

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

CORAZÓN DE JESÚS

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Elaboró: Sandra Milena Guinguer P.
Contrato de consultoría 5200000642 de 2006

(VERSIÓN PRELIMINAR)



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación



MEDELLÍN
2006



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



FORMULACIÓN

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA *CORAZÓN DE JESÚS*

TABLA DE CONTENIDO

1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	.....
1.1. En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín	.....
1.1.1. Ley 388 de 1.997 de Desarrollo Territorial	.....
1.1.2. Acuerdo 062 POT para el Municipio de Medellín	.....
1.1.3. Acuerdo 023 Fichas de Normativa Urbana y Rural	.....
1.1.3.1. Sistemas estructurantes	.....
1.1.3.2. Normativa urbana general	.....
1.2. En el marco político y social	.....
1.2.1. Planes Municipales de Desarrollo	.....
1.2.2. Interés de la Fundación CORAJE	.....
2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	.....
2.1. Área de estudio específica	.....
2.2. Áreas de Manejo Especial	.....
3. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y ÁREAS DE INFLUENCIA	
3.1. Componente urbanístico	.....
3.1.1. Morfología	.....
3.1.2. Sistemas estructurantes	.....
3.1.2.1. Sistemas artificiales	.....
3.1.2.1.1. Sistema Metro	.....



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.1.2.1.2. Sistema integrado de transporte masivo de mediana capacidad – METROPLUS-

3.1.2.1.3. Sistema vial y de movilidad

3.1.2.1.3.1. Vías arterias

3.1.2.1.3.2. Vías colectoras

3.1.2.1.3.3. Estacionamiento vehicular

3.1.2.1.3.4. Rutas de servicio público colectivo

3.1.2.1.3.5. Accesibilidad

3.1.2.1.3.6. Conclusiones y recomendaciones del estudio de movilidad 2005

3.1.2.1.4. Estructura de espacio público

3.1.3. Usos actuales

3.1.4. Densidad de construcción

3.1.5. Servicios públicos

3.2. Componente socioeconómico

3.2.1. Población

3.2.2. Usos

3.2.3. Permanencia de los usos en el barrio

3.2.4. Tenencia de la tierra y los inmuebles

3.2.5. Dinámica inmobiliaria

3.2.6. Sectores económicos

3.2.6.1. El sector formal

3.2.6.2. El sector informal

3.2.6.2.1. Hipótesis derivada del censo al sector informal

3.2.6.2.2. Recomendaciones derivadas del censo al sector informal

3.3. Componente ambiental

3.3.1. Diagnóstico ambiental

3.3.1.1. Componentes ambientales del área de planificación

3.3.1.2. Manejo de residuos líquidos

3.3.1.3. Manejo de residuos sólidos

3.3.1.4. Actividades y sus impactos

3.3.2. Conclusiones y recomendaciones



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.4. Proceso de participación del plan parcial

3.4.1. Talleres de diseño urbano-arquitectónico participativo

3.4.1.1. Objetivos

3.4.1.2. Conclusiones generales y propuesta

3.4.1.3. Taller 7 de octubre de 1.999

3.4.2. Foro: Renovación y Productividad Urbana

3.4.3. Proyecto de Talleres con el apoyo de la Secretaría de Cultura Ciudadana

3.4.3.1. Objetivos

3.4.3.2. Conclusiones de la carpa “Te informo”

3.4.3.3. Conclusiones del “Taller de la memoria”

3.4.3.4. Conclusiones del taller “Construcción colectiva de planes parciales”

3.4.4. Reunión informativa para propietarios Noviembre de 2005

4. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

4.1. Población meta

4.2. Objetivos

4.2.1. General

4.2.2. Específicos

4.3. Imagen Objetivo creada por la comunidad

4.4. Principios para la intervención

4.4.1. Renovación prudente para el plan parcial de Corazón de Jesús

4.4.2. Principios sociales

4.4.3. Principios para la intervención física

4.5. Políticas



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- 4.5.1. La Protección a Moradores en el plan parcial “Corazón de Jesús”
- 4.5.2. La Responsabilidad Social Empresarial (RSE) en los planes parciales en áreas de renovación urbana

5. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO

5.1. Espacio público

- 5.1.1. Parques, ejes ambientales y arborización
- 5.1.2. Plan vial
- 5.1.3. Equipamientos, áreas cívicas y representativas

5.2. Espacio privado

- 5.2.1. Unidades de Gestión
- 5.2.2. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas por Unidad de Gestión
- 5.2.3. Descripción del sistema de ocupación privada y usos

6. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

6.1. Simulación urbanístico-financiera

6.2. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

7. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

7.1. Gestión socioeconómica

- 7.1.1. Proyecto de fortalecimiento del tejido empresarial
- 7.1.2. Proyecto de fortalecimiento a la Cooperativa de Trabajadores Informales
- 7.1.3. Proyecto de flexibilización de los sistemas financieros
- 7.1.4. Proyecto de establecimiento de estímulos para el sector inmobiliario



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

7.1.5. Proyecto de mitigación para la expulsión de usos y población

7.1.6. Proyecto de *city marketing*

7.2. Gestión ambiental

7.2.1. Proyecto MIRL

7.2.2. Plan de Manejo Ambiental

7.3. Gestión interinstitucional

7.3.1. Proyecto de formulación de proyectos

7.3.2. Proyecto de conformación de la Gerencia del plan parcial

7.3.3. Proyecto de comunicación

7.3.4. Proyecto Estrategia de gestión asociada

7.3.5. Proyecto de evaluación de los programas propuestos por el plan parcial

7.4. Metodología para la gestión del plan parcial

8. PROYECTO DE DECRETO

ANEXOS

1. Esquema de desarrollo histórico-cronológico del barrio Corazón de Jesús en el contexto de la ciudad de Medellín, 2004

2. Estudio de movilidad para el plan parcial de Renovación Urbana *Corazón de Jesús*, 2005

3. Diagnóstico del estacionamiento vehicular, 1995

4. Predios y destinaciones, 2005

5. Propietarios de la tierra, 2004

6. Síntesis "Actualización de censo y diagnóstico participativo, 2004

7. Resultados del Censo al Sector informal, 2001



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

8. Diagnóstico ambiental y plan de manejo ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005
9. Resultados de las encuestas realizadas en el marco de los talleres de diseño urbano-arquitectónico participativo, 1999
10. Actividades realizadas en el marco del proyecto de talleres con el apoyo de la Secretaría de Cultura Ciudadana
11. Resultados de reunión Informativa a propietarios, Jueves 17 de Noviembre de 2005
12. Control de asistencia reunión Informativa a propietarios, Jueves 17 de Noviembre de 2005
13. Cuadros analíticos

LISTA DE TABLAS:

1. Áreas por manzana actuales
2. Áreas del polígono, de manejo especial y de intervención
3. Distribución de predios según áreas
4. Distribución en rangos del número de predios y manzanas
5. Agrupación de lotes según áreas
6. Resultado de aforo vehicular (jueves 25 de agosto de 2005)
7. Resultado de aforo vehicular (sábado 27 de agosto de 2005)
8. Accesibilidad actual al barrio Corazón de Jesús
9. Resultados de aforo día jueves (6:00 a 20:00)
10. Resultados de aforo día sábado (6:00 a 13:00)
11. Áreas actuales
12. Licencias de construcción por usos
13. Servicio de energía
14. Servicio de acueducto
15. Servicio de alcantarillado
16. Servicio telefónico de línea fija
17. Servicio telefónico público
18. Servicio de gas natural
19. Servicio de Internet



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

20. Población flotante en Corazón de Jesús	
21. Población del barrio en relación con la comuna y el municipio	
22. Predios por usos	
23. Instalaciones eléctricas	
24. Hogares según tenencia de la vivienda por barrio (Encuesta de Calidad de Vida)	
25. Personas según tipo de vivienda y lugar de residencia habitual por barrio (Encuesta de Calidad de Vida)	
26. Tenencia de la propiedad	
27. Tenencia de los locales	
28. Propietarios por manzana	
29. Comparativo oferta inmuebles en arriendo	
30. Comparativo oferta inmuebles en venta	
31. Predios vendidos durante el año 2005	
32. Clientes por mes, informados y estimados	
33. Ingresos, egresos y utilidad neta media mensual	
34. Usos por locales	
35. Tiempo de funcionamiento de los establecimientos	
36. Problemas de las empresas	
37. Nivel organizacional de la empresa	
38. Lugares de vertimiento de los establecimientos del barrio	
39. Manejo de residuos líquidos	
40. Cantidad de aceite producido	
41. Manejo de residuos sólidos	
42. Resumen de las actividades que se realizan en el barrio	
43. Diagrama de flujos para la identificación de impactos	
44. Jerarquización de impactos ambientales generados por las actividades	
45. Síntesis de los impactos generados por las actividades del barrio ..	
46. Actividades realizadas en el marco del proyecto de talleres con el apoyo de la Secretaría de Cultura Ciudadana	
47. Dimensiones de calzadas a modificar por el plan parcial	
48. Cuantificación de las cesiones urbanísticas	



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

49. Configuración predial UG-1	.....
50. Configuración predial UG-2	.....
51. Configuración predial UG-3	.....
52. Configuración predial UG-4	.....
53. Configuración predial UG-5	.....
54. Configuración predial UG-6	.....
55. Configuración predial UG-7	.....
56. Configuración predial UG-8	.....
57. Configuración predial UG-9	.....
58. Configuración predial UG-10	.....
59. Configuración predial UG-11	.....
60. Configuración predial UG-12	.....
61. Configuración predial UG-13	.....
62. Configuración predial UG-14	.....
63. Configuración predial UG-15	.....
64. Configuración predial UG-16	.....
65. Configuración predial UG-17	.....
66. Configuración predial UG-18	.....
67. Configuración predial UG-19	.....
68. Configuración predial UG-20	.....
69. Configuración predial UG-21	.....
70. Configuración predial UG-22	.....
71. Áreas actuales	.....
72. Aportes del plan parcial en m ²	.....
73. Áreas por proyecto y UG	.....
74. Edificabilidad y usos por UG	.....

LISTA DE GRÁFICOS:

1. Agrupación de lotes según áreas (barras)	.....
2. Agrupación de lotes según áreas (pie)	.....
3. Predios por uso	.....
4. Área construida por uso	.....



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

5. Pirámide general poblacional Corazón de Jesús
6. Tenencia de la propiedad (barras)
7. Tenencia de la propiedad (pie)
8. Cantidad de inmuebles en arriendo por uso y valor promedio
9. Cantidad de inmuebles en venta por uso y valor m²
10. Empresas inscritas en Cámara de Comercio
11. Esquema general de las actividades de apoyo al servicio al vehículo liviano
12. Esquema general de las actividades de apoyo de comisionista y conductor
13. Esquema general de las actividades de apoyo
14. Esquema general de las actividades de apoyo
15. Clasificación de preguntas realizadas durante la reunión informativa de Noviembre de 2005

LISTA DE FIGURAS:

1. Delimitación del área de planificación
2. Localización general del barrio Corazón de Jesús y su entorno inmediato
3. Localización de Áreas de Manejo Especial
4. Cartografía histórica 1875
5. Cartografía histórica 1889
6. Cartografía histórica 1908
7. Cartografía histórica 1913
8. Cartografía histórica 1938
9. Cartografía histórica 1950
10. Aerofotografía de 2004
11. Estructura predial y COBAMAS
12. Clasificación del área de planificación, según zonas homogéneas
13. Proyectos de movilidad
14. Área de influencia del polígono de planificación en materia de movilidad y el sistema vial actual



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

15. Rutas de buses que circulan tangencialmente al área de planificación (88)	
16. Accesibilidad	
17. Plano de Espacio público actual	
18. Plano de usos actuales de primer nivel, 2005	
19. Usos en el espacio público (diurno)	
20. Usos en el espacio público (nocturno)	
21. Plano de número de pisos actuales, 2005	
22. Sistemas estructurantes del espacio público	
23. Sección existente y propuesta para calle 48, Pichincha	
24. Sección existente y propuesta para calle 49, Ayacucho	
25. Sección existente y propuesta para calle 46, Maturín	
26. Sección existente y propuestas para calle 45 A	
27. Sección existente y propuesta para calle 44 A	
28. Sección existente y propuesta para calle 45, Amador	
29. Sección existente y propuesta para calle 44, San Juan	
30. Sección existente y propuesta para carrera 61	
31. Sección existente y propuesta para carrera 62, Av. Regional	
32. Sección existente y propuesta para carrera 60, Santander	
33. Sección existente y propuesta para carrera 58	
34. Sección existente y propuesta para carrera 59	
35. Sección existente y propuesta para carrera 57, Av. del Ferrocarril ..	
36. Delimitación de Unidades de Gestión	
37. Modelo de ocupación	

LISTA DE PLANOS ANEXOS:

Localización	Esc. 1:5000
Área de planificación y áreas de manejo especial	Esc. 1:2000
Proyectos de movilidad	Esc. 1:2000
Usos actuales	Esc. 1:2000
Número de pisos actuales	Esc. 1:2000
Delimitación de Unidades de Gestión	Esc. 1:2000



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Estructura urbana	Esc. 1:2000
Modelo de ocupación	Esc. 1:2000
Secciones viales propuestas – calles	Esc. 1:2000
Secciones viales propuestas – carreras	Esc. 1:2000



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



1. JUSTIFICACIÓN

1.1. EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MEDELLÍN

1.1.1. Ley 388 de 1.997 de Desarrollo Territorial

Con la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial se instaura en el país una nueva forma de construir ciudad a partir de los principios del ordenamiento del territorio: función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios. Estos principios invitan a una acción decidida de responsabilidad compartida en la generación de tejido físico para la cohesión y consolidación social, donde gremios de la construcción, sector solidario, Estado y sociedad en general asumen un proceso cultural continuo motivado y apoyado por los gobiernos municipal y nacional, directos responsables del ejercicio de la Función Pública del Urbanismo.

