahora bien, tal como lo plantea el Plan Parcial estudiado, se generaría el espacio público y equipamientos suficientes para amortiguar estas problemáticas sociales y mejorar la calidad de vida y urbanismo de los habitantes de la zona, y en consecuencia de toda la ciudad.



Figura 4.

Fuente: Plano No. 4 Áreas Públicas y Privadas.

En cuanto equipamientos se logra evidenciar una propuesta de diseño que establece nuevos equipamientos dentro del ámbito de delimitación del Plan Parcial, lo que genera mayor equidad en el ordenamiento del territorio. Es de señalar que actualmente este sector de la ciudad no cuenta con equipamientos comunales ni con espacio público efectivo que permita la generación de nodos de ciudad con acceso a un medio ambiente sano, en suma, según el plano de diagnóstico “Equipamientos según POT dentro de la zona del PP Calle 19” elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos como parte de la consultoría para la formulación del Plan Parcial Calle 19, al interior del Plan Parcial únicamente existe como equipamiento la Plaza de Mercado de la ciudad, esto a todas luces resulta insuficiente para suplir las necesidades de la población que habita el sector.

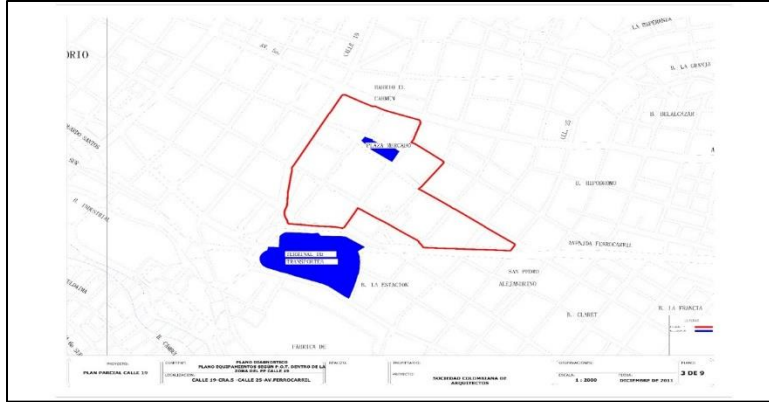


Figura 5.

Fuente: plano de diagnóstico “Equipamientos según POT dentro de la zona del PP Calle 19”

En desarrollo de lo anterior, la formulación del Plan Parcial propone la construcción y adecuación de:

1. Parque El Sillón con un área de 22.215,97 m².
2. Parque 01 con un área de 1.380,15 m².
3. Parque 02 con un área de 2.019,12 m².
4. Plazoleta pública con un área de 3.134,64 m².
5. Equipamiento público 1 con un área de 2.291,95 m².
6. Equipamiento público 2 con un área de 9.141,60 m².

Se plantea la ejecución de 40.183,43 m² destinados a espacio público efectivo como un mecanismo de mitigación de las problemáticas sociales anteriormente mencionadas.



Figura 5.

Fuente: Plano No. 3 de formulación de espacio público y equipamientos propuestos plan parcial.

5.6 Usos del suelo

El Plan Parcial estudiado también contempla en la norma urbanística asignada la habilitación del suelo de las manzanas resultantes del proceso de renovación urbana para el futuro desarrollo de proyectos con uso residencial, y de comercio y servicios, así:



Figura 6.

Fuente: Plano No. 5 Usos y Aprovechamientos.

La ejecución de los diferentes usos en las manzanas resultantes de la renovación urbana es fundamental para el cumplimiento integral del Plan Parcial, no solo en términos de densidad y ocupación del suelo urbanizado, sino como estrategia concreta para responder al déficit habitacional de la ciudad, especialmente en lo que se refiere a vivienda de interés social y prioritario. En este sentido, el desarrollo del Plan Parcial se presenta como una condición indispensable para garantizar el acceso a vivienda digna de la población vulnerable en Ibagué.

6. Unidad de gestión No. 4

Como se señaló anteriormente, el objetivo del presente estudio de caso consiste en analizar los impactos de la no ejecución del Plan Parcial haciendo énfasis en el área comprendida entre la calle 19 hasta la carrera 21, entre calles 2ª y 3ª en Ibagué – Tolima.

