

# Arquitectura en Tierra

Patrimonio Cultural

XII CIATTI 2015

Congreso de Arquitectura de Tierra en Cuenca de Campos 2015.

Coordinadores: Félix Jové Sandoval, José Luis Sáinz Guerra.

ISBN: 978-84-617-4586-9

D.L.: VA 620-2016

Impreso en España

Agosto de 2016

Publicación online.

## Para citar este artículo:

BUITRAGO CAMPOS, Lida. "Conservar o renovar: dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales. Una mirada a través de las licencias urbanísticas". En: *Arquitectura en tierra. Patrimonio Cultural. XII CIATTI. Congreso de arquitectura en tierra en Cuenca de Campos 2015*. [online]. Valladolid: Cátedra Juan de Villanueva. Universidad de Valladolid. 2015. Pp. 127-140

URL de la publicación: <http://www5.uva.es/grupotierra/publicaciones.html>

Este artículo sólo puede ser utilizado para la investigación, la docencia y para fines privados de estudio. Cualquier reproducción parcial o total, redistribución, reventa, préstamo o concesión de licencias, la oferta sistemática o distribución en cualquier otra forma a cualquier persona está expresamente prohibida sin previa autorización por escrito del autor. El editor no se hace responsable de ninguna pérdida, acciones, demandas, procedimientos, costes o daños cualesquiera, causados o surgidos directa o indirectamente del uso de este material.

This article may be used for research, teaching and private study purposes. Any substantial or systematic reproduction, re-distribution, re-selling, loan or sub-licensing, systematic supply or distribution in any form to anyone is expressly forbidden. The publisher shall not be liable for any loss, actions, claims, proceedings, demand or costs or damages whatsoever or howsoever caused arising directly or indirectly in connection with or arising out of the use of this material.

Copyright © Todos los derechos reservados

© de los textos: sus autores.

© de las imágenes: sus autores o sus referencias.

# CONSERVAR O RENOVAR: DINÁMICAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE TRES CIUDADES INTERMEDIAS PATRIMONIALES. UNA MIRADA A TRAVÉS DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

XII CIATTI 2015. Congreso Internacional de Arquitectura de Tierra  
Cuenca de Campos, Valladolid.

*Lida Buitrago Campos, Doctora Arquitecta. Magister en restauración arquitectónica de la Universidad de Valladolid. Profesora de la Universidad de la Salle, Bogotá, Colombia.*

*PALABRAS CLAVE: centro histórico, política pública, patrimonio*

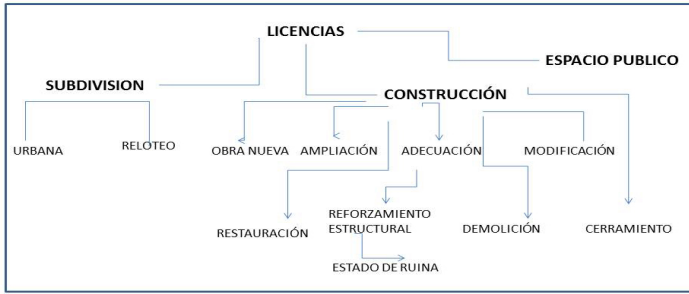
## 1. Introducción

Esta ponencia hace parte del trabajo de la tesis doctoral, en el análisis de las transformaciones urbanas y arquitectónicas del centro histórico de Tunja de 1623-2008. En relación con la incidencia de las políticas urbanas y patrimoniales en la transformación de estos centros declarados en 1959 (en este caso Pasto, Popayán y Tunja) y la interpretación y aplicación de las normas urbanísticas. Esta información se basa en las licencias tramitadas ante las curadurías urbanas, con los datos existentes en el momento, desde su creación, en el caso de

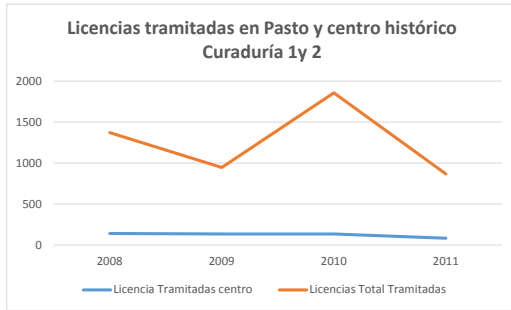
Popayán de 2007-2011, Pasto de 2002-2011, y Tunja 1996-2011. Tomando como referencia el número de licencias tramitadas, el tipo y el uso, con el fin de analizar las dinámicas de construcción en estos centros patrimoniales y la incidencia en la preservación de estos inmuebles.

## 2. Antecedentes Históricos

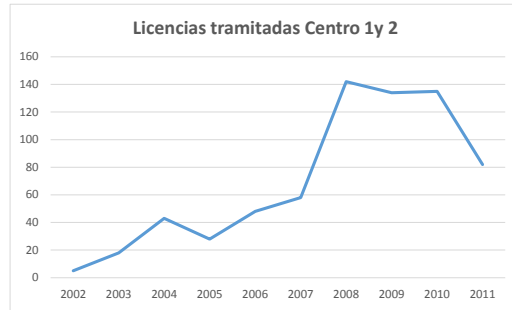
Las ciudades intermedias como Tunja, Popayán y Pasto, fueron muy importantes en la época de la Colonia, pero por diversos factores han tenido procesos de desarrollo desiguales, y la conservación de sus centros



Gráfica 1. Tipos de licencias.  
Fuente: Elaboración propia, 2013.



Gráfica 2. Licencias tramitadas en Pasto y centro histórico Curaduría 1y 2.  
Fuente: Elaboración propia, datos curaduría 1 y 2 de Pasto, 2002- 2011.



Gráfica 3. Licencias tramitadas en Pasto centro histórico Curaduría 1y 2.  
Fuente: Elaboración propia, datos curaduría 1 y 2 de Pasto, 2002- 2011.

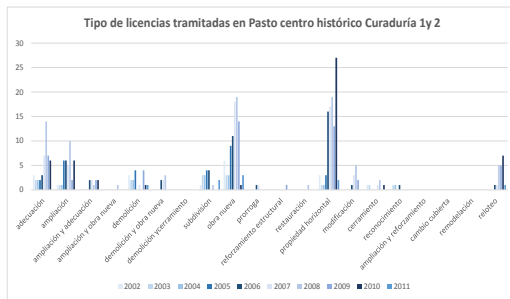
ha contado con la evolución o involución de sus reglamentaciones. Las afectaciones que cada una de ellas ha tenido son diversas por su ubicación, pero se caracterizan por ser ciudades que se encuentran en el rango de 100 mil a 500 mil habitantes, son capitales de departamento y han sido centros administrativos y políticos de gran importancia. Hasta el 2010 las políticas patrimoniales se articularon con las políticas urbanas. Estas políticas urbanas se plantearon para resolver las problemáticas de ciudades de mayor tamaño y definiéndolas a través de las metrópolis. Por tal razón se analizará cómo se interpretó la norma en tres ciudades intermedias capitales y declaradas patrimonio nacional en 1959.