Las ciudades pueden ser sostenibles o insostenibles dependiendo de la calidad de las prácticas que con respecto al aprovechamiento del suelo se ejecuten; de ahí que la adecuada planificación de los usos y del modelo general de ocupación del territorio, se convierten en la base para la generación de economías o deseconomías urbanas de escala, en directa relación con el origen de escenarios de conflicto territorial y social.

La misma Ley define los alcances de los planes parciales en su artículo 19 y la formulación y adopción de estos, quedan reglamentadas de acuerdo con lo previsto, en sus artículos 13, 20, 22, 27, 50, 87, 92, 99 y 113.

Los planes parciales están sujetos a disposiciones que, dependiendo de su naturaleza, constituyen normas urbanísticas estructurales (de largo plazo), o normas urbanísticas generales (de mediano o corto plazo).

El plan parcial como instrumento de planificación y gestión del suelo urbano permite consolidar de manera integral las intervenciones urbanas donde es necesario superar la tradicional gestión predio a predio y obtener mejores estándares en el espacio público libre y construido, las infraestructuras físicas necesarias para la movilidad, los servicios públicos básicos, los equipamientos y los desarrollos privados para determinados usos según lo establezca el mismo plan, soportes fundamentales del desarrollo urbano en equilibrio social y medioambiental.

1.1.2. Acuerdo 062 POT para el Municipio de Medellín

El desarrollo de una propuesta de planificación para la zona de Corazón de Jesús, es un esfuerzo de participación social que se enmarca en los nuevos modelos de intervención urbanística que tanto en Colombia como en el mundo, buscan trascender los tradicionales ejercicios académicos o estrictamente gubernamentales (concepción de la planificación en el sentido únicamente vertical), con una planificación más horizontal, a partir de la conjugación de los intereses locales y sus motivaciones para adelantar



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



transformaciones, enmarcados en estrategias de planificación macro de la ciudad o de la región.

En este sentido, no deja de ser un ejercicio novedoso de planificación, este esfuerzo promovido por la comunidad, que utiliza las herramientas para tal efecto previstas en la Ley de Desarrollo Territorial y el Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín (POT), principales referentes legales del proceso, que permiten utilizar el instrumento de plan parcial, como mecanismo efectivo para determinar el futuro de importantes sectores a partir del reconocimiento de sus propios agentes privados.

El Acuerdo 062 de 1999 que reglamenta el POT para Medellín, en su artículo 105: *De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos*, establece que los planes parciales de los sectores “Naranjal” y “Corazón de Jesús”, se entienden como *Proyectos de intervención urbana planteados como pruebas piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, con miras a generar (...) una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” propuesto por el Plan.*

Este ejercicio de aplicación del POT, es innovador ya que promueve la utilización del plan parcial en un sector de renovación urbana por parte de particulares¹, basándose en la situación privilegiada que el POT proporciona a los llamados sectores de renovación urbana, para que a partir de su transformación, hagan posible que la ciudad “recicle” su espacio interior y vuelque su crecimiento tanto físico como productivo hacia “el interior” teniendo en cuenta el agotamiento real de los suelos de expansión urbana, es decir el crecimiento tradicional en los bordes del valle.

Es entonces un gran desafío a asumir por parte de este plan parcial y del equipo de planificación liderado por la Fundación CORAJE, determinar cual será el carácter de esta renovación o transformación en un sector tan estratégico y polémico en la ciudad, ejercicio de planificación en el que se está jugando en gran parte el éxito del POT, que supone la multiplicación de este tipo de ejercicios, pensados desde las comunidades, para la intervención de los sectores denominados como de renovación y redesarrollo, bajo la guía y aprobación del Municipio, de todos los sectores aledaños al río Medellín, donde descansa la llamada “plataforma competitiva” del valle de Aburrá.

Partiendo de una visión global de ciudad que busca a través del POT consolidar la competitividad de Medellín y del valle de Aburrá, este instrumento determina un modelo de ocupación basado en los siguientes objetivos tomados del Acuerdo 062 de 1.999, que resaltamos por tener especial importancia para el planteamiento del plan parcial de Corazón de Jesús:

Contribuir desde Medellín a consolidar una plataforma metropolitana y regional competitiva.

¹ El primer plan parcial de renovación urbana de Colombia fue aprobado para el sector de Naranjal en Medellín, en Diciembre de 2.000.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Políticas:

- *Proyectar la ciudad como un centro metropolitano receptivo a nuevas actividades productivas y el fortalecimiento de otras actividades productivas y de servicios, con una magnífica oferta científica, comercial y cultural, como son por ejemplo las ya identificadas en los distintos estudios de competitividad que desde el año 1994 se vienen haciendo y han arrojado: energía eléctrica, telecomunicaciones, software, transporte y comercialización, recursos de capital, comercio al por menor, obras civiles y fortalecimiento de construcción de vivienda, confecciones y salud.*
- *Mantener en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatibles con otros usos urbanos.*

Aplicación en el plan parcial:

Muchas de las actividades mencionadas se encuentran en el sector de Corazón de Jesús, aunque evidentemente, su actual organización en el territorio presenta en algunos casos conflictos y deterioro, los cuales son posibles de resolver a través del plan parcial, al tiempo que este instrumento debe buscar potenciar y diversificar los usos existentes teniendo en cuenta la estratégica ubicación del barrio.

La segunda política citada, enuncia el principio básico que posibilitó que el mismo Acuerdo permitiera la permanencia de los usos existentes, con la idea de que a través del plan parcial, sus condiciones de funcionamiento mejoren y se localicen nuevas formas de producción compatibles y complementarias a las existentes. La determinación de esos nuevos usos complementarios o compatibles deberá partir de una gran reflexión en torno a la competitividad metropolitana y en particular considerar el valor específico que posee el sector.

Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía.

Políticas:

- *Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.*
- *Reorientar la relación de la ciudad con el río, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.*
- *Mejorar la calidad espacial y urbanística y la capacidad de convocatoria del centro tradicional y posicionarlo como el principal referente urbano para propios y extraños.*
- *Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad.*

Aplicación en el plan parcial:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Este objetivo es especialmente importante para el plan parcial, pues si hay algo que evidentemente se encuentra en deterioro en el barrio Corazón de Jesús es el espacio público y no precisamente por abandono, sino por sobre-utilización e invasión, esto da una idea del alto valor que este recurso posee en el sector. Podría afirmarse que frente a la ciudad el principal aporte que este plan parcial hará a la ciudadanía será proporcionar un entorno cualificado, pues pesa mucho la imagen negativa de “Barrio Triste” en el imaginario colectivo.

Deberá buscarse entonces una forma de intervención que al tiempo que cualifica, mantiene en parte los usos y condiciones que lo han hecho competitivo a lo largo de la historia e innovar en un concepto fundamental que consiste en que no necesariamente la productividad del sector está asociado a su deterioro, factor que ha sido clave para que todas las anteriores normativas mantuvieran la decisión de erradicar los usos tradicionales de la zona.

Orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.

Políticas:

- *Promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte.*
- *Frenar el crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo.*
- *Promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.*

Aplicación en el plan parcial:

Las condiciones únicas de localización geográfica de Medellín, hacen que la prioridad de su modelo de ordenamiento sea el crecimiento hacia su interior, es decir el reciclaje de suelos, lo cual no implica el desplazamiento de los usos existentes, sino más bien entrar a diseñar modelos innovativos para aumentar las posibilidades de utilización de los suelos existentes, cualificando, redistribuyendo áreas subutilizadas, diversificando opciones, acercando usos complementarios y en general aplicando principios de racionalización del bien más preciado y escaso que posee la ciudad, que consiste en su suelo urbano o urbanizable, suelo que es seguramente el más calificado del país dadas sus excelentes condiciones de infraestructura y de movilidad interna urbana.

Será entonces prioridad para el plan parcial promover la mezcla a partir de modelos de organización territorial que posibiliten una utilización más eficiente del suelo al tiempo que multipliquen el espacio público.

Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa.

Políticas:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- *Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.*
- *Implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial*
- *Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.*

Aplicación en el plan parcial:

Uno de los aportes más importantes de este proceso de planificación será mostrar a la ciudad una estrategia de intervención patrocinada por sus propios agentes activos, lo que implicará la verdadera “revolución” que busca la Ley 388 de 1997, al colocar en manos de los interesados en el desarrollo urbano –ya no sólo el Estado– sino sobre todo los privados, la transformación de su propio territorio, a través de visiones de conjunto referidas a sectores concretos de ciudad.

1.1.3. Acuerdo 023 Fichas de Normativa Urbana y Rural

El Acuerdo de adopción del POT para Medellín, llegó al nivel de definir tanto tratamientos urbanísticos derivados de zonas morfológicas homogéneas, como los usos permitidos para las mismas. Adicionalmente, el Acuerdo 023 de 2.000 adoptó la ficha Z3_R4 para el polígono de renovación involucrado en el presente plan parcial, de la siguiente manera:

1.1.3.1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

El suelo urbano posee como sistema estructurante primario, el grupo de elementos que constituyen el espacio público urbano; para su análisis, este se divide en componentes naturales como sistemas hidrográfico, orográfico y ecosistemas estratégicos, y en componentes artificiales o construidos como sistemas vial y de transporte, de centralidades, de espacio público y de equipamientos.

Dentro de los **sistemas naturales** que inciden directamente en el sector de Corazón de Jesús, se destaca el río Medellín, al que desembocan los zanjones Guayaquil y Guaneros (entre avenida del Ferrocarril y carrera 61), y las coberturas sobre la calle 46 entre la carrera 57 y carrera 61 y 2BX (entre la avenida del Ferrocarril y la carrera 61) que exigen retiros a de 10m cada uno, según la ficha normativa. Sin embargo, todos ellos, a excepción del río, coinciden con el trazado vial por lo que no habría que realizar retiros adicionales.

Debido a que son pocos los espacios verdes significativos con que cuenta la ciudad, el eje del río y sus quebradas afluentes, se convierten en un potencial sistema de parques lineales que servirían de soporte a las actividades que desde el POT se tienen planteadas a lo largo de esta espina dorsal que atraviesa la ciudad y que sin duda incrementarían en número, la población que actualmente se beneficia de dichos sectores. En parte, el desarrollo del corredor del río Medellín, se ha ido consolidando



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



con la dotación de una serie de equipamientos urbanos en sectores aledaños al área de planificación como lo son la Plaza de Toros La Macarena, la Biblioteca Pública Piloto, el Palacio de Exposiciones, el Teatro Metropolitano, el Edificio de EPM, el Parque de los Pies Descalzos y recientemente, el Centro Internacional de Convenciones –CIC–.