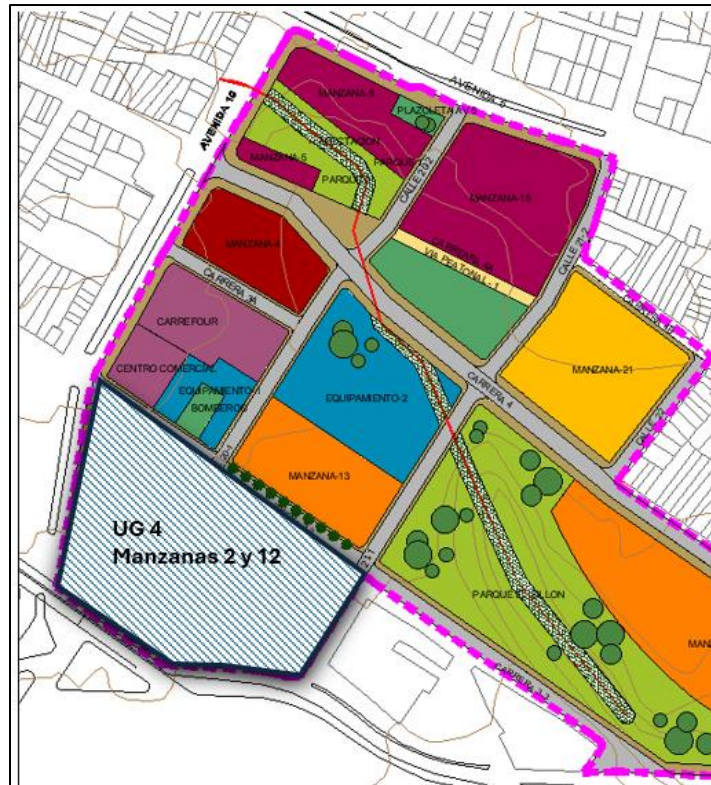


Figura 7.

Fuente: elaboración propia a partir del Plano No. 5 Usos y Aprovechamientos.

En la zona delimitada en la Figura 7 se concentran las problemáticas sociales, toda vez que destaca el abandono de la zona por parte de la Administración Municipal y en ese sentido se evidencia un alto estado de deterioro y abandono urbano, situación que ha sido reiteradamente registrada y difundida por medios regionales, donde se señala el progresivo deterioro físico, social y funcional del sector. Igualmente, a esta problemática se suma la presencia significativa de personas en

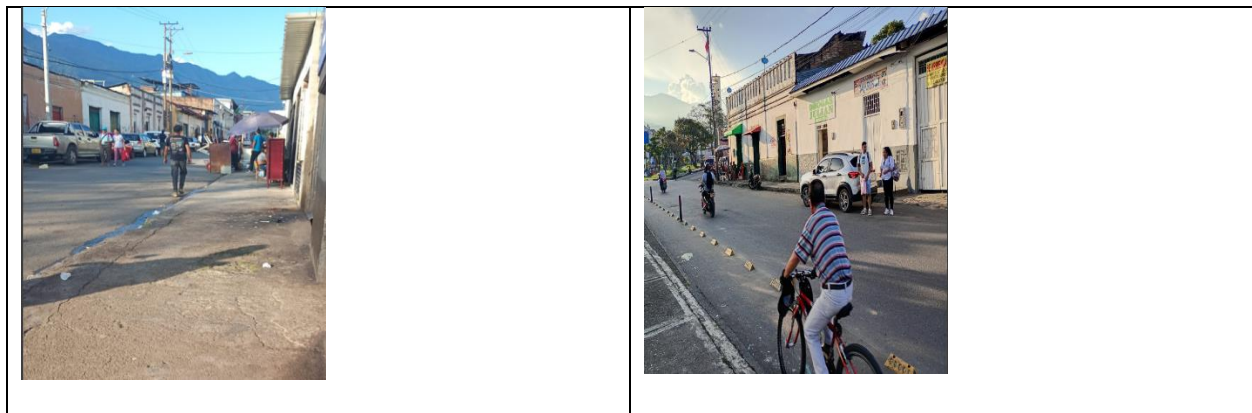
condición de calle, quienes permanecen en andenes, parques y áreas de circulación peatonal tanto en el día como en la noche, situación que afecta temas de seguridad, uso adecuado del espacio público, movilidad peatonal y vehicular, desarrollo de actividades comerciales y comunitarias propias de este sector.

6.1 Análisis e interpretación de evidencia fotográfica

En las evidencias fotográficas se puede apreciar un desorden social, territorial y de uso del espacio público en la Unidad de Gestión 4¹, donde las áreas destinadas para espacio público están invadidas por factores ajenos a los objetivos de uso de estos espacios. De tal suerte, que la congestión vehicular y peatonal en este sector no es garante de entornos saludables para la tranquilidad y disfrute de los habitantes. Además, se observa el deterioro de inmuebles en este sector. Por tal motivo, estos factores son base para la ejecución de los planes parciales en un territorio desordenado, puesto que se enfoca en el tratamiento de renovación urbana que permite la reactivación urbanística del sector.

Tabla 1. Fotografías de la situación actual en la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial

Fuente: elaboración propia.