En 1995 en las ciudades Colombianas tenían graves deficiencias de vigilancia y control urbanístico a través de las oficinas de planeación municipal. Por esta razón, se creó la figura del curador urbano con la Ley 95 de 1995. Morcillo realiza una interesante reflexión sobre estos conceptos: el curador lo define como “la persona o bienes del incapaz sometido a curatela (protección) o de la administración de los bienes del menor, púber o adulto. Urbano significa que está al cuidado

de las instituidas para velar por el desarrollo adecuado de las ciudades” (Morcillo, 2005, p. 722). Este cargo está definido en la Ley como un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole (Decreto Reglamentario 564 del 2006, Art. 65).

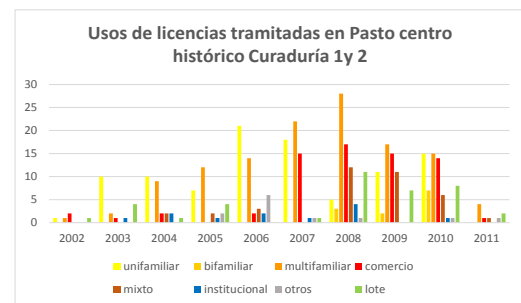
Las curadurías han contado con varias críticas sobre los vacíos de las normas de planeación en función de los planes de ordenamiento. “Desde la función del curador, de sus responsabilidades en el proceso de licencia y construcción, de sus competencias en las normas nacionales que los regulan” (Mocillo, P, 2007, p. 672).

Con relación a la intervención, las licencias se encuentran clasificadas en cuatro grupos: urbanización, subdivisión, construcción y espacio público, según la clasificación del derecho urbano (Gráfica 1). Estas a su vez permiten diversas opciones de intervención y medidas de control sobre las obras ejecutadas como el cerramiento por incumplimiento o definir un predio en estado de ruina. Para los predios de conservación hasta antes del



Gráfica 4. Tipo de licencias tramitadas en Pasto centro histórico Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración propia, datos curaduría 1 y 2 de Pasto, 2002- 2011.



Gráfica 5. Usos de licencias tramitadas en Pasto centro histórico Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración propia, datos curaduría 1 y 2 de Pasto, 2002- 2011.

2012 requerían aprobación de la junta filial de monumentos, ahora debe estar tramitada con supervisión de un ente gestor. Sobre las dinámicas de las curadurías desde su constitución podemos apreciar varias falencias desde la continuidad de la información entre los periodos de los curadores o los intereses particulares entre otras.

### 3. Pasto dinámicas de construcción sin reglamentación patrimonial

La constitución de la curaduría de Pasto, se realizó en 1997, pero para esta investigación solo se cuenta con una información fragmentada por los periodos que han estado los curadores. La reglamentación que tenía la ciudad para este momento es el Plan de ordenamiento 1985-2005, que solo delimitaba el centro patrimonial. En la gráfica 2 encontramos el total de licencias tramitadas en la ciudad Vs las que se tramitaron en el centro histórico. El porcentaje de licencias que se realizaron en el centro en el periodo 2008-2011 fue del 10 %, lo cual resulta considerablemente bajo por el porcentaje que representa en función del crecimiento de la ciudad, como se aprecia en la misma. El total de licencias tramitadas en la ciudad en el periodo analizado de 5.038 y las tramitadas en el centro 494.

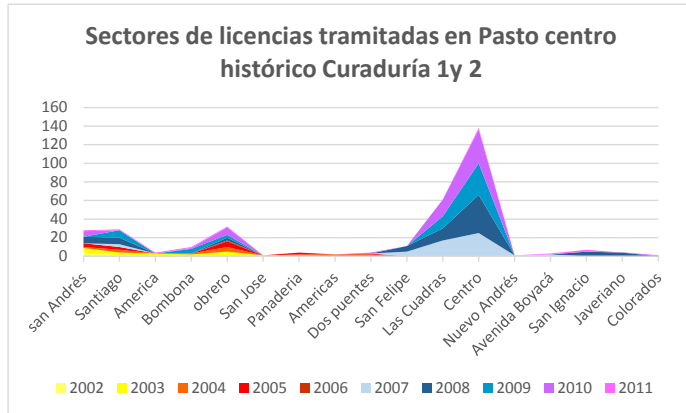
Lo que podemos apreciar es que las dinámicas en el centro tuvieron unos picos altos en el 2004 y 2008, con un descenso en el 2005 y retomando su incremento hasta el 2011<sup>1</sup>. (Gráfica 2): El crecimiento de la ciudad en este periodo es significativo y esto también se ve reflejado en los predios del centro.

Las licencias que más se tramitaron fueron para la propiedad horizontal (multifamiliares) en el periodo analizado y obra nueva, continuando con la adecuación, subdivisión y ampliación de inmuebles, como se observa en la gráfica 3.

El periodo en que se desarrolló más la obra nueva y la propiedad horizontal es entre 2005 y 2009, aunque se observa un pico más alto la propiedad horizontal en el 2010. A partir de este periodo se notó una disminución de las licencias tramitadas en el centro, posiblemente por los procesos de reglamentación, según la Resolución 0428 del 12 de marzo del 2012. (Gráfica 4). Es importante mencionar que la reglamentación patrimonial para el caso de Pasto se daría para el 2012 a través del Plan Especial de Protección y Manejo PEMP y solo contaba con la declaratoria de sector patrimonial en 1959.

Aunque se puede identificar que la demolición de inmuebles es baja, se nota un incremento en todos los periodos de la subdivisión de predios y el releto, configurando nuevos espacios para la edificación. Dentro de los trámites no se identifica la restauración como tipo de intervención, sino que se tramita la adecuación y la remodelación, pero esta situación se enmarca en la no reglamentación del centro de la ciudad.

Las licencias tramitadas en su mayoría son para vivienda, pero se destaca que en el periodo 2005-2010 la vivienda multifamiliar se ha incrementado, compitiendo en gran medida con la vivienda unifamiliar. El comercio es una constante en todos los periodos, primando siempre la vivienda. (Gráfica 5)



Gráfica 6. Sectores de licencias tramitadas en Pasto centro histórico Curaduría 1y 2. Fuente: Mapa comuna 1, Alcaldía de Pasto (2012), Fuente Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Pasto, 2002- 2011.