En lo referente al **componente artificial**, el área se encuentra delimitada por las vías del plan vial arterial primario así: al occidente por el corredor multimodal, única autopista urbana existente de conexión nacional, departamental, metropolitana y urbana; por el oriente por la avenida del Ferrocarril, corredor de transporte de mediana capacidad; por el sur por la calle San Juan, y por el norte por la calle Colombia, ambas vías de carácter arterial primario; equidistante a los bordes norte y sur, en el cruce de la avenida del Ferrocarril con la calle Maturín, se localiza la estación “Cisneros” de la línea B del sistema Metro. Como proyecto aún sin diseños específicos, se encuentra la Red Caminera, sistema peatonal que pretende servir de conector urbano y que cruza el sector por la carrera 57A y la calle 46. Son todas estas vías y elementos del sistema vial y de transporte de acuerdo con el POT, ejes de importancia ambiental y en todos los casos se requiere su recuperación o generación de valores ambientales y condiciones físicas para la adecuada circulación peatonal.

La zona está ubicada al interior de la principal **centralidad metropolitana**, el centro tradicional y representativo de la ciudad, que marca una fuerte tendencia a la transformación gracias a las intervenciones que en él se vienen ejecutando como la Biblioteca temática, Plaza de Cisneros y CIC; estos equipamientos urbanos se suman a los ya existentes para ejercer sobre el sector, una presión positiva hacia cambio.

1.1.3.2. NORMATIVA URBANA GENERAL

Aprovechamientos: Sin plan parcial dos pisos. Con plan parcial, es decir a través del presente instrumento se puede utilizar un aprovechamiento expresado en índice de construcción entre 1.5 y 8.0 medido sobre área bruta y una ocupación máxima del 70% medida también sobre área bruta.

Cesiones: Se deberán ceder por cada 100 metros cuadrados construidos, cuatro metros para zonas verdes, con un mínimo del 15% del área bruta, además de las obligaciones que el propio plan parcial establezca, adicionalmente se debe ceder un metro cuadrado por cada vivienda construida para equipamientos y un uno por ciento del área total construida en otros usos, para la misma destinación.

Usos: por estar el sector incluido en el centro metropolitano y ser una zona de actividad múltiple, se permite una importante mezcla de usos; se concentran los usos relacionados con el servicio automotriz entre los ejes del Metro y la calle San Juan, el uso maderero en las tres manzanas asentadas al norte del eje del Metro, y el uso residencial y textilero hacia la calle Colombia, siendo este planteamiento consistente con el ejercicio de planificación elaborado con la comunidad. Los usos existentes se consideran permitidos mientras se expiden las normas complementarias del plan parcial, las cuales se irán aplicando paulatinamente mientras se aplica el proceso de renovación.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Bien de interés cultural de la Nación: La Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús (Carrera 57A #44A-15), fue diseñada por el arquitecto fue Agustín Goovaerts y construida entre 1.923 y 1.930. Fue declarada patrimonio mediante la Resolución 019 del 6 de agosto de 1.997. El POT en su artículo 57, define como área de influencia inmediata², las manzanas comprendidas al oriente a partir del cruce del eje de la calle 45 con carrera 57, por ésta hacia el sur hasta el cruce con el eje de vía con la calle 44, por ésta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 59, por ésta hacia el norte hasta el cruce con la calle 45, por ésta en dirección oriente hasta el cruce con la carrera 57 punto de partida. En el artículo 58 se establecen las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la nación.

Proyectos y tratamientos estratégicos:

PROYECTOS DE GENERACIÓN DE EQUILIBRIO URBANO:

Sistema de transporte masivo de mediana capacidad, METROPLUS (en proceso de implementación). Adicionalmente a los proyectos enunciados en la ficha normativa que rigen para el área de planificación, se encuentra el Sistema METROPLUS que cruzará con uno de sus tres corredores principales, el borde oriental del polígono: la Avenida del Ferrocarril. El proyecto aún no cuenta con diseños específicos para este tramo.

PROYECTOS DE PLANES PARCIALES DE TRATAMIENTOS ESTRATÉGICOS:

Renovación urbana del barrio Corazón de Jesús: código área de planeamiento: Z3_R4. En el artículo 105 del Acuerdo 062, se cita: *Aprovechando la experiencia obtenida en el sector de Naranjal, se propone continuar una transformación de renovación en el barrio Corazón de Jesús, procurando una efectiva recualificación y utilización del suelo en este sector de localización central estratégica, en el corazón mismo del centro representativo metropolitano que viene configurándose a lo largo del río. Dicho tratamiento debe involucrar la aplicación a este sector de los objetivos estratégicos del plan "orientar el crecimiento hacia adentro" y contribuir como sector de borde del río a cualificar este eje como sistema primario de la ciudad.*

PROYECTO DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL:

Integración del río y sus quebradas afluentes. Sin formular.

PROYECTO DE RESIGNIFICACIÓN URBANA:

Plan especial del centro tradicional y representativo, que es una de las dos herramientas principales con las que cuenta el proyecto estratégico "El Centro Vive" (en proceso de formulación por parte de la Gerencia del Centro). La otra herramienta es el "Plan del Centro", definido por el conjunto de metas, programas y proyectos incluidos en el Plan de Desarrollo 2004 – 2007.

² La delimitación de esta área se considera transitoria, pudiéndose ajustar, complementar o ratificar mediante el Plan Especial de Protección Patrimonial de acuerdo con la valoración del monumento, la implantación original, la evolución histórica, del mismo modo que la localización, características y transformación del entorno. No obstante, para la formulación del presente plan parcial, dicho plan no ha sido adoptado, por lo que se considera esta delimitación, como la vigente.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



La Gerencia del Centro posee siete (7) ejes de intervención, siendo la línea de “Desarrollo Inmobiliario” la que principal injerencia tiene en el presente plan parcial. Como estrategia de este eje, se plantea el impulso a la construcción de vivienda nueva y el apoyo a los tres planes parciales de Renovación Urbana: “Naranja”, “Corazón de Jesús” y “Parque San Lorenzo”.

1.2. EN EL MARCO POLÍTICO Y SOCIAL

1.2.1. Planes Municipales de Desarrollo

Los Planes de Desarrollo Municipal 1.995 - 1.997 de Sergio Naranjo, 1.998 - 2.000 de Juan Gómez Martínez, y el 2.001 - 2.003 de Luis Pérez Gutiérrez, plantean entre sus estrategias de desarrollo para la ciudad de Medellín, ejes temáticos relacionados con el desarrollo y el ordenamiento físico espacial, donde el espacio público juega un papel trascendental, el medio ambiente, la productividad urbana, la movilidad urbana, la calidad urbana, la sostenibilidad y la competitividad entre otros. Complementariamente, se plantean estrategias de orden social, que tienen relación con la organización y la participación comunitaria, en las diversas zonas y sectores del municipio. Al centro de la ciudad, por sus dinámicas propias e históricas, se le presta especial atención en todos ellos, (...) además de ser el entorno físico donde se inserta Corazón de Jesús.³

El Plan de Desarrollo Municipal 2.004 - 2.007 de Sergio Fajardo Valderrama mantiene el énfasis en el espacio público, y junto con la movilidad, la vivienda y el medio ambiente, conforma una variable estructurante para hacer de Medellín un espacio para el encuentro ciudadano. En lo que al centro de la ciudad se refiere, plantea la puesta en marcha de la formulación del Plan Especial del Centro y el programa “El centro vive - espacio público”, consistente en (...) *desarrollar iniciativas de renovación urbana que conecten los puntos más vitales del Centro, a través de acciones encaminadas a tejer este territorio e integrarlo desde la cultura, la educación, la ciencia, la tecnología y la recuperación de la vivienda en todos los niveles socio-económicos.*⁴ Además, uno de los objetivos propuestos para la línea denominada “Vivienda y Hábitat”, es *Mejorar las condiciones, el equilibrio y la calidad de la vivienda en la ciudad, a partir de la implementación de estrategias que promuevan la intervención en zonas que requieren revitalización, como el **centro vive**, (...) y en zonas de renovación urbana como las definidas en los **planes parciales o especiales.***⁵

Aunque no se incluyó específicamente el desarrollo del “Plan Parcial de Renovación Urbana del sector Corazón de Jesús”, drante el Foro *Regeneración Urbana y Reutilización Inmobiliaria* llevado a cabo en el recinto del Concejo entre el 21 y 22 de octubre de 2.004, los gerentes de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), Alejandro

³ BETANCUR H., Jairo y otros (2.004), *Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús*, Informe de trabajo realizado por estudiantes de la cohorte 2.004, Taller Permanente, Maestría en Estudios Urbano - Regionales, Escuela de Planeación Urbano - Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Pág. 34.

⁴ ALCALDÍA DE MEDELLÍN, *Proyecto Plan de Desarrollo de Medellín 2.004 - 2.007, Medellín compromiso de toda la ciudadanía*, Medellín, 29 de febrero de 2004, Pág. 31.

⁵ Ibid.. Pág. 30.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Echeverri, y del Centro, Jorge Melguizo, informaron a la comunidad que en principio, esta administración apoyaría el desarrollo de tres planes parciales que coincidentemente pertenecen al tratamiento urbanístico de Renovación Urbana: “Naranjal”, “Parque San Lorenzo” y “Corazón de Jesús”, y que harán parte integral del plan “Centro Vive”.

1.2.2. Interés de la Fundación CORAJE

A partir de la aprobación en Diciembre de 1.999 del POT para Medellín, se inició una nueva etapa de construcción comunitaria del futuro del barrio Corazón de Jesús, hacia la realización de un Plan de Desarrollo del barrio, que integre el diseño y ejecución del plan parcial para la zona; este proceso ha sido liderado por la Fundación CORAJE (Fundación de Comerciantes del Sector Corazón de Jesús), ONG que lleva más de 15 años direccionando los procesos de transformación del sector.

El POT reconoció la permanencia de los usos existentes y estableció la necesidad de adelantar un proceso de renovación urbana, dirigido hacia la transformación dinámica e intensiva de los usos existentes y la introducción de otros posibles que puedan ser atraídos hacia el barrio, de manera que el sector resuelva sus conflictos funcionales y de deterioro, y se potencie su productividad y capacidad de albergar importantes actividades para hacerlo más competitivo.

De esta manera, el proyecto se orienta hacia un desarrollo integral participativo que contemple todos sus aspectos: el social, el económico y el ambiental, expresado y apoyado en procesos de intervención física que permitan el logro de las metas citadas a partir del plan parcial.

La formulación del plan parcial tiene sus orígenes paralelos al Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín en el 1.999 y ha contado con actividades como talleres de diseño participativo, talleres de imaginarios, censos, encuestas, instalación de la carpa “Te informo”, reuniones informativas con trabajadores y propietarios de locales y negocios; y la participación de instituciones educativas como la Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín, la Universidad Pontificia Bolivariana, el Colegio Mayor de Antioquia, la Universidad de Antioquia y el SENA, en diversas fases.

PROYECTO ESTRATÉGICO: PLAN DE DESARROLLO DEL SECTOR CORAZÓN DE JESÚS⁶

La iniciativa de hacer un plan parcial para el barrio Corazón de Jesús se convierte en el origen de un proyecto más amplio y ambicioso: la creación de un Plan de Desarrollo para el sector, fundamentado en la participación ciudadana y que se suscribe al Plan de Desarrollo Zonal institucionalizado por el Sistema Municipal de Planeación (Acuerdo 043 de 1.996).

Durante la primera etapa de conocimiento sobre las implicaciones que un plan parcial acarrea, la Fundación CORAJE se dio cuenta de que las necesidades e intereses de trabajadores (formales e informales), habitantes y comunidad en general, no quedaban

⁶ Basado en diferentes documentos elaborados por la Fundación CORAJE.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

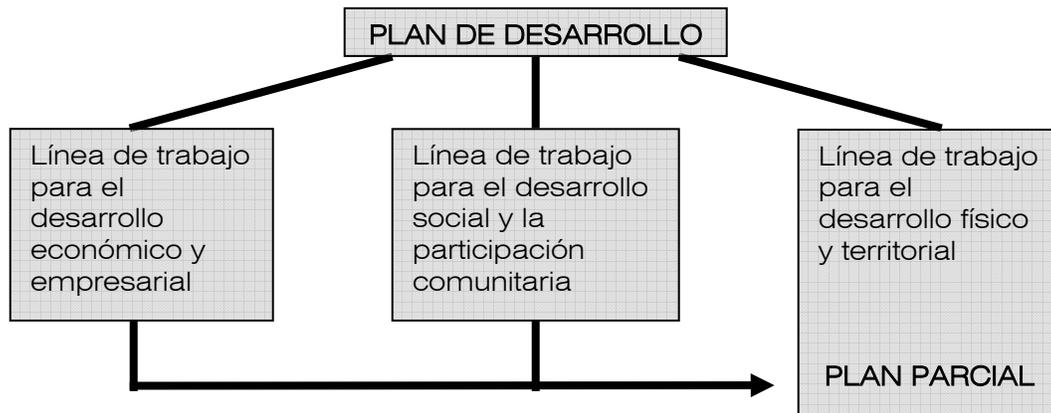
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



incluidas de manera satisfactoria en un proyecto de carácter esencialmente urbano. Es así, como a partir del año 2.000, se aborda la labor de diseñar un proyecto que sirviera de marco general tanto al plan parcial como a otro tipo de propuestas de desarrollo social, ambiental y económico.