¹ Área comprendida entre la calle 19 hasta la carrera 21, entre calles 2ª y 3ª en Ibagué – Tolima. Manzanas 2 y 12 del Plan Parcial Calle 19.



6.2 Estudio de riesgos asociados

Como consecuencia de las problemáticas mencionadas, este sector ha sido foco de inseguridades que se acentúan en virtud de los riesgos generados por las dinámicas sociales y la falta de control sobre el territorio. A continuación, se enlistan los riesgos identificados en la investigación:

Tabla 2. Riesgos identificados en el caso de estudio

Fuente: elaboración propia

<p>Riesgos Sociales</p>	<p>Los riesgos sociales están asociados al deterioro que tiene el entorno urbano, causando afectaciones en la calidad de vida de los residentes del sector como consecuencia del incremento de</p>
-------------------------	--

	<p>inseguridad. Anudado a lo anterior, la informalidad de ventas en el espacio público ha generado que algunos propietarios de predios ubicados en la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial tomen la decisión de migrar a otras zonas de la ciudad, con el fin de que el sector no repercuta de forma negativa en la vida de sus habitantes.</p>
<p>Riesgos Económicos</p>	<p>En el ámbito económico, los residentes y comerciantes del sector se enfrentan a fenómenos como la disminución de ventas y aumento hurtos, por lo que no se está aprovechando el potencial comercial y de servicios del sector. Además, los propietarios de los predios se han visto gravemente afectados por la desvalorización comercial del suelo, toda vez que la escasez de obras de urbanismo en la zona no permite que el suelo sea atractivo para proyecciones de inversión privada.</p> <p>En igual medida, las ventas informales sin control del municipio han limitado la generación de empleo formal y digno para los comerciantes del sector.</p>
<p>Riesgos Ambientales</p>	<p>Si bien, el ámbito de delimitación de la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial no presenta afectaciones por elementos de la Estructura Ecológica Principal, ni suelos de protección, el sector se ha visto afectado por consecuencias ambientales como la contaminación del entorno a causa de la acumulación y no recolección de residuos en esta zona.</p>

	<p>En el mismo sentido, esta área de terreno presenta deficiencias en las redes del servicio público del alcantarillado, pues sus redes están saturadas de basura, y como consecuencia, se genera una problemática de saneamiento básico, poniendo en riesgo la salud de los residentes. Finalmente, la carencia de espacio público para la arborización causa mayor contaminación en las corrientes de aire.</p>
--	---

En línea con las precisiones realizadas frente a los beneficios de la ejecución del Plan Parcial Calle 19, se tiene que la Unidad de Gestión 4 es una de las zonas más críticas del ámbito del Plan parcial y en consecuencia resulta imperativo que las obras de urbanismo planteadas para la respectiva UG se ejecuten. Como consecuencia de lo anterior, en el sector se podrá obtener los beneficios de la reactivación y renovación urbana.

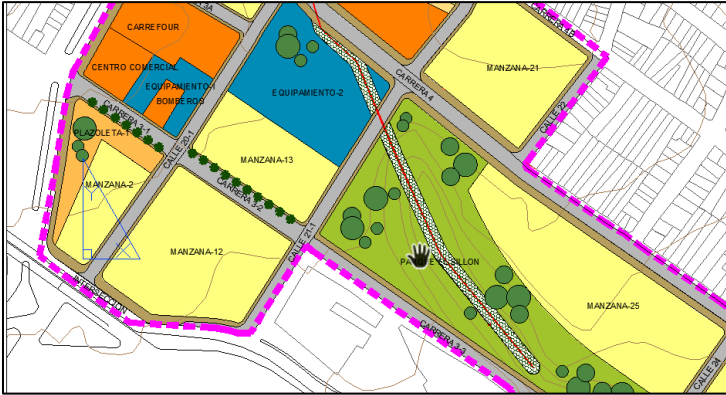


Figura 8.

Fuente: Plano No. 1 Propuesta Urbana

La reactivación urbanística del sector, y por ende la generación de nuevos espacios públicos y habilitación de suelo para la construcción de proyectos residenciales y de comercio inciden

directamente en la valoración comercial y catastral de los predios, generando un mayor valor que se materializa el avalúo del suelo que hace parte de la UG 4. Además, mediante la ejecución de las obras planteadas por el Plan Parcial se mitigan los riesgos sociales, ambientales y económicos señalados en la tabla No. 2.

7. **Recomendaciones**

De acuerdo con el estudio de caso se espera que los entes administrativos realicen las revisiones técnicas que permitan lograr la ejecución de lo propuesto en el plan parcial de renovación urbana calle 19, por otro lado, es importante la articulación de los instrumentos que permiten la renovación urbana y la distribución equitativa de responsabilidades en el proceso y ejecución de la misma, este procedimiento facilitara las acciones necesarias para la finalidad que busca el plan parcial.