Las actividades de tipo institucional se presentan dentro de la gráfica pero no es un elemento recurrente, la actividad de vivienda con comercio se encuentra en los diferentes años, pero es menor con respecto a los proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Los sectores de mayor dinámicas son el centro de la ciudad, las Cuadras cercanas al río Mijitayo, y San Felipe, a una menor escala el sector de Santiago, San Andrés, Bombona y Obrero. Cabe resaltar que hasta el periodo analizado no se poseía reglamentación para el centro histórico y que el PEMP estaba en proceso de implementación. (Gráfica 6)

El sector de la carrera 27 se encuentra en un proceso de renovación urbana con el fin de generar un anillo de circulación, este proceso se inició con el Plan Parcial Centro del 2005, allí se describe como *“un plan estructurador del sector central, para la recuperación y conservación del corazón de la ciudad, que regula las acciones e intervenciones urbanísticas para la recuperación y ampliación del espacio público, la conservación y reciclaje de los recintos patrimoniales y dando los lineamientos para iniciar un proceso paulatino de desarrollo del sector, a través de proyectos nuevos de renovación y re densificación del área de influencia”* (Alcaldía de Pasto, 2005, p. 54). En este momento se encuentra en expropiación y demolición de predios, generando un límite del borde norte del centro histórico de Pasto. Siendo este proceso de renovación un elemento dinamizador de

nuevas edificaciones, conlleva a cambios en la dimensión de la vía e incremento de las alturas del nuevo borde configurado. Este proyecto se incorporaría dentro de los proyectos propuestos desde el PEMP.

**4. Popayán con reglamentación patrimonial conservacionista, limitando las dinámicas de construcción**

La curaduría inició sus labores en 1997, pero contamos con información desde el 2006, debido a que cada curador tiene una vigencia de 5 años como máximo y no se hace una consolidación de la información anterior. Popayán estableció una reglamentación en 1997 según el acuerdo municipal 29, apoyada por los centros filiales del consejo nacional de monumentos con la resolución 002 del 7 de junio de 1990.

Los centros filiales toman las mayores decisiones dentro de las intervenciones en el centro histórico de la ciudad. En especial la seccional Cauca planteó divergencias con Planeación Municipal por no tomar en cuenta sus criterios. Adicionalmente, los proyectistas son miembros de la filial haciendo más conflictiva la situación.

En el acuerdo 29 se estableció la norma para los sectores homogéneos existentes dentro del centro histórico y se definieron las categorías de intervención: conservación integral, especial, tipológica, parcial, reestructuración, obras nuevas y de conservación ambiental. Siendo estas categorías un complemento



Figura1. Centro Histórico de Popayán.  
Fuente: Autor 2008 y Google imágenes.

a los niveles que se habían establecido de manera general en el acuerdo 15 de 1984.

La reglamentación anterior a 1997 permitió una alta densificación sobre la ocupación de los centros de manzana y la fragmentación predial, generando incompatibilidades con relación al lenguaje arquitectónico tradicional. Conservar este lenguaje tradicional ha ocasionado que se confundan las construcciones contemporáneas con las tradicionales, afectando una lectura clara con relación al centro de la ciudad. Popayán después del terremoto de 1983, que repercutió en muchas de sus edificaciones, reflejaba en los años siguientes varios lotes vacíos después del siniestro.

También se estableció una normativa general para todos los predios, consecuente con las características de los sectores homogéneos identificados como Centro Monumental, Occidental, Oriental y Norte del Centro Histórico.

La reglamentación del centro histórico mencionaba algunos apartes que son importantes de analizar, en función del estado en que se encuentra:

*“Artículo 27 Centros de Manzana existentes en el sector reglamentado deberán conservarse como áreas verdes y su vegetación deberá preservarse e incrementarse. La dimensión de las manzanas realizadas en la colonia, han sido una gran problemática por su mal aprovechamiento, debido a que muchas de ellas se han densificado y han perdido ser uno de los pulmones ambientales de la ciudad. Esto a su vez se liga con el artículo*

*29 sobre las condiciones de habitabilidad de los espacios pues requieren iluminación y ventilación” (PEMP, 2009, p. 143).*

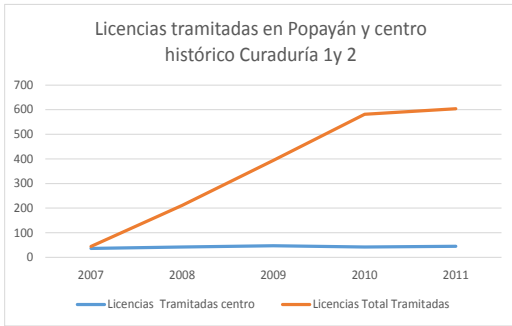
Otra de las grandes problemáticas del centro histórico se refiere a los parqueaderos, los cuales se encuentran enlazados con los criterios de intervención y uso (Alcaldía Popayán, 1998)<sup>2</sup>. Dentro de los programas que contempla la norma está el de desestimular la circulación de vehículos por el centro de la ciudad. Para ello se identificaron unos sectores aptos para parqueaderos e incentivos para las personas que los propongan en los bordes del centro de la ciudad (Alcaldía Popayán, 1998)<sup>3</sup>.

En cuanto a los criterios de intervención en los diferentes sectores se realiza una normativa minuciosa en función de los proyectos que se tienen en el centro de la ciudad, entre ellos se incluyen:

Conservación especial: son aquellos inmuebles que fueron construidos en reemplazo de otros desaparecidos por causa del terremoto de 1983 y que se construyeron repitiendo las características de ocupación, volumetría y distribución espacial de los inmuebles desaparecidos (art. 45).

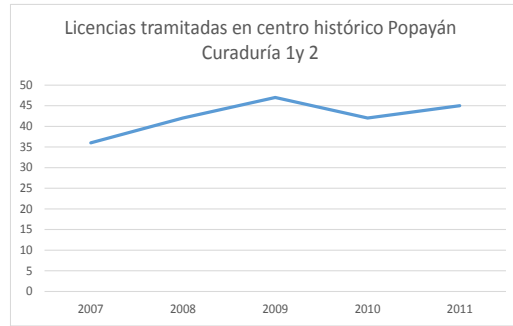
Conservación tipológica: son los inmuebles que poseen reconocidos valores arquitectónicos, técnicos, históricos y de paisaje urbano y, por lo tanto, forman parte de la memoria de la ciudad, y por medio de los cuales es posible reconocer el desarrollo urbano de Popayán en el tiempo<sup>4</sup>.