Cuando se habla de Plan de Desarrollo, se refiere al proceso general para el progreso de los habitantes del barrio, que integra los aspectos económicos y sociales, y que estos se apoyan en un proceso de intervención física llamado “plan parcial”. De esta manera, el Plan de Desarrollo para el barrio, posee tres líneas de trabajo que diseñan los aspectos citados:

- Para el desarrollo económico-empresarial
- Para el desarrollo social y de la participación comunitaria
- Para el desarrollo físico y territorial, que recibe los insumos producidos por las dos anteriores líneas y genera el plan parcial



Es la primera vez que un plan parcial se trabaja enmarcado dentro de un Plan de Desarrollo dirigido a consolidar una zona productiva, no sólo a escala local, sino nacional; de esta manera, lo espacial es una consecuencia de lo empresarial y la reflexión participativa.

Las premisas tenidas en cuenta para la formulación del Plan de Desarrollo del barrio Corazón de Jesús, son las siguientes:

- Articular lo público, lo privado y lo informal
- Integración del conocimiento popular y el científico
- Integración de lo legal y lo espontáneo
- Integración de lo colectivo y lo individual, lo físico-económico-social-cultural y lo arquitectónico
- La conservación de la mayoría de los usos que actualmente se desarrollan en el sector, para preservar y aumentar el empleo
- Enmarcarse dentro de las normas que exige el POT para el plan parcial
- Presupuestar la financiación de los proyectos arquitectónicos con aporte de los propietarios e inversión externa, donde los propietarios únicamente aporten sus propiedades y en lo posible no queden endeudados
- Tener alternativas para la economía informal, otros pobladores y algunos usos que se tendrían que adecuar



Alcaldía de Medellín

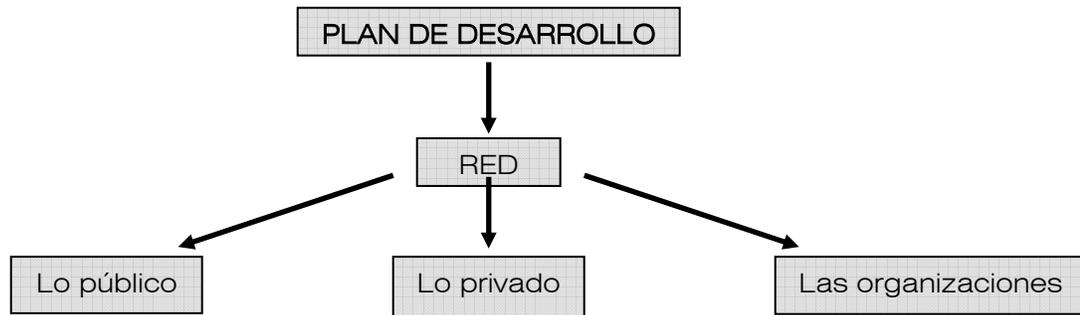
Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Mejorar la calidad de vida y la productividad del sector

A continuación se presenta el esquema de funcionamiento de los diferentes agentes en la formulación del Plan de Desarrollo:



El plan tiene como objetivo general, construir un modelo de desarrollo apropiado para el sector de Corazón de Jesús que potencie y diversifique los usos existentes para alcanzar una imagen contemporánea, enmarcada en el POT de la ciudad de Medellín. Pero además, cada una de sus líneas de acción tiene planteados sus propios objetivos específicos y estrategias, así:

Línea económico-empresarial:

Objetivos:

- Vincular el desarrollo de lo físico en términos de lo económico y empresarial
- Determinar el reposicionamiento de la zona
- Incentivar la innovación
- Mejorar la calidad a partir de conocer las necesidades del mercado
- Contribuir a fortalecer el empleo en la zona y a la creación de nuevas oportunidades
- Acceder a nuevos mercados

Estrategias:

- Establecer las interrelaciones y el funcionamiento en redes de la actividad empresarial ubicada en la zona, con el fin de encontrar los factores claves para la competitividad y para la conexión con el resto de la ciudad.
- Conocer los elementos comunes y diferenciadores de los sectores: La Bayadera, Naranjal y Corazón de Jesús, como base para señalar su función y contribución a la ciudad.
- Formular un plan parcial con proyectos rentables.
- Vincular instituciones gubernamentales.
- Identificar la información y el conocimiento.
- Comprometer recursos de capacitación.
- Comprometer recursos financieros.
- Caracterizar las actividades económicas del sector.
- Identificar los factores que inciden en la competitividad de las actividades económicas.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Línea comunitaria y social:

Objetivos:

- Formular un Plan de Desarrollo de impacto social
- Concienciar la comunidad y despertar su interés para la participación en la expresión y definición de los intereses comunes
- Alcanzar una mayor participación en la definición del Plan de Desarrollo
- Lograr un mayor compromiso y solidaridad con el desarrollo del sector
- Identificar mecanismos para enseñar a la gente a la participación
- Formar empresas educadoras

Estrategias:

- Consolidar el equipo de planificación con los actores internos (la red).
- Mantener un canal de comunicación con las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales (ONG's) que tengan que ver con el éxito del plan.
- Formar líderes (equipo).
- Formular un plan de comunicaciones.
- Formular un plan de convocatorias.
- Generar espacios de intercambio de opiniones, conocimientos y toma de decisiones frente a los asuntos del plan.
- Vincular a las instituciones formadoras.

Línea físico-espacial:

Objetivos:

- Conciliar los usos existentes para evitar los conflictos
- Mejorar las relaciones y el confort de las actividades productivas
- Preservar los procesos pedagógicos locales y los desarrollos tecnológicos apropiados
- Ajustar la imagen del sector, al imaginario de seguridad, prestigio y progreso
- Promover nuevos usos que complementen y afiancen las actividades económicas existentes

Estrategias:

- Visualizar la concreción de los prototipos a partir de la realización de modelos de simulación urbanística-financiera.
- Dar cabida a las actividades y usos derivados de las conclusiones de la línea de trabajo económico-empresarial.
- Crear espacios para la innovación tecnológica.
- Trabajar en talleres de diseño participativo para la creación prototipos arquitectónicos en torno a la imagen que se persigue del sector y fundamentados en principios de identidad.
- Desarrollar propuestas tipológicas y morfológicas para albergar adecuadamente las actividades económicas del sector.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

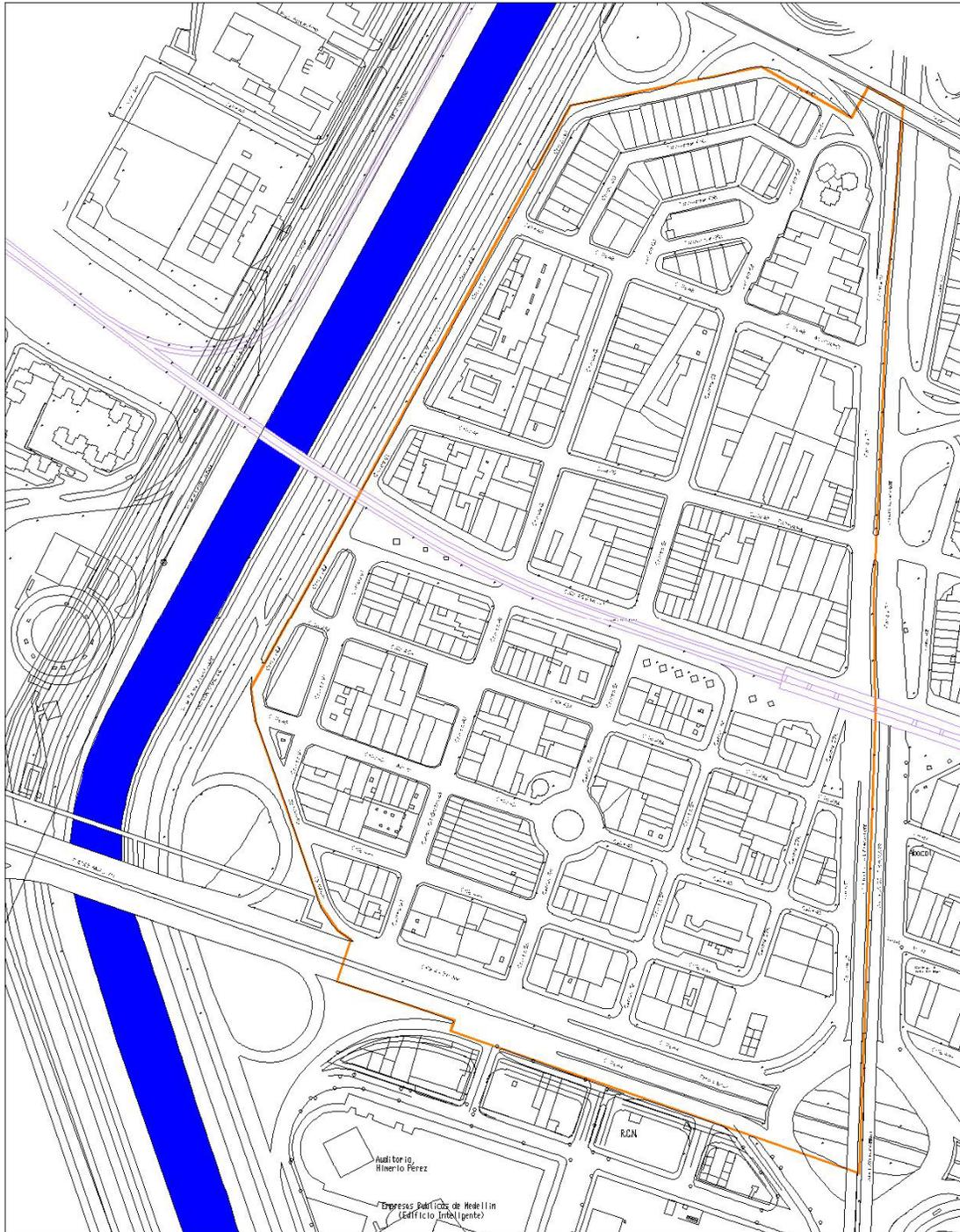


FIGURA 1. Delimitación del área de planificación.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

El área de planificación comprende el barrio Corazón de Jesús en la comuna 11 del municipio de Medellín, localizada sobre la margen derecha del río Medellín; se encuentra delimitada al sur por la calle 44 (San Juan), al oriente por la carrera 57 (Avenida del Ferrocarril), al norte con la calle 50 (Colombia), y al occidente por la Avenida Regional del río Medellín. Se caracteriza por tener una topografía plana y estar estratégicamente ubicada dentro del centro tradicional y representativo de la ciudad, en inmediaciones del Centro Administrativo La Alpujarra, el parque de los Pies Descalzos, el edificio de EPM (Empresas Públicas de Medellín), la Biblioteca Temática de EPM y la Plaza de Cisneros. Cuenta además con una de las estaciones del sistema Metro de transporte público y con una edificación catalogada como bien de interés cultural para la nación, que le otorga el nombre a la parroquia que alberga: la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús.

Por tratarse de un sector con Tratamiento Urbanístico de Renovación definido desde el Acuerdo 062 de 1999, POT para Medellín, **la zona objeto de planificación del presente plan parcial abarca la totalidad del polígono Z3_R4** con un área definida por la ficha de 26,42 hectáreas ocupada entre secciones viales y 33 manzanas.