En el mismo sentido y pensando en el proceso que se debe cumplir es necesario destinar los recursos necesarios para iniciar con las fases de acercamiento y socialización con la comunidad de la zona, esto con el fin de crear estrategias necesarias para no generar una coyuntura con los habitantes actuales en la zona, en este sentido las mesas de diálogo permiten la inclusión, logrado así, establecer acuerdos sin generar grandes traumatismos con el cambio.

Se considera importante la búsqueda de inversión privada, toda vez que los recursos públicos son limitados, por consiguiente, la financiación que puede brindar para proyectos de infraestructura y procesos ambientales de renovación, que necesita la zona requiere que se involucren actores públicos y privados, generando mayores responsabilidades y posibilidades de todos los actores involucrados. Subsannando así, actores importantes como lo es la recuperación del valor de suelo.

Por último, el estudio de caso brinda estas recomendaciones luego de identificar de manera documental y física la problemática del sector y el deterioro de suelo y, por consiguiente, no está beneficiando a residentes del sector ni a residentes del municipio. Se espera contar

con aliados empresariales para lograr el éxito de una renovación urbana en esta ciudad que ha mostrado tener niveles altos de turismo.

8. Conclusiones

Por medio del estudio se logra identificar y establecer problemáticas del sector y reconocer características ambientales, sociales y económicas causante de la pérdida de valor en el suelo de esta zona. Como consecuencia se afecta la calidad de vida de residentes y propietarios del sector. De modo que la falta de ejecución de los instrumentos de planeación ha provocado por una década, la desarticulación de lo formulado de manera inicial para la renovación urbana calle 19.

El análisis del proyecto nos permitió visualizar que el éxito de la ejecución en el Plan de Renovación Urbana calle 19, se puede lograr con la participación de todas las partes involucradas. Sin embargo, es preocupante conocer que tanto la administración actual como las tres anteriores, no evidencian la importancia y el impacto causado de la no ejecución de este instrumento de planificación urbana.

Así las cosas, se frena todo desarrollo relacionado con la reactivación urbanística del sector, la generación de nuevos espacios públicos y habilitación de suelo para la construcción de proyectos residenciales y de comercio. Por el contrario, se sabe que mediante la ejecución de las obras planteadas por el Plan Parcial se mitigan los riesgos sociales, ambientales y económicos.

Referencias

- a) Hernández Peña, Y. T. (2010). El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable? Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, (19), 59–73.
<https://doi.org/10.15446/rcdg.n19.25747>
- b) Gobernación del Tolima, información, turismo, municipio de Ibagué
<https://tolima.gov.co/tolima/informacion-general/turismo/1888-municipio-de-ibague>
- c) Andrés Ernesto francel Delgado, Paola Hormechea Cuellar, Claudia Uribe Kaffyre (2023) Atlas de Ibagué, (pag.56)
- d) Redacción Ibagué, Periódico regional El nuevo día, artículo (2024)
<https://www.elnuevodia.com.co/ibague/522562-preocupacion-de-comerciantes-de-la-calle-19-por-habitantes-de-calle>
- e) Alcaldía de Ibagué, Decreto 0823 de 23 de Diciembre de 2014, Plan de ordenamiento territorial.
- f) Curaduría de Ibagué, Decreto 0720 DEL 06-09-2012, Plan parcial de la calle 19.
- g) Presidente de la República de Colombia. (2006, junio 29). *Decreto 2181 de 2006.*
- h) Universidad de Ibagué, Ficha de caracterización. Municipio de Ibagué, Tolima. (2024).
- i) Ministerio de vivienda, dirección de espacio urbano y territorial, subdirección de asistencia técnica y operaciones urbanas integrales. (Septiembre 2013)
- j) Alcaldía de Ibagué. *Plan Parcial Calle 19. Documento técnico de soporte.* [PP-Calle-19-Documento-Tecnico-versión-para-consulta.pdf](#)
- k) Camacol (s.f), El ABC de los planes parciales. Cámara de comercio de la construcción.
[ABC de Los Planes Parciales | PDF | Planificación urbana | Planificación](#)

- l) Alcaldía de Ibagué, Acuerdo 009 del 19 de febrero del 2002
- m) Maldonado C María Mercedes., Pinilla P., Gestión Asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico Colombiano, Lincoln Insitute of Land Policy, 2006.
- n) Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; EPYPSA, *Consultoría para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 19*. Ibagué, Contrato No. 695-2009
- o) Consultoría ATYC, 2009 <https://atyc.com.co/ciudad>