Para las obras nuevas, se establece que deben tener un lenguaje contemporáneo,



Gráfica 7. Licencias tramitadas en Popayán y centro histórico Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Popayan, 2007- 2011.



Gráfica 8. Licencias tramitadas en centro histórico Popayán Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Popayan, 2007- 2011.

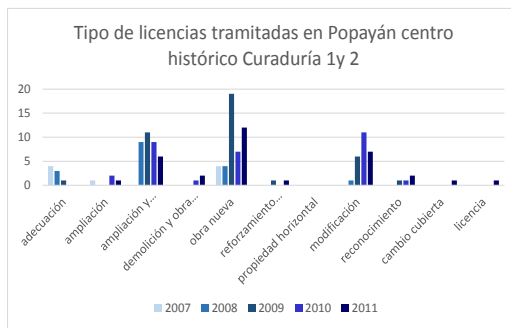
diferenciándose de las construcciones tradicionales (art. 78); adicionalmente, deben incluir el análisis del perfil de la calle, los materiales y el color de las fachadas, en el caso de proponer otro color diferente del blanco, requerida de calas estratigráficas de inmuebles tradicionales, para el cambio de color, en función de los criterios del centro histórico de la ciudad.

La reglamentación del centro histórico de Popayán está encaminada a los planes y programas que posee para su recuperación. Esta medida está en función de su patrimonio, y con ello ve como puntos articuladores los espacios públicos entre éstos los parqueaderos, proyectos especiales con el Parque Caldas (Río Molino), la reubicación de algunos usos incompatibles, la reubicación de los vendedores ambulantes (centro comercial Anarkos), y la visión del centro de la ciudad en su contexto con el análisis de sus perfiles y el estudio de color.

En el 2002 se adoptó el acuerdo 7 según los elementos analizados en PEPM se incurrió en imprecisiones en la valoración del patrimonio, donde primaba la norma sobre el patrimonio monumental. También se excluyeron de la conservación ambiental el sector del río Ejido. Algo que en la norma marca son las actividades de tipo comercial y educativo, dejando el uso residencial en último lugar. Situación que contribuiría en la pérdida de la vivienda en el sector.

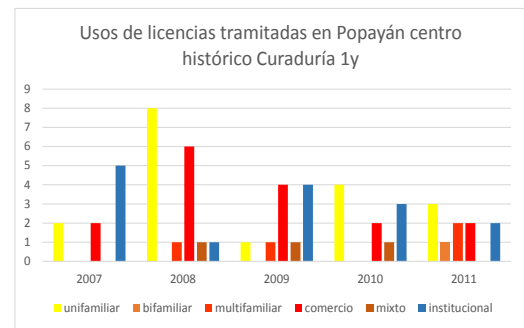
La corporación autonoma regional del Cauca evalua el plan de ordenamiento territorial del 2000 y menciona sobre la obra nueva: *Los resultados de la reconstrucción a través de obras nuevas han sido contradictorios: elementos aislados de excepcional importancia y valores ambientales, de conjunto muy significativo, se enfrenta a las banalidades de los locales comerciales, las ventas, los restaurantes, las oficinas, los hoteles y garajes en un “estilo Popayán” que no representa la autenticidad del pasado, ni se proyecta hacia el futuro, dejando en cambio representa la autenticidad del pasado, ni de proyectar hacia el futuro, dejando en cambio una imagen pobre y equivoca del presente, un enigma de las próximas generaciones, que no sabrán reconocer lo auténtico de lo falso. Se ha realizado una restauración externa que no ha respetado los tradicionales usos de vivienda y se ha construido una arquitectura especulativa, de puertas para adentro, que se desentiende por completo de la actividad participativa del vecindario* (Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, 2009, p. 145).

A partir de esta norma, el centro histórico ya contaba con cuatro perímetros diferentes dados en 1959, 1964, 1984 y 1994, afectando las dinámicas de conservación. La relación de las licencias tramitadas entre el 2007-2011 con respecto a la ciudad es bastante baja, se encuentra en el 6,6 % promedio que es la más baja de las tres ciudades analizadas. (ver gráfica 7). Las licencias totales tramitadas en la ciudad son de 1834, correspondiendo al centro histórico 129.



Gráfica 9. Tipo de licencias tramitadas en Popayán centro histórico Curaduría 1y 2

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Popayan, 2007- mayo 2011.



Gráfica 10. Usos de licencias tramitadas en Popayán centro histórico Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Popayan, 2007- mayo 2011.

Dentro de las licencias tramitadas en el centro se ha registrado un incremento con su pico más alto en el 2009 y aunque tuvo un descenso leve se mantuvo hasta el 2011. Dentro de las dinámicas de construcción es la más baja en las tres ciudades en una relación 1a 4 las licencias que se tramitan. (Gráfica 8)

Las licencias tramitadas son obras nuevas a la periferia del centro de la ciudad y ampliaciones, modificaciones y adecuaciones en el sector central. Un elemento importante es el reforzamiento estructural, medida que dentro de este periodo no es muy notorio, por encima de encontrarse en una zona de gran peligrosidad sísmica. (Gráfica 9). La normativa de tipo restrictiva ha generado que las dinámicas de construcción se han bajas con respecto a la ciudad y que el tipo de licencias que se tramitan se limitan en gran medida a obras de adecuación, ampliación y modificación.

Los usos que se tramitan son vivienda, comercio e institucional. Estas actividades han tenido un crecimiento en el periodo 2007-2008, pero se nota un descenso en todas las licencias tramitadas, desde el 2009, coyunturalmente, la reglamentación del PEMP rige desde este momento<sup>5</sup>. (Gráfica 10)

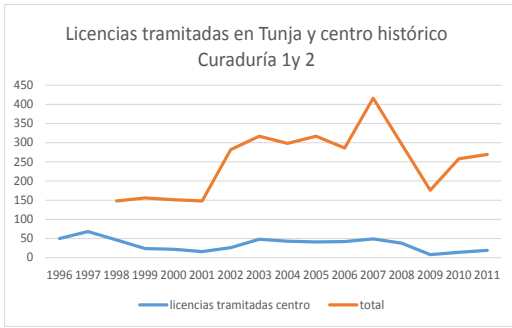
Las dinámicas de construcción de las ciudades está asociada a la permanencia dentro de estas, lo cual es la medida para confrontar su permanencia. Oscar Borrero señala que "Por otra parte, en ciertas zonas centrales (o de aglomeraciones intensiva y consolidada

de actividades económicas) que presentan síntomas de deterioro económico y/o físico, su renovación urbana como resultante de inversiones del Estado o de los particulares, puede hacer que en un momento dado la tasa negativa que venían registrando se frene y durante un tiempo se obtengan nuevas tasas positivas de valorización para luego continuar a un ritmo similar a la inflación durante el periodo que dure el efecto de la renovación" (Borrero, 2010, p. 28).