La tipología del sector es de conformación mixta, donde se destacan asentamientos residenciales, comerciales e industriales. El uso de vivienda se encuentra principalmente concentrado hacia la calle Colombia, combinado con un uso comercial especializado en textiles, usos que ocupan edificaciones muy consolidadas. Hacia la Av. del Ferrocarril y siguiendo con la tendencia marcada por los locales que se asientan en la margen oriental de la misma vía, el sector se destaca por la comercialización de la madera como materia prima. A su vez, la calle San Juan define una vocación hacia servicios destinados a la mecánica automotriz y bodegas para el negocio de pequeñas industrias, con construcciones poco consolidadas y de bajas especificaciones. Como situaciones generales al sector, se encuentran el comercio informal de toda índole y la presencia de indigencia y drogadicción.

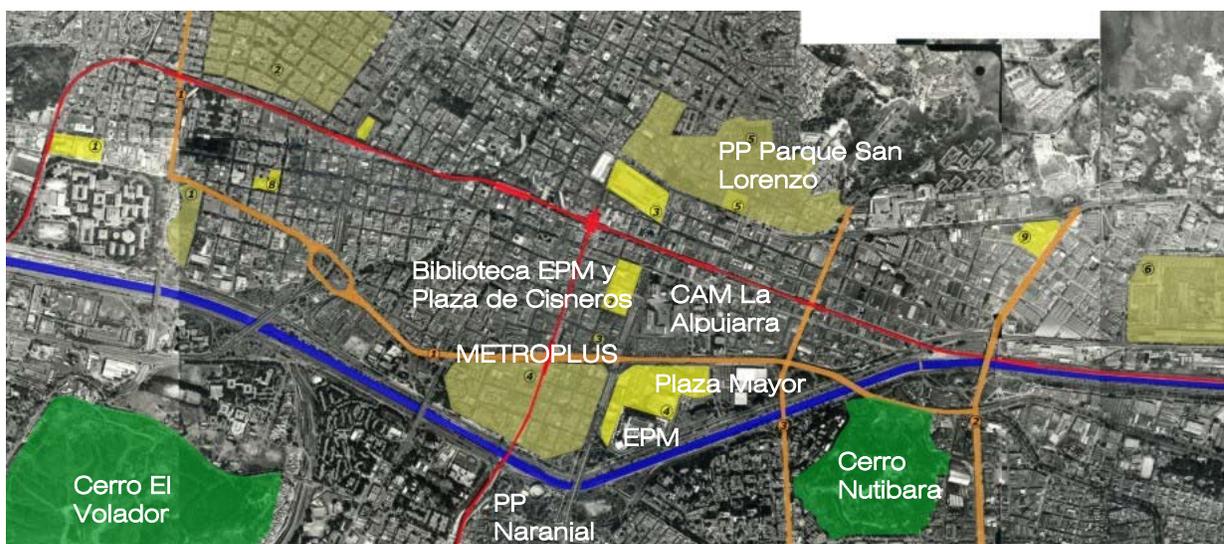


FIGURA 2. Localización general del barrio Corazón de Jesús y su entorno inmediato.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2.1. Área de estudio específica

Tabla 1. Áreas por manzana actuales.

Nomenclatura de la manzana	COBAMA - Catastro	Área de la manzana m ²	
		Bruta (según cartografía)	Neta (según Catastro)
44 - 57	1008001	2.467	2.055
44 - 57A	1008002	4.405	2.838
44 - 58	1008003	4.537	2.838
44 - 59	1008004	5.448	3.379
44 - 60	1008005	3.909	2.014
44A - 60	1008011	7.261	4.437
44A - 59	1008012	6.756	3.936
44A - 58	1008013	5.634	3.180
44A - 57A	1008014	5.469	2.046
44A - 57	1008015	3.648	2.195
45 - 57	1008016	3.380	1.528
45 - 57A	1008017	6.532	2.805
45 - 58	1008018	6.498	3.933
45 - 59	1008020	7.746	4.920
45 - 60	1008021	8.556	5.952
45 - 61	1008022	4.276	1.595
45A - 61	1008025	1.879	889
45A - 60	1008026	6.593	4.985
45A - 59	1008027	6.118	4.253
45A - 58	1008028	2.853	1.849
46 - 58	1008029	2.031	136
45A - 57A	1008030	5.201	1.916
46 - 57	1008032	13.891	11.033
46 - 59	1008033	8.880	6.065
46 - 60	1008034	9.126	5.892
48 - 60	1008035	16.370	11.038
48 - 59	1008036	13.392	9.361
48 - 57	1008037	15.725	12.349
48 - 57	1008038	10.442	7.439
48 - 59	1008039	2.585	1.387
49A - 59	1008040	2.246	864
49B - 59	1008041	7.256	4.273
49C - 59	1008042	11.754	4.613
	Totales	265.324	137.993

Fuente: elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

2.2. Áreas de Manejo Especial (AME)

Los siguientes inmuebles, debido a su elevado nivel de consolidación, a que sus estructuras podrían reutilizarse para nuevos usos y/o a que sus actividades complementan de manera adecuada lo propuesto por el plan parcial y lo establecido por el POT, su área no es incluida dentro del área total de intervención:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CORAZÓN DE JESÚS DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Unidad residencial y Torre *Los Libertadores*; manzana identificada con el código 038 localizada entre la carrera 59 (Av. del Ferrocarril) y la calle 49 (Av. Colombia).
- Lotes pertenecientes a las manzanas 039, 041 y 042, *Centro Mundial de la Moda* localizadas entre carreras 59 y 60 (Av. del río) y calles 49 y 50 (Av. Colombia).
- Edificio de parqueaderos que ocupa la manzana 040 localizada entre las transversales 49A y 49B, y las carreras 59 y 60.
- Edificio sede del Banco de Bogotá, que ocupa la esquina formada por el cruce de la calle 46 y la carrera 57 (Av. del Ferrocarril).
- Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, ubicada sobre la calle 45 entre carreras 57A y 58.

Adicionalmente y dado que se trata de un sector emplazado en la zona céntrica de la ciudad, su estructura vial y de andenes es bastante generosa⁷ y presenta un nivel de consolidación tal que amerita tan sólo la adecuación del espacio público efectivo (reducción de las secciones de las calzadas y ampliación de andenes); en consecuencia, para el presente plan parcial, el área ocupada por el espacio público actual (vías y andenes) se considera excluida del área total de planificación, tanto para cálculo de aprovechamientos como de cesiones, pues el generar edificabilidad a estas áreas demandaría la existencia de un riguroso modelo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo donde el Municipio participaría de los aprovechamientos de las áreas privadas; además, de optarse por no asignarle índices sería bastante inequitativo el hecho de utilizar esta área para el cálculo exclusivo de cesiones.

Pero aunque el área que ocupa el espacio público actual no va a ser incluida dentro del área total de planificación, las obligaciones generadas por proyectos viales existentes (METROPLUS, Av. San Juan y demás cesiones previamente establecidas) como los costos de adecuación de dicha infraestructura pública, serán tenidos en cuenta tanto para la propuesta urbana como para la simulación urbanístico financiera y sistema de reparto de cargas y beneficios diseñado para este plan parcial⁸.

⁷ Ver Anexo 2: Estudio de movilidad.

⁸ Ver Capítulo 6: Simulación y reparto.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

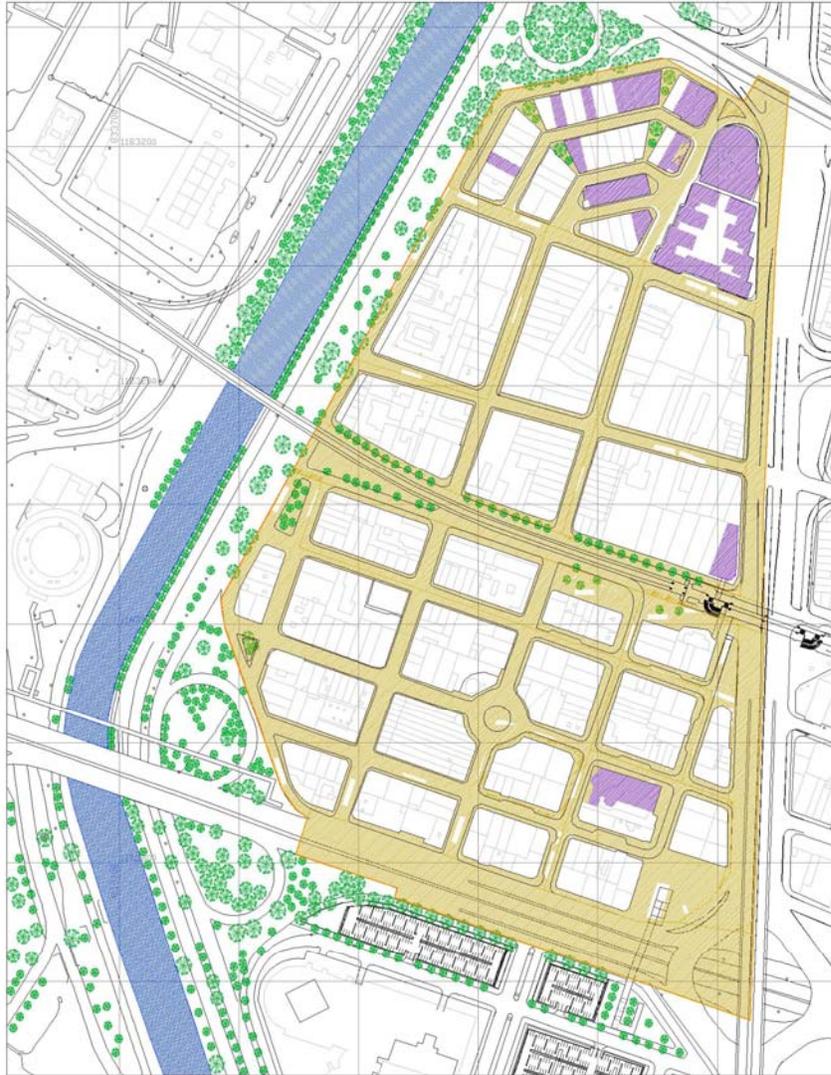


FIGURA 3. Localización de Áreas de Manejo Especial, Polígono Z3_R4
Fuente: Elaboración propia.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Tabla 2. Áreas del polígono, de manejo especial y de intervención.

PLAN PARCIAL CORAZÓN DE JESÚS		m2
ÁREA DEL POLÍGONO SEGÚN FICHA		264.000
Áreas de Manejo Especial (AME)	Iglesia "Sagrado Corazón de Jesús"	1.690
	Torre y unidad res. Los Libertadores	7.439
	Parqueadero	864
	CMM (mz 39) Predio	291
	CMM (mz 41) Predio	302
	CMM (mz 41) Predio	279
	CMM (mz 41) Predio	236
	CMM (mz 42) Predio	266
	CMM (mz 42) Predio	245
	CMM (mz 42) Predio	241
	CMM (mz 42) Predio	237
	CMM (mz 42) Predio	245
	CMM (mz 42) Predio	255
	CMM (mz 42) Predio	329
	CMM (mz 42) Predio	264
	CMM (mz 42) Predio	298
	CMM (mz 42) Predio	288
	Vías y andenes (zona 3)	22.210
	Banco de Bogotá	728
	Ejes principales (San Juan, Av. Ferrocarril y Metro)	45.588
Espacio público actual (vías y andenes internos)	58.209	
TOTAL AME	141.790	
Área de planificación		122.729

Fuente: elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

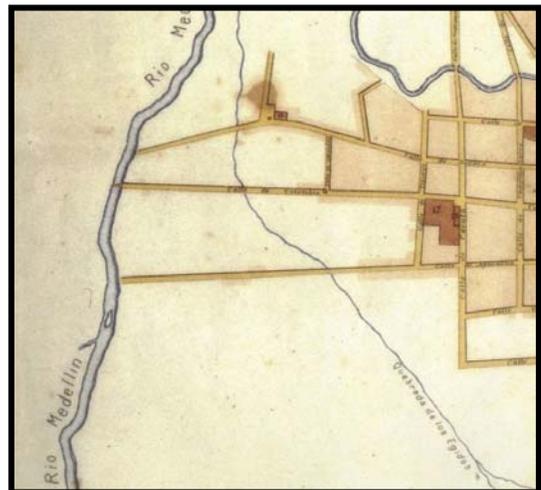
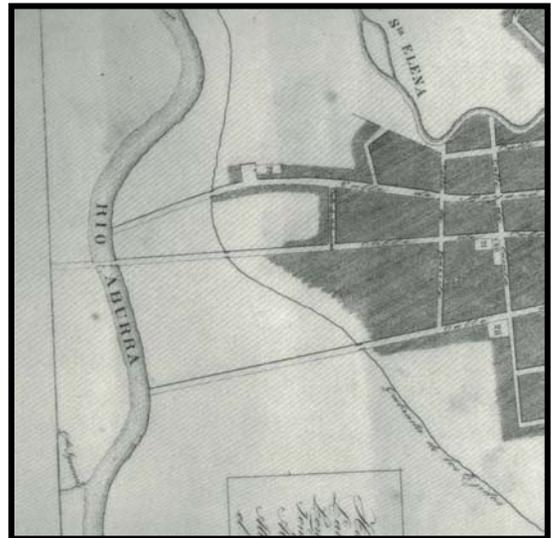


3. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y ÁREAS DE INFLUENCIA

3.1. COMPONENTE URBANÍSTICO

3.1.1. Morfología

Análisis de la evolución histórica cartográfica, en la configuración del barrio Corazón de Jesús, tomado del Informe de trabajo realizado por estudiantes de la cohorte 2.004 de la Maestría en Estudios Urbano – Regionales de la Universidad Nacional de Colombia, titulado “Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús”⁹:



FIGURAS 4 (año 1875) y 5 (año 1889).
Correspondientes a la cartografía histórica de
Medellín, editada y publicada por el Concejo
Municipal, donde se muestra como la
prolongación de 3 vías (Colombia, Ayacucho
y Maturín) transversales al río aún sin
canalizar, desde el centro tradicional de la
ciudad, darían lugar al asentamiento del
barrio en un futuro.