Popayán se encuentra en una gran dinámica regional por ser un punto de paso para el sur del país, el proceso de transformación en los últimos años ha ocasionado límites entre el centro y las zonas de mayor actividad de vivienda y comercial en su periferia, generando una asimetría entre el centro histórico y la ciudad.

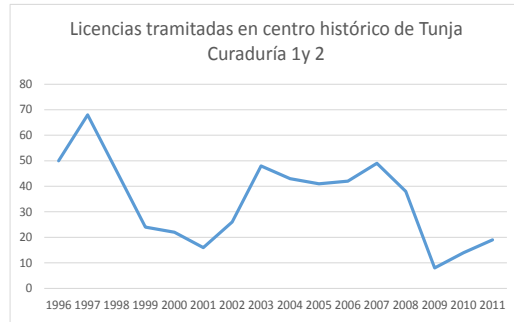
Existe una ruptura dentro de la continuidad histórica de la ciudad debido a la memoria construida a partir de los terremotos, denominando la temporalidad en que se desarrolló el centro de la ciudad y los límites que posee en función de su periferia. La idealización del sector plantea unas dinámicas turísticas, e institucionales y que se marcan como actividades que propician su conservación. Lo que se observa a través de las licencias es la gran disminución de las mismas, tanto como el uso de la vivienda; siendo esta última desde el 2009 una prioridad a incentivar dentro del centro histórico con el PEMP.





Gráfica 11. Licencias tramitadas en Tunja y centro histórico Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Tunja, 2002- 2011.



Gráfica 12. Licencias tramitadas en centro histórico de Tunja Curaduría 1y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Tunja, 2002- 2011.

**5. Tunja: transformación de sus edificaciones a partir del abandono**

La implementación de las curadurías en 1995, se acompañaría en el caso de Tunja con la reglamentación con el decreto 311 de 1995. La implementación del mismo, tuvo un incremento de las licencias tramitadas en los dos primeros años de funcionamiento, pero la crisis económica que sufrió el país, se evidenció en todos los campos en especial en la construcción.

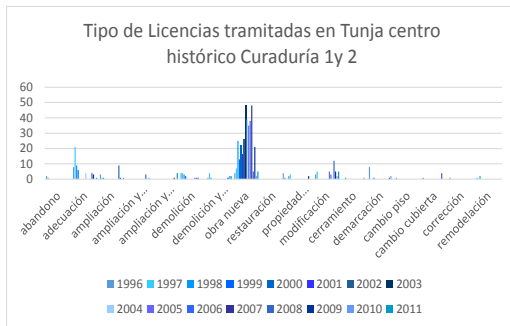
La curaduría 1 inició sus labores en 1996 y a los dos años empezó sus labores la curaduría 2. Las licencias tramitadas en la ciudad son 3.518 siendo 554 para el centro histórico. Dentro de la actividad de las dos curadurías se observa un ascenso de las licencias tramitadas en el 2003, siendo más evidente el incremento en el resto de la ciudad, con respecto al centro. El porcentaje de las edificaciones tramitadas en el centro de la ciudad es del 15 %, siendo la más alta de las tres ciudades, como se aprecia en la gráfica 11. En el centro de la ciudad el periodo más constante de licencias tramitadas se encuentra entre el 2002-2008, se nota un descenso importante en el 2009 y tiene un pico pequeño de incremento en el 2010, esto basado en las dinámicas que se han tenido de forma acelerada el sector contiguo al centro comercial Unicentro.

La gerente de la cámara de la construcción menciona en el 2007 Tunja *“sigue liderando la actividad en el departamento, siendo el sector norte de la ciudad el que jalona el crecimiento. [...]Para el presente año, Tunja mantiene 52*

*proyectos con oferta disponible con 1625 unidades, 546 corresponden a vivienda de interés social y 1079 a otro tipo de vivienda.[...] El comportamiento de compra obedece más a factores coyunturales como la construcción del centro comercial Unicentro; sin que corresponda a una dinámica lógica y ajustada a las diferentes variables, que determinan con cierta precisión, sus necesidades y las tendencias de la demanda”* (Revista Dónde Vivir, vol 9 edición 1 año 2009, camacol, Tunja).

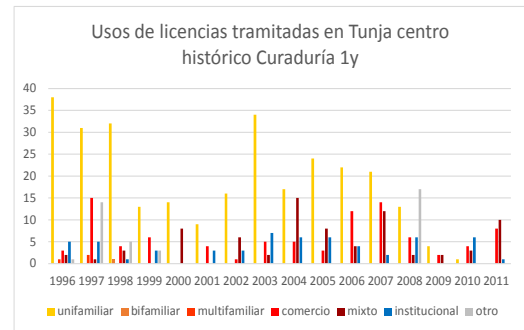
Un elemento interesante tanto en Pasto como en Tunja es que aún son centros vivos y esto se refleja en las dinámicas de oferta de vivienda tramitadas en el centro. La solicitud de vivienda se da en el caso de Tunja a vivienda Unifamiliar y en una menor escala multifamiliar. Para Pasto se incrementó la vivienda multifamiliar. Estas dos opciones de vivienda son acompañadas por el comercio.

En los primeros años de las curadurías hay un fenómeno evidente que es la cuantificación de edificaciones que se encuentran en abandono y las que tramitan licencias de demolición. La norma del centro histórico permite dinámicas de construcción en edificaciones de restructuración e intervenciones consentidas en inmuebles de conservación integral o intervención restringida previa autorización de la filial de monumentos . (Gráfica 11). Esto ha ocasionado que inmuebles que se encuentran dentro de la categoría de conservación arquitectónica o contextual inicien un proceso de abandono, hasta culminar con la solicitud de demolición de la edificación.



Gráfica 13. Tipo de Licencias tramitadas en Tunja centro histórico Curaduría 1 y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Tunja, 1996- 2011.



Gráfica 14. Usos de licencias tramitadas en Tunja centro histórico Curaduría 1 y 2.

Fuente: Elaboración Propia, datos curaduría 1 y 2 de Tunja, 1996- mayo 2011.

En estos dieciséis años de las curadurías se nota una constante con las obras nuevas, pero también se encuentra el fenómeno de la legalización de ampliaciones o modificaciones de inmuebles que solicitó licencia para un determinado tipo de obra y se realizó otra, como se observa en la gráfica 13. Esto se evidencia a través de la planimetría tramitada en curaduría y la obra culminada con un índice de construcción mayor, en algunos sin ser perceptibles al exterior debido a las pendientes con que cuenta la ciudad. (Gráfica 13)

Otro fenómeno que se está presentando en el centro es el abandono de los teatros y algunas universidades que han construido sus sedes campestres al norte de la ciudad, ocasionando deterioro de sus edificaciones o pérdida de los usuarios. De acuerdo con Borrero, *“La descentralización paulatina de las áreas comerciales y de servicios hacia otros sectores de la ciudad ha hecho que aparezca otra “Cumbre” de precios similares a las del centro en ciertas áreas de la ciudad. La tensión vial entre estos focos y el efecto comunicante que se genera a lo largo de las vías que los unen, así como en sus alrededores inmediatos, harán que el modelo tienda a parecerse a una “Cordillera” de precios en sus ejes”* (Borrero, 2010, p. 22)

La creación de nuevos centros como es en este caso el centro comercial Unicentro ha ocasionado nuevas dinámicas en la ciudad, afectando inicialmente al comercio del centro tradicional y las rutinas culturales que se focalizan ahora dentro del centro comercial,

como se ha mencionado anteriormente con el abandono de los teatros y cines.

Los usos de mayor dinámica son la vivienda aunque ha sido fluctuante, se presenta el doble uso de vivienda con comercio y en una menor escala las dinámicas de tipo institucional. (Gráfica 14)

Con respecto a Tunja podemos concluir que posee unas buenas dinámicas de construcción en el centro histórico, pero el fenómeno que originan las nuevas edificaciones, es causado a partir del abandono de los predios. Esto ocasionado por una norma que no plantea alternativas para las edificaciones catalogadas como conservación integral y arquitectónica.

## 6. Conclusiones

Lo que podemos concluir dentro del análisis en función de las licencias urbanísticas, en las tres ciudades es la conservación de la vivienda en función de mantener las características de centro vivo. La norma rígida que observamos con respecto a Popayan ha conservado la lectura tipológica colonial del centro, expulsando la vivienda. Pasto se conserva como centro vivo, con buenas dinámicas de construcción, pero ha perdido gran parte de sus edificaciones, por la falta de reglamentación patrimonial y en el caso de Tunja supera las dinámicas de construcción de las tres ciudades, se conserva como un centro vivo, pero sus dinámicas de construcción están alentadas por el abandono de las edificaciones.

Es así, que la norma urbana y patrimonial es interpretada de forma particular, afectando los centros patrimoniales. La incidencia de la norma se refleja en los trámites realizados ante curaduría, a través de las licencias de construcción. En el caso de tres ciudades de tipo patrimonial con características similares como Popayán, Pasto y Tunja, se evidenció que en las licencias tramitadas en los últimos años, primó la norma urbana sobre la norma patrimonial. Es aquí donde surgen nuevos

interrogantes sobre tener un centro histórico con una normativa estricta, pero deshabitado y denominado como un centro histórico homogéneo, con un porcentaje bajo en inmuebles de conservación integral original (Popayán), una norma inexistente y totalmente transformado con inmuebles de conservación integral mínimo (Pasto) o como en el caso de Tunja, que se conserva un porcentaje considerable de edificaciones.

## Bibliografía

BUITRAGO CAMPOS, Lida (1998), *Perspectivas De Desarrollo De Las Ciudades Intermedias: Problemas Y Oportunidades Del Centro Histórico De Tunja*, Tesina Universidad de Valladolid, Doctorado en Espacio Geográfico, Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbano, Valladolid, España. (Inédito)

BUITRAGO CAMPOS, Lida (2009), *El caso de las ciudades intermedias patrimoniales en Colombia: una visión a partir de las políticas públicas*, revista de arquitectura N 11 enero – diciembre 2009, Facultad de Arquitectura, Universidad Católica, ISSN 1657 0308, Bogotá Colombia.

CAPEL, Horacio (2002), *La Morfología de las ciudades, I sociedad, cultura y paisaje urbano*, Ediciones del Serbal, Barcelona, España.

CARRION, Fernando (2000), *Lugares o Flujos centrales los centros históricos urbanos*, CEPAL, medio ambiente y desarrollo, No 29 diciembre, Santiago, Chile

CEPAL / MAE, JORDAN (1998), Ricardo, SIMIONI, Daniela, *Ciudades Intermedias en América Latina y el Caribe: propuestas para la gestión urbana*, CEPAL/ Ministerio Degli affari Esteri Cooperazione Italiana, junio 1998.