Fuente: Concejo Municipal de Medellín, Cartografía histórica.

⁹ Ver Anexo 1.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



FIGURA 6. Cartografía del año 1908, donde persiste la configuración urbana de fines del siglo anterior.

Fuente: Concejo Municipal de Medellín, Cartografía histórica.



FIGURA 7. Plano de 1913 en el que se muestra la trama urbana propuesta para el sector y de manera particular, el trazado de la línea del Ferrocarril de Antioquia por la margen oriental del barrio Corazón de Jesús. Obsérvese la canalización del río Medellín.

Fuente: Concejo Municipal de Medellín, Cartografía histórica.





Alcaldía de Medellín

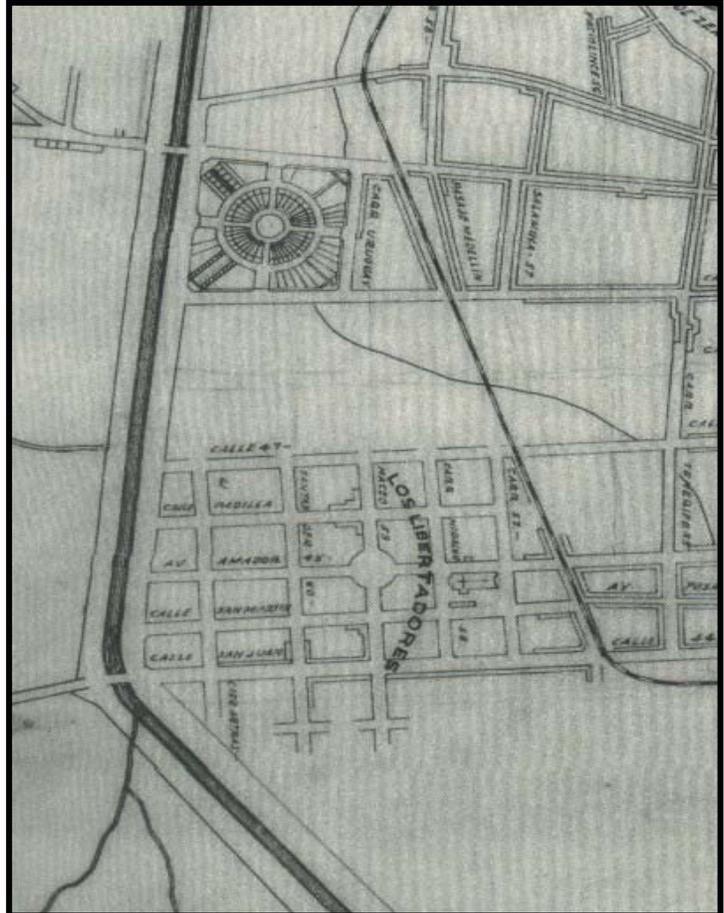
Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



FIGURA 8. Plano de 1938 que denota la aparición en el trazado tradicional de un elemento circular o nodo en el punto de intersección de la carrera 59 con la calle 45. Obsérvese el nivel de consolidación del sector sur, en contraposición con el sector central y la porción donde se encuentran ubicados dos grandes lotes destinados para la Feria de Ganados y los talleres del tranvía. Aparece ya registrada la iglesia Sangrado Corazón de Jesús, que data de 1923.

Fuente: Concejo Municipal de Medellín, Cartografía histórica.





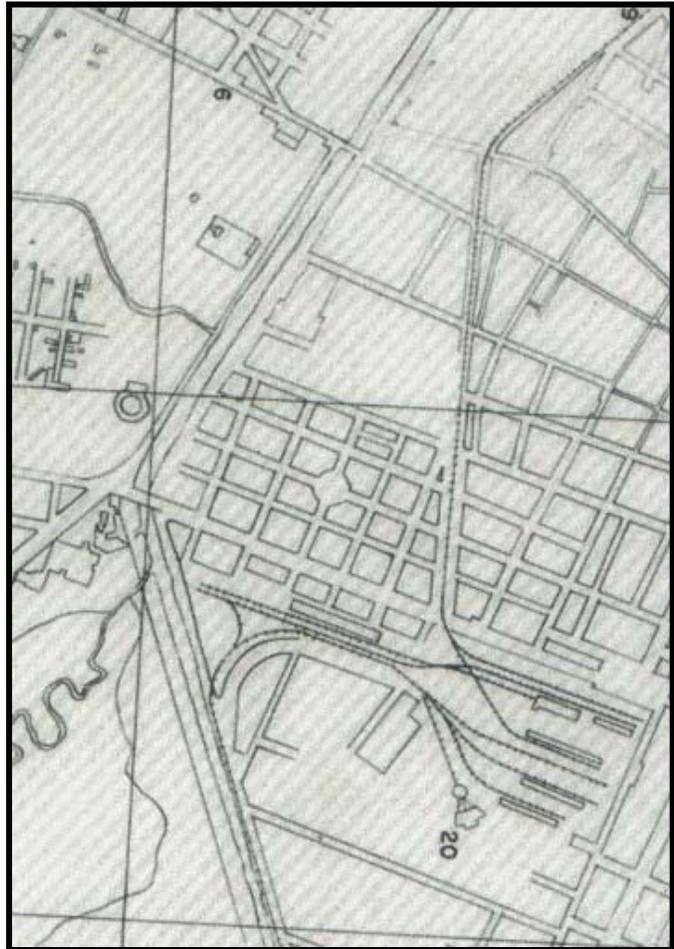
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



FIGURA 9. Plano de 1950 correspondiente al Plan Piloto o Plan Regulador de Medellín, donde la urbanización empieza a aparecer en la margen occidental del río, destacándose la presencia de la Plaza de Toros La Macarena. Se registra la existencia de algunos usos del suelo clasificados de mayor a menor grado así: industrial, residencial e institucional, convirtiéndose el sector en un respaldo para la actividad ferroviaria de impacto municipal que allí tiene lugar. Se consolida el manzaneo como forma urbanística y el traslado de la Feria de Ganado deja lotes para urbanizar en un momento histórico de acelerado crecimiento demográfico y urbanístico.
Fuente: Concejo Municipal de Medellín, Cartografía histórica.



NOTA: el período comprendido entre las décadas del 50 y el 90, se encuentra desprovisto de registro cartográfico para la realización de un seguimiento; por tanto, se efectúa un salto en el análisis hasta la actualidad.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



FIGURA 10. Aerofotografía del barrio Corazón de Jesús y sus alrededores, tomada en el año 2004. Obsérvese la condición de centralidad que ha adquirido el barrio en la actualidad, con respecto a su situación periférica de las décadas anteriores. La morfología permanece casi invariante, dando cuenta de su inserción en un contexto espacial más amplio y evidenciando la incidencia del planeamiento físico en el entorno del sector (Sistema Metro, Av. Ferrocarril, Calle San Juan, Centro Administrativo La Alpujarra, Centro empresarial EPM.).

Fuente: Oficina de Catastro, 2004.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

TRAMA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL

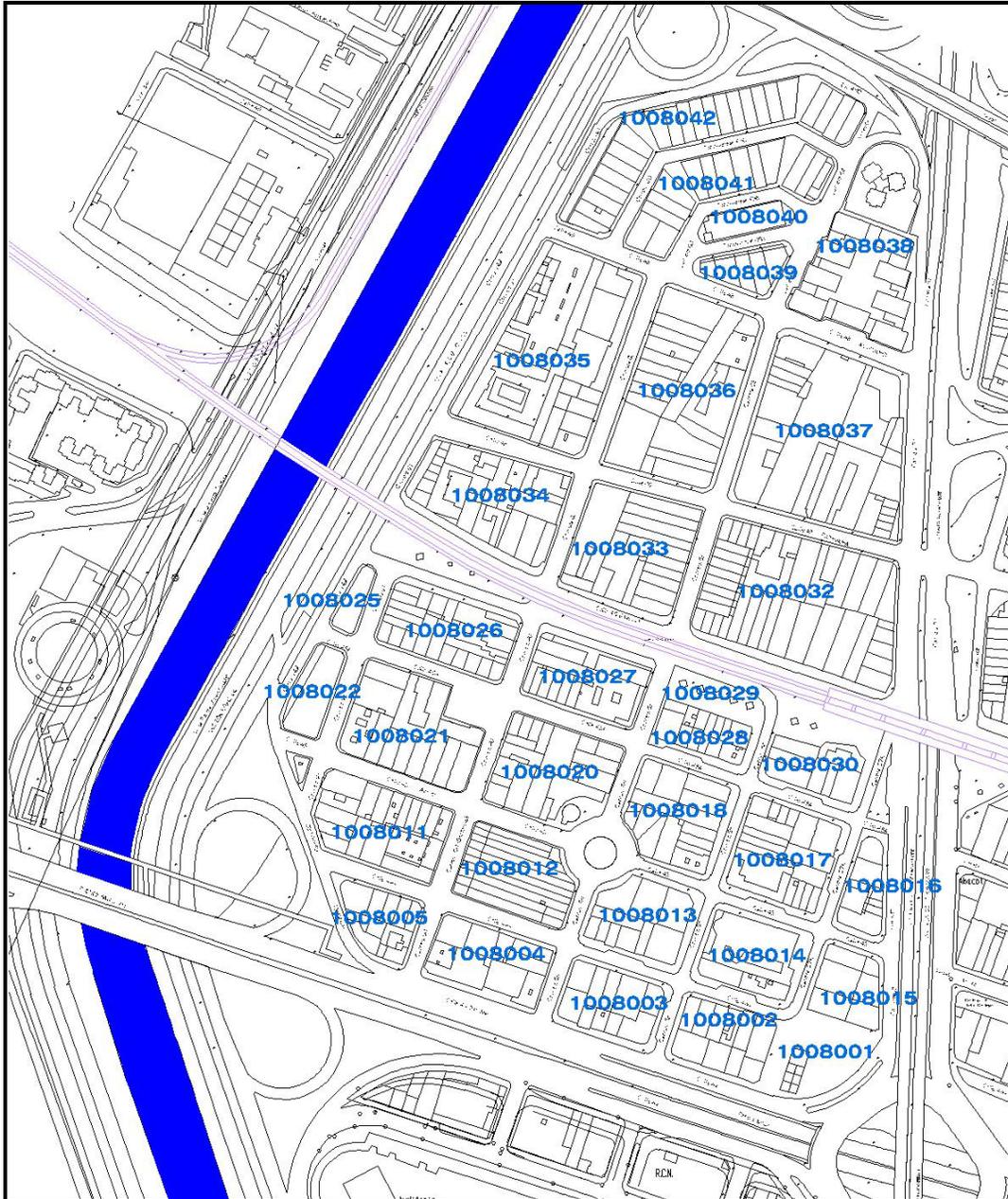


FIGURA 11. Planimetría y estructura predial actual de la zona con COBAMA. Se observa una tendencia moderada a la división del suelo urbano en predios de propiedad privada de variada dimensión. Las lógicas de estas divisiones se subordinan a la lógica general de los usos del suelo, siendo los locales destinados a las actividades relacionadas con maderas, los más grandes (hacia el costado norte del Metro) y los destinados a comercio, los más pequeños (hacia la calle San Juan).
Fuente: Elaboración propia con base en información catastral, 2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Desde el punto de vista morfológico, se puede inferir que la disposición y las relaciones en el espacio entre calles y manzanas, se derivan de un marcado trazado en damero en la totalidad del barrio, pero enfatizado en los sectores sur y central; y la aparición de un trazado concéntrico superpuesto sobre el anterior, en el sector norte.

El desarrollo urbano del barrio Corazón de Jesús puede sintetizarse a la luz del concepto de ensanche dentro del contexto de una ciudad moderna. Ensanche entendido como forma de crecimiento que parte de la gestión pública sobre el suelo urbano y su posterior consolidación en el tiempo por medio de actuaciones privadas a través del proceso edificatorio. Esta forma de crecimiento de la ciudad se sustenta principalmente en la fuerza inicial y la gran capacidad de permanencia que adquiere el trazado urbano el cual define la organización espacial básica y por ende la imagen predominante que se va decantando en la memoria colectiva de la ciudad.

(...) es el trazado el que hace posible la relación de todos los elementos y las dinámicas urbanas. Esta percepción se reafirma desde el punto de vista que parte de considerar el trazado urbano del barrio Corazón de Jesús no solamente como argumento morfológico sino principalmente como contenedor y espacio vivencial cotidiano para el ejercicio del trabajo formal, el trabajo informal y para las rutinas de los habitantes marginados de la ciudad. En la consideración del trazado urbano como elemento jerárquico se encuentra un camino acertado en la búsqueda de indicios sobre el lugar en el cual interactúan los actores y sujetos urbanos característicos del territorio. Así mismo, se puede tener claridad sobre la categoría de los espacios que albergan gran parte de las actividades humanas y económicas del sector.¹⁰

Para efectos del análisis de las densidades constructivas asociado a la estructura predial y esta a su vez, a los usos del suelo, el informe del trabajo titulado “Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús”, realizó una sectorización del barrio, que:

(...) obedece a la evidente conformación de tres zonas que en conjunto estructuran la imagen urbana del sector. En una forma general se encuentran dos zonas (zona 1 y zona 3) con una marcada polaridad en su aspecto urbano el cual es consecuencia directa de las actividades que allí se establecen, y una zona intermedia o de transición (zona 2) caracterizada por predios de gran tamaño y menor intensidad en la dinámica urbana. La zona 1 se particulariza por su gran cantidad de talleres, la zona 2 por la presencia de grandes predios algunos de ellos destinados a parqueaderos y la zona 3 por albergar una dinámica textil de carácter mayorista y poseer un marcado perfil urbano.¹¹

¹⁰ BETANCUR H., Jairo y otros (2.004), *Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús*, Informe de trabajo realizado por estudiantes de la cohorte 2.004, Taller Permanente, Maestría en Estudios Urbano – Regionales, Escuela de Planeación Urbano – Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Pág. 87 – 88.

¹¹ *Ibid. Procesos...*, Pág. 86 – 87.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

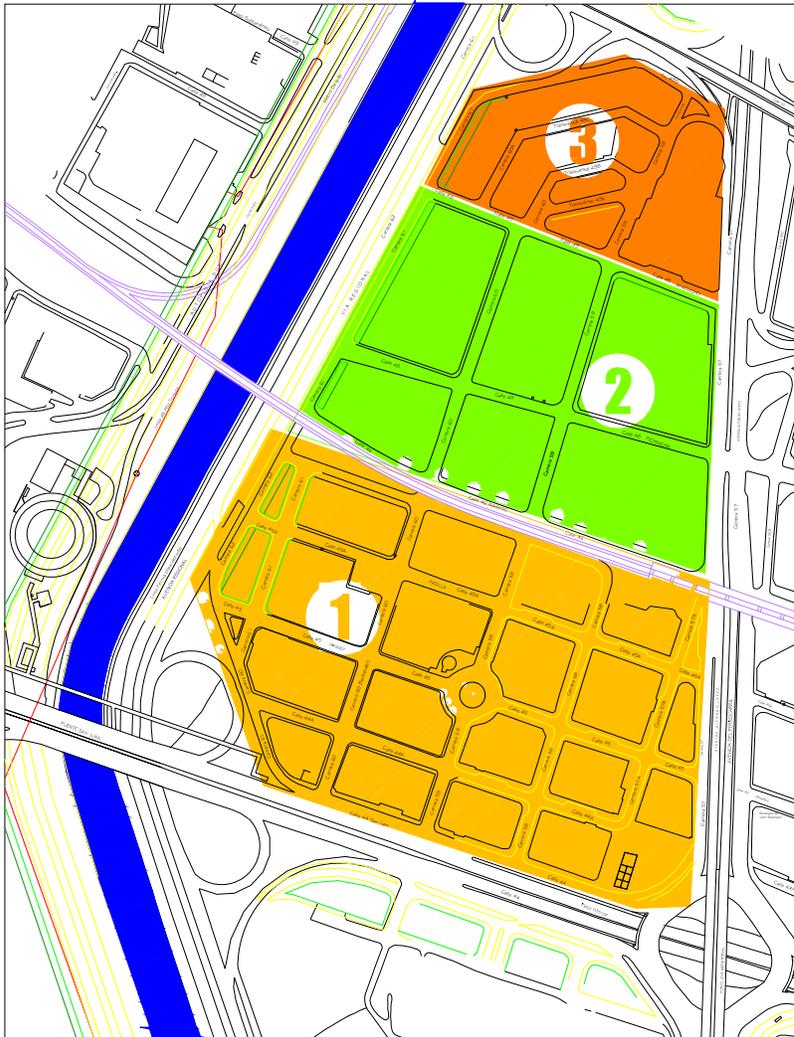


FIGURA 12. Clasificación del área de planeación, según zonas homogéneas.
Fuente: Estudiantes Maestría en Estudios Urbano – Regionales, UN, 2004.

Las siguientes tablas contienen el análisis realizado por zona y por manzana en cuanto a número de predios, tamaño de los predios y área construida.

Tabla 3.

DISTRIBUCIÓN DE PREDIOS SEGÚN ÁREAS								
Sector	COBAMA	<100	101_300	301_900	901_2000	>2000	Nº de predios	Área Construida
1	1008001	0	0	0	0	1	1	110
	1008002	0	6	11	1	0	18	26.950
	1008003	3	8	3	0	0	14	4.314
	1008004	0	13	12	1	0	26	24.325
	1008005	2	7	16	0	0	25	10.491
	1008011	4	17	1	13	0	35	34.110
	1008012	28	9	0	1	0	38	5.643



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

DISTRIBUCIÓN DE PREDIOS SEGÚN ÁREAS								
Sector	COBAMA	<100	101_300	301_900	901_2000	>2000	Nº de predios	Área Construida
1	1008013	0	9	4	1	0	14	7.318
	1008014	0	0	1	10	0	11	14.480
	1008015	0	0	0	5	0	5	16.837
	1008016	1	6	5	0	0	12	5.110
	1008017	10	17	2	0	0	29	7.374
	1008018	6	6	10	0	0	22	8.065
	1008020	5	10	9	0	0	24	8.987
	1008021	1	19	20	2	0	42	40.274
	1008022	0	9	1	0	0	10	2.796
	1008026	0	8	4	1	0	13	5.377
	1008027	2	5	9	0	0	16	6.234
	1008028	6	12	0	0	0	18	2.175
	1008029*	0	1	0	0	0	1	136
	1008030	0	12	0	0	0	12	15.887
1008031	0	3	0	0	0	3	1.600	
2	1008032	4	5	15	6	0	30	21.332
	1008033	0	0	20	2	18	40	87.565
	1008034	0	0	0	0	2	2	4.682
	1008035	0	6	1	0	4	11	32.913
	1008036	0	1	0	27	1	29	82.550
	1008037	0	7	7	34	0	48	63.952
3	1008038	0	0	0	122	90	212	2.307.892
	1008039	0	3	10	0	0	13	10.425
	1008040	0	0	154	0	0	154	939.862
	1008041	0	6	7	0	0	13	10.846
	1008042	0	22	10	0	0	32	27.935
	1008047	0	1	0	0	0	1	259
Totales	33	72	227	332	226	115	974	3.838.806
Participación		7%	23%	34%	23%	12%	100%	

Fuente: elaboración propia con base en los datos suministrados por el OSMI, septiembre de 2005.

*Manzana fusionada con la 28

La zona 1 representada en 21 manzanas, cuenta con 389 predios distribuidos en un promedio de 18,5 predios por manzana. La zona 2 está compuesta por 6 manzanas, 160 predios, con un promedio de 26,7 predios por manzana. Finalmente, la zona 3 posee 6 manzanas para un total de 425 predios que en promedio equivalen a 70,8 predios por manzana.

Tabla 4.

DISTRIBUCIÓN EN RANGOS DEL NÚMERO DE PREDIOS Y MANZANAS		
No. de predios/MZ	No. de MZ	%
1- 10	6	18
11 - 20	12	36
21 y más	15	46
TOTAL: 974 predios	33 MZ	100
Promedio general 29,5 Predios/MZ		

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por el OSMI,



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

septiembre de 2005.

En el barrio Corazón de Jesús puede observarse que dentro del mayor rango establecido de predios por manzana (21 predios o más) se ubica el 46% de las manzanas indicando abiertamente la tendencia a la subdivisión predial, seguido por el rango comprendido entre 11 – 20 predios por manzana con un 36% de las manzanas, mientras que el rango de 1 a 10 predios ocupa tan sólo el 18% de las manzanas.

Los datos contenidos en la siguiente tabla, corresponden a información proporcionada por el OSMI en el año 2001, levantada en las 30 manzanas que cuentan con inmuebles de propiedad privada, con el apoyo de estudiantes de Arquitectura de la Universidad Pontificia Bolivariana. Las manzanas que se excluyen de este análisis, son las identificadas con los siguientes códigos catastrales: 1008001, 1008025 y 1008047.

Tabla 5. Agrupación de lotes según áreas

Sector	COBAMA	<100	101 300	301 900	901 2000	>2000	total lotes
1	1008001	0	0	0	0	1	1
	1008002	0	6	3	0	0	9
	1008003	2	7	3	0	0	12
	1008004	0	5	3	1	0	9
	1008005	2	3	3	0	0	8
	1008011	1	10	0	1	0	12
	1008012	25	9	0	1	0	35
	1008013	0	9	1	1	0	11
	1008014	0	0	1	2	0	3
	1008015	0	0	0	2	0	2
	1008016	1	2	2	0	0	5
	1008017	10	10	2	0	0	22
	1008018	6	6	6	0	0	18
	1008020	5	8	5	1	0	19
	1008021	1	14	2	2	0	19
	1008022	0	6	1	0	0	7
	1008026	0	6	4	1	0	11
	1008027	2	5	5	0	0	12
	1008028	6	13	0	0	0	19
	1008030	0	3	0	0	0	3
1008031	0	2	0	0	0	2	
2	1008032	4	5	12	3	0	24
	1008033	0	0	2	2	1	5
	1008034	0	0	0	0	2	2
	1008035	0	4	1	0	1	6
	1008036	0	1	0	4	1	6
	1008037	0	6	7	5	0	18
3	1008038	0	0	0	1	1	2
	1008039	0	3	2	0	0	5
	1008040	0	0	1	0	0	1
	1008041	0	6	6	0	0	12
	1008042	0	18	4	0	0	22
	1008047	0	1	0	0	0	1
Total		65	167	76	27	7	342
Participación		19%	49%	22%	8%	2%	100%



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por el OSMI, Septiembre de 2005

Se evidencia una relación aproximada de 1:3 entre el número de predios (974) y los lotes que estos ocupan (342) en las 33 manzanas que componen el área de planificación, siendo igualmente, el sector 1 el que mayor partición presenta (239 lotes) donde predominan los lotes entre 101 y 300 m² (124 de los 167 en total que equivalen al 49%). La mayor concentración de lotes que superan los 2000 m² se encuentra en el sector 2 (5 de 7 totales). El sector 3 tan representativo en la tabla anterior en lo referente a áreas construida y número de predios, presenta una ostensible disminución en este análisis debido a la concentración de predios en altura de la “Torre residencial Los Libertadores”, a diferencia del sector 1, donde la partición predial es consecuente con el loteo.