- CODIGO CIVIL COLOMBIANO (2003) Diario oficial, 452444 del 10 de julio
- CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA (1991) Gaceta constitucional n 116 de 20 de julio de 1991.
- CONGRESO DE COLOMBIA (1959), *Ley 163 de 1959 de diciembre 30, por la cual se dictan medidas de defensa y conservación del patrimonio histórico artístico y monumental de la nación*, Bogotá, Colombia
- CONGRESO DE COLOMBIA (1978), *Ley 61 del 15 de diciembre de 1978, diario oficial 35.175*, Bogotá, Colombia.
- CONGRESO DE COLOMBIA (1989), *Ley 9 del 11 de enero de 1989, diario oficial 38650*, Bogotá, Colombia
- CONGRESO DE COLOMBIA (1997) *Ley 397 sobre la Ley general de Cultura, Diario Oficial No. 43102*, de 7 de agosto de 1997
- CONGRESO DE COLOMBIA (1997) *Ley 388 Plan de ordenamiento territorial, Diario Oficial No 43091*, de 18 de julio de 1997
- CONGRESO DE COLOMBIA (2011) *Ley 1454 sobre la Ley orgánica de ordenamiento territorial*, Diario Oficial No 48115 de 29 de junio de 2011
- COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA Y EL CARIBE (1974) Resolución de Santo Domingo
- CONFERENCIA INTERNACIONAL (2000) sobre restauración Carta de Cracovia.
- CONFERENCIA INTERAMERICANA (1933) Tratado de Montevideo, Uruguay
- DELGADO, María Eugenia (2009) compiladora, *Políticas culturales y patrimoniales, Conservación y preservación del patrimonio inmueble: una lectura a la Ley 1185 de 2008 desde el derecho y la gestión urbanísticos, Encuestas de culturas y patrimonio cultural desafíos y perspectivas*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (2010) *Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia*, Consejo Nacional de Política Económica y Social, No 3658 abril 26 de 2010.
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (2004), *Lineamiento para optimizar la política de desarrollo urbano, Consejo Nacional de política Económica y Social*, No 3305 agosto 23 de 2004.
- FARIÑAT, José (2000), *La protección del patrimonio urbano: instrumentos normativos*, Ediciones Akal, Madrid España.
- FORO INTERNACIONAL (1986) Sobre patrimonio Cartagena de Indias Colombia
- GARAVITO, Leonardo (2006), *El origen del patrimonio como política pública en Colombia, y su relevancia para la interpretación entre los vínculos entre cultura y naturaleza*, Revista Opera, facultad de finanzas, gobierno y relaciones internacionales, Universidad Externado de Colombia, Bogotá Colombia
- INSTITUTO COLOMBIANO DE CULTURA (2003), *lineamientos de política para la distribución del 25 % de los recursos territoriales provenientes del incremento del 4% del IVA a la telefonía móvil*, Ministerio de cultura, Consejo Nacional de Política Económica y Social República de Colombia Departamento Nacional de Planeación(2003), noviembre, Bogotá Colombia.
- LEMUS CHOIS, Víctor David (2006), *Planificación y control urbanístico en Bogotá desarrollo histórico y jurídico*, Universidad del rosario serie maestría, Bogotá, Colombia
- MINISTERIO DE CULTURA (2008), *Primera Fase del Plan Especial de Protección*, Bogotá Colombia.
- MINISTERIO DE CULTURA (2009) *Decreto 763 sobre bienes de interés cultural*, Bogotá Colombia
- MORA, Juan Carlos (2011), *Derecho Urbano*, Edición Leyer, Bogotá Colombia
- MORCILLO, Pedro Pablo (2007) *derecho urbanístico colombiano*, Historia derecho y Gestión, Editorial TEMIS S. A, Bogotá Colombia.
- MUÑOZ, Santiago; LOPEZ, Mariano (2009) *El planeamiento urbanístico*, Biblioteca de derecho municipal, 2da edición, Editorial Lustel, Madrid España.
- PINILLA, Juan Felipe (2009) *Conservación y preservación del patrimonio inmueble, una lectura a la Ley 1185 de 2008 desde el derecho y la gestión urbanística, Encuestas de culturas y patrimonio cultural desafíos y perspectivas*, Universidad Externado de Colombia, Bogotá

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (1996), *Diagnostico de la dimensión social, económica y ambiental*, Tunja Colombia.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA (1986), *Decreto 1333 de abril 25 de 1986 por el cual se expide el código de régimen municipal*, Bogotá Colombia.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA (2006), *Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones*, Diario Oficial No 46192 del 24 de febrero de 2006.

VALENCIA, Arturo, ORTIZ, Álvaro (1996) *Derecho civil*, editorial Temis S. A. Bogotá.

VALENCIA, Jorge (1991) *patrimonio histórico cultural normas legales básicas de Colombia 1832 -1989*, facultad de Arquitectura de la Universidad de los Andes, ediciones proa, Bogotá

## TUNJA

ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA (2001), *Plan de Ordenamiento Territorial Tunja 2001*, Alcaldía de Tunja, Colombia

ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA (1998), *Plan de Desarrollo Construyamos la ciudad que queremos Tunja 1998*, Alcaldía de Tunja, Colombia

ALCALDÍA MAYOR, T. (1986). *Acuerdo 21 de 1987, por el cual se adopta el Plan Integral de Desarrollo de la ciudad 450 años*, Tunja, Colombia.

ARQUITECTOS URBANISTAS ASOCIADOS (1958), *Plan Piloto Tunja 1958*, Bogotá Colombia

BORRERO, Oscar (2010) *Formación de los precios del suelo urbano*, Lincoln Institute of Land Policy, Educación a distancia, programa para América Latina y el Caribe, Estados Unidos.

BORRERO, Oscar (2010) *Aplicaciones del Catastro Multifinanciado en la Definición de Políticas de Suelo Urbano*, Lincoln Institute of Land Policy, Educación a distancia, programa para América Latina y el Caribe, Estados Unidos.

CÓDIGO DE REGIMEN MUNICIPAL (1995), *Decreto 311 del 18 de mayo de 1995, por el cual se adopta la reglamentación urbana para la ciudad de Tunja y se dictan otras disposiciones*, Tunja Colombia.

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1970), *Acta No 05, Junta de Planeación Municipal de 1970*, Tunja, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1970), *Acuerdo Municipal No 4, enero 9 de 1970, por el cual se señalan las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del municipio de Tunja, y se dictan otras disposiciones*, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1995), *Decreto 0311 del 18 de mayo de 1995, por el cual se adopta la reglamentación urbana*, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1997), *Proyecto de acuerdo reglamentación para el sector antiguo de Tunja*, COLCULTURA, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1998), *Acuerdo Municipal 008 del 30 de junio de 1998, por el cual se adopta la reglamentación urbana para la ciudad de Tunja*, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (2001), *Acuerdo Municipal No 14, del 31 de mayo del 2001, por medio del cual se adopta*, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONCEJO MUNICIPAL DE TUNJA (1987), *Acuerdo Municipal 021 del 10 de diciembre de 1987, por el cual se adopta el Plan Integral de Desarrollo de Tunja*, Alcaldía de Tunja, Colombia

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES (1978), *Acuerdo No 05 del 8 de junio de 1978, por el cual se crea el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales en el Departamento de Boyacá*, Bogotá, Colombia

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES (1984), *Resolución No 04 del 7 de noviembre de 1984, por el cual se amplía la constitución del Comité Técnico de la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales en el Departamento de Boyacá*, Bogotá, Colombia

- CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES(1978), *Acuerdo No 03 del 8 de junio de 1978, por el cual se crea el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales en el Departamento de Boyacá*, Bogotá, Colombia
- CURADURIA 1 Y 2 TUNJA (2012), *licencias tramitadas 1996- mayo de 2012, centro histórico de Tunja*, Tunja Boyacá.
- GARCIA, Martha (2009) *Editorial, revista donde vivir*, volumen 9 edición 1, Cámara de comercio de Boyacá, Tunja Boyacá
- INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1957), *Aerofotografías Tunja 1957*, C- 802 Tunja Colombia
- INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1989), *Aerofotografías Tunja 1989*, C-2399, Tunja Colombia.
- MINISTERIO DE CULTURA (2012), *resolución 0428 de 2012, por el cual se adopta el plan especial de manejo y protección del sector antiguo de Tunja, declarado bien de interés cultural*, Bogotá D. C.
- PLANIFICADORES ASOCIADOS LTDA (1976), *Plan de desarrollo urbano de Tunja 1976*, Tunja Colombia
- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA (1981), *Decreto 1380 del 27 de marzo de 1981, por al cual se adopta la reglamentación de la zona histórica de la ciudad de Tunja*, Bogotá, Colombia.
- POPAYÁN**
- ALCALDIA DE POPAYAN (1998), *Documento Ejecutivo del Plan de ordenamiento territorial de Popayán 1983 -1998*, Popayán, Colombia.
- ARAGON, Arcensio (1934), *Popayán con ocasión del cuarto centenario de la fundación de la ciudad*, imprenta departamento de Cauca.
- BANCO DE LA REPÚBLICA (1989), *El sistema financiero en la reconstrucción de Popayán*, Banco de la República, Bogotá, D. C
- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (1984), *Popayán región earthquake reconstruction*, Naciones Unidas.
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (1964), *Acuerdo 12 de 1964, por el cual se aprueba el plan regulador de Popayán y se dicta el código de urbanismo*, Popayán, Cauca
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (1984), *Acuerdo 15 de 1984, por el cual se establecen normas y reglamentos para la preservación del centro histórico de la ciudad de Popayán*, Cauca
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (1984), *Código de construcciones y urbanizaciones Popayán: Sector Histórico-Popayán Acuerdo 15 de 1984 Agosto 23*, Popayán, Cauca.
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (1990) *sobre los consejos filiales de monumentos*, resolución 002 del 7 junio de 1990
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (1997), *Acuerdo 30 de 1997, por el cual se reglamenta el centro histórico, la periferia sur y el área de protección de Popayán*, Cauca.
- CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN (2002), *Acuerdo 7 de 2002, por el cual se reglamenta el centro histórico de Popayán, y se dictan otras disposiciones*, Popayán, departamento de Cauca.
- CURADURIA 1 POPAYAN (2012), *licencias tramitadas 2006- mayo de 2012, centro histórico de Popayán*, Popayán Cauca.
- CURADURIA 2 POPAYAN (2012), *licencias tramitadas 2008- mayo de 2012, centro histórico de Popayán*, Popayán Cauca.
- INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1959), *aerofotografías Popayán*, M-550/7324, Bogotá Colombia.
- INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1984), *aerofotografías Popayán*, R-985, Bogotá Colombia.
- MINISTERIO DE CULTURA(2012), *resolución 2432 de 2009, por el cual se adopta el plan especial de manejo y protección del sector antiguo de Popayán, declarado bien de interés cultural*, Bogotá D. C.
- PAREDES P, Jaime (1983) *Popayán*, litografía Arco, Bogotá.
- Ramírez, J.E., (1947) *"El temblor de Pasto del 14 de julio de 1947"*. Revista Javeriana Bogotá. Vol. 29, No. 144, 224 – 230.
- SUAREZ WILLIANSOS, Luis Felipe (1967), *Plan de desarrollo integral de Popayán –Cauca – y su región de influencia*. Instituto de Investigaciones Tecnológicas, Popayán.

TELLEZ C, Germán (1998) *Popayán*, Instituto de cultura; Bogotá, D.C.

UNIVERSIDAD DEL CAUCA (2001), *Historia, geografía y cultura del Cauca: territorios posibles, arquitectura del barro a lo virtual*, Universidad de Cauca. Popayán, Cauca.

#### PASTO

Alcaldía de Pasto (2005) *Plan Parcial centro, alcaldía de Pasto*, Pasto, Nariño.

BASTIDAS, U Julián (2001), *Historia Urbana de Pasto*, Ediciones Testimonio, Bogotá.

CONCEJO MUNICIPAL DE PASTO (1987), *Acuerdo 7 de 1987, por el cual se adopta el estatuto de desarrollo urbano 1986- 1990 de Pasto*, Pasto Nariño.

CURADURIA 1 PASTO (2012), *licencias tramitadas 2002- mayo de 2012, centro histórico de Pasto*, Pasto Nariño.

CURADURIA 2 PASTO (2012), *licencias tramitadas 2008- mayo de 2012, centro histórico de Pasto*, Pasto Nariño.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (1967) *Plan Piloto de desarrollo urbano de Pasto*, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Bogotá,

INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1966), *aerofotografías Pasto*, M -1346, Bogotá Colombia.

INTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (1985), *aerofotografías Pasto*, C-2237, Bogotá Colombia.

MINISTERIO DE CULTURA (2012), *resolución 0428 de 2012, por el cual se adopta el plan especial de manejo y protección del sector antiguo de Pasto, declarado bien de interés cultural*, Bogotá D. C.

NARVAEZ PORTILLA, Silvia (1997), *Evolución Urbana San Juan de Pasto Siglo XIX, Fondo Mixto de Cultura Nariño, Colección Sol de Pastos*, Pasto Colombia.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA (1985), *Plan de Ordenamiento y Desarrollo de Pasto 1985 - 2005*, Pasto, Colombia.

#### Citas y notas

1. la relación de los datos de las licencias tramitadas en el centro Vs las licencias tramitadas total de la ciudad, se tomaron de manera fragmentada del periodo 2008 a 2012, debido a que solo se contaba con una información total de las licencias tramitadas en este periodo.

2. Artículo 33. Parquederos el número mínimos que deberán disponerse según la categoría de intervención y el uso serán: en predios de conservación integral y tipológica: no se exigirán; en predios de conservación parcial, reestructuración y obras nuevas: en vivienda un estacionamiento; comercio un estacionamiento por cada 60 m de construcción, en los hoteles deberán disponer de un estacionamiento por cada dos habitaciones; institucional un estacionamiento por cada 50 metros cuadrados de construcción. Resolución 0786 de 1998.

3. Art.127 de la Resolución 0786 de 1998” para incentivar el traslado de parqueaderos que funcionan en los lotes vacíos: los propietarios de los parqueaderos que funcionan en lotes vacíos del centro histórico, deberán pagar en adelante y en forma indefinida un impuesto de industria y comercio calculado sobre la tarifa del 10 por mil.”

4. Dentro de las normas de conservación tipológica se establece, que en la adecuación de estos inmuebles nos e permitirá la partición de espacios estructurales de inmuebles tales como zaguanes, circulaciones, galerías y patios. En el caso de que ya se encuentren varios copropietarios se compartirá sin permitir la partición (art. 60, 67). Este tipo de medidas debía implementarse a nivel de centro de la ciudad, puesto que son uno de las mayores fragmentaciones de predios.

5. Autor: la información concerniente a los usos tramitados para el centro de la ciudad se tomó solamente de la curaduría 1.