Gráfico 1. Agrupacion según Areas de Lotes

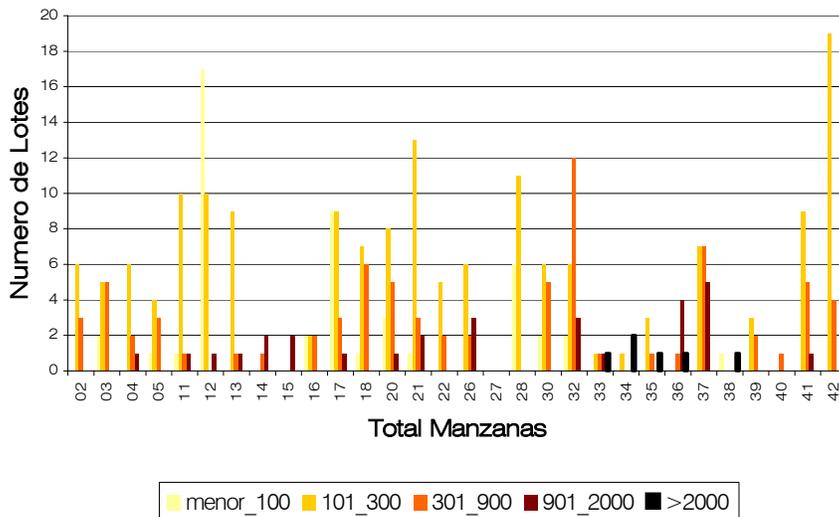


Gráfico 2.



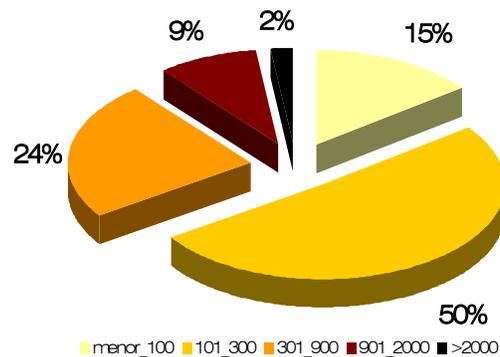
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Agrupación según áreas de lotes



La zona con mayor grado de subdivisión predial es la 1, coincidentemente con el mayor número de manzanas. Cabe anotar que la zona 2 presenta una relación directa entre el gran tamaño tanto de manzanas como de predios donde cerca del 70% de las manzanas se encuentran clasificadas en el rango de 1 – 10 predios por manzana.

3.1.2. Sistemas estructurantes

3.1.2.1. SISTEMAS ARTIFICIALES

Se consideran como sistemas artificiales para el sector, además de los estructurantes definidos por el POT y descritos en el Capítulo 1: Justificación, a todos los proyectos de movilidad (peatonal y vehicular) que existen para la zona y los que están en proceso, a la fecha de formulación del presente plan parcial.

Cabe anotar que en el sector no se tiene prevista la apertura de nuevas vías; los proyectos aprobados consideran en su mayoría, variación de secciones existentes para generar andenes más amplios o para plantear redistribución de la sección pública tendiente a lograr un equilibrio entre las necesidades de espacios peatonales y vehiculares. Los proyectos para vías que no hacen parte del sistema estructurante son susceptibles de propuestas de modificación o eliminación dentro de este tipo de planes (artículo 209º Acuerdo 62 de 1.999, artículos 16º y 17º Decreto 1212 de 2.000). En todo caso, en el evento de eliminar alguna de las vías existentes deberá tramitarse la desafectación ante el Concejo Municipal.¹²

¹² ALCALDÍA DE MEDELLÍN, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN (2.001), Correspondencia referida a la *Reglamentación para el polígono de Renovación Z3_R4, Corazón de Jesús, consulta previa para un plan parcial*, R-15290, Medellín, 27 de septiembre de 2.001, Pág. 4.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

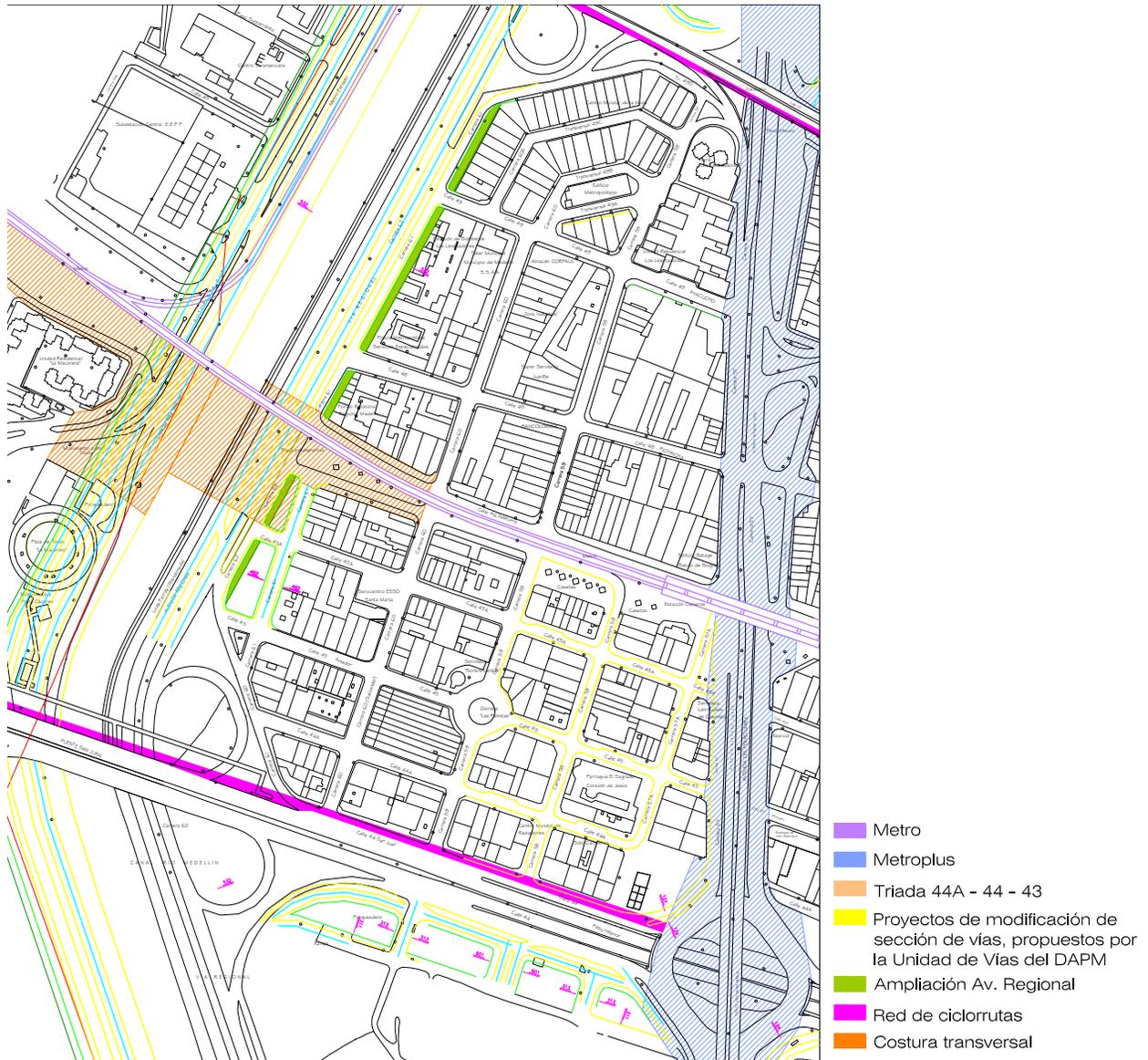


FIGURA 13. Proyectos de movilidad de diferentes dependencias de la Administración Municipal, que tienen directa incidencia sobre el área de planificación (polígono Z3_R4)
Fuente: Elaboración propia, 2005.

Tales proyectos son:

- Proyectos de la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del DAP identificados con los siguientes códigos: 17-77-1 (Corredor del río), 21-77-2, 1-93-2H, 7-93-3 y 3-96-10 (Inmediaciones de la Iglesia que modifica sólo secciones de vía).
- Costura transversal (proyecto de Secretaría de Tránsito y Transporte de Medellín que pretende la vinculación del barrio con el costado occidental del río –Barrio Naranja). Proyecto sin formular)



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Red de ciclorrutas del municipio (dos corredores pasan tangenciales al barrio por las calles Colombia y San Juan. Proyecto sin definir diseños)

3.1.2.1.1. Sistema Metro

El sistema de transporte masivo de la ciudad atraviesa el sector de Corazón de Jesús y adicionalmente la Estación Cisneros se asienta en el mismo; sin embargo, como lo expresa la correspondencia enviada por parte del Departamento Administrativo de Planeación el 27 de septiembre de 2.001 en respuesta a la consulta realizada por la Fundación CORAJE para la formulación del presente plan parcial, dicha estación (...) *ha sido subutilizada hasta el momento por las condiciones de su entorno.*

3.1.2.1.2. Sistema integrado de transporte masivo de mediana capacidad – METROPLUS-

El sistema METROPLUS hace parte del sistema de **anillos viales** propuestos por la Secretaría de Tránsito y Transporte¹³, para la zona centro de la ciudad (Norte, Sur y Envolverte), y por tanto afecta el polígono de planificación por el costado de la Av. del Ferrocarril. El modo de operación de los anillos, se dará por fases: primero una organización de las rutas existentes, seguido por la construcción de METROPLUS para lo cual habrá que realizar desvíos temporales de dichas rutas, luego la entrada en operación de METROPLUS por las troncales principales (Calle 30, Carrera 45 y Av. del Ferrocarril) y finalmente, el reemplazo definitivo de las rutas por el METROPLUS a lo largo de los anillos.

Los diseños específicos para la troncal de la Av. del Ferrocarril, permiten deducir los siguientes aspectos que tendrán directa influencia sobre el polígono Z3_R4:

- El sistema operará en este tramo por dos carriles exclusivos centrales de 3,5 m de ancho aprox., y con estación central de 3 a 4 m de ancho.
- La estación intercambiadora del sistema estará localizada entre las calles 48 (Pichincha) y 49 (Ayacucho).
- Durante el tiempo de la ejecución de las obras, se creará un plan de manejo de transporte que incluye el desvío de las rutas en los sectores aledaños a la troncal, que actualmente transitan por la Av. del Ferrocarril, y posteriormente estas desaparecerán, dado que el sistema pretende optimizar el transporte público en la ciudad.

3.1.2.1.3. Sistema vial y de movilidad

La siguiente categorización es tomada del “Estudio de Movilidad” realizado para la formulación del presente plan parcial entre agosto y octubre de 2005 por el Ing. Álvaro Vélez Gil¹⁴. Es de destacar que los resultados de este estudio, complementan los presentados dentro del “Estudio socioeconómico barrio Corazón de Jesús” elaborado por CEDETRABAJO en 1995 en lo referente al estacionamiento vehicular¹⁵.

¹³ Información suministrada durante la reunión con el Secretario de Tránsito y Transporte, Arq. José Fernando Ángel P. (4 de agosto de 2005).

¹⁴ Para consultar el estudio completo, ver Anexo 2.

¹⁵ Ver Anexo 3.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



3.1.2.1.3.1. Vías arterias

En materia de movilidad, el área de influencia directa está delimitada por las siguientes vías arterias: al sur por la calle 44 (San Juan), al oriente por la carrera 57 (Avenida del Ferrocarril), al norte con la calle 50 (Colombia), y al occidente por la avenida Regional.

3.1.2.1.3.2. Vías colectoras

Al interior del área de influencia directa en materia de movilidad, se cuenta con un sistema de vías colectoras, conformadas por:

- Carrera 59
- Carrera 60
- Calle 48
- Calle 49

En general el sistema vial actual al interior del polígono de planificación, presenta secciones de vía generosas (tres o más carriles) y andenes adecuados para atender la circulación peatonal. **La capacidad de vías y andenes se ve limitada por el estacionamiento lateral que se presenta durante todas las horas del día, e inclusive en las horas de la noche, permitiendo la circulación por un solo carril.** Los carriles de la vía pública y los andenes se ven invadidos por personas, vehículos, ventas ambulantes, partes de vehículos, y demás usos informales, que restringen el paso de vehículos y peatones. Los usuarios se ven obligados a circular por el único carril de la vía pública, compartido entre vehículos y peatones.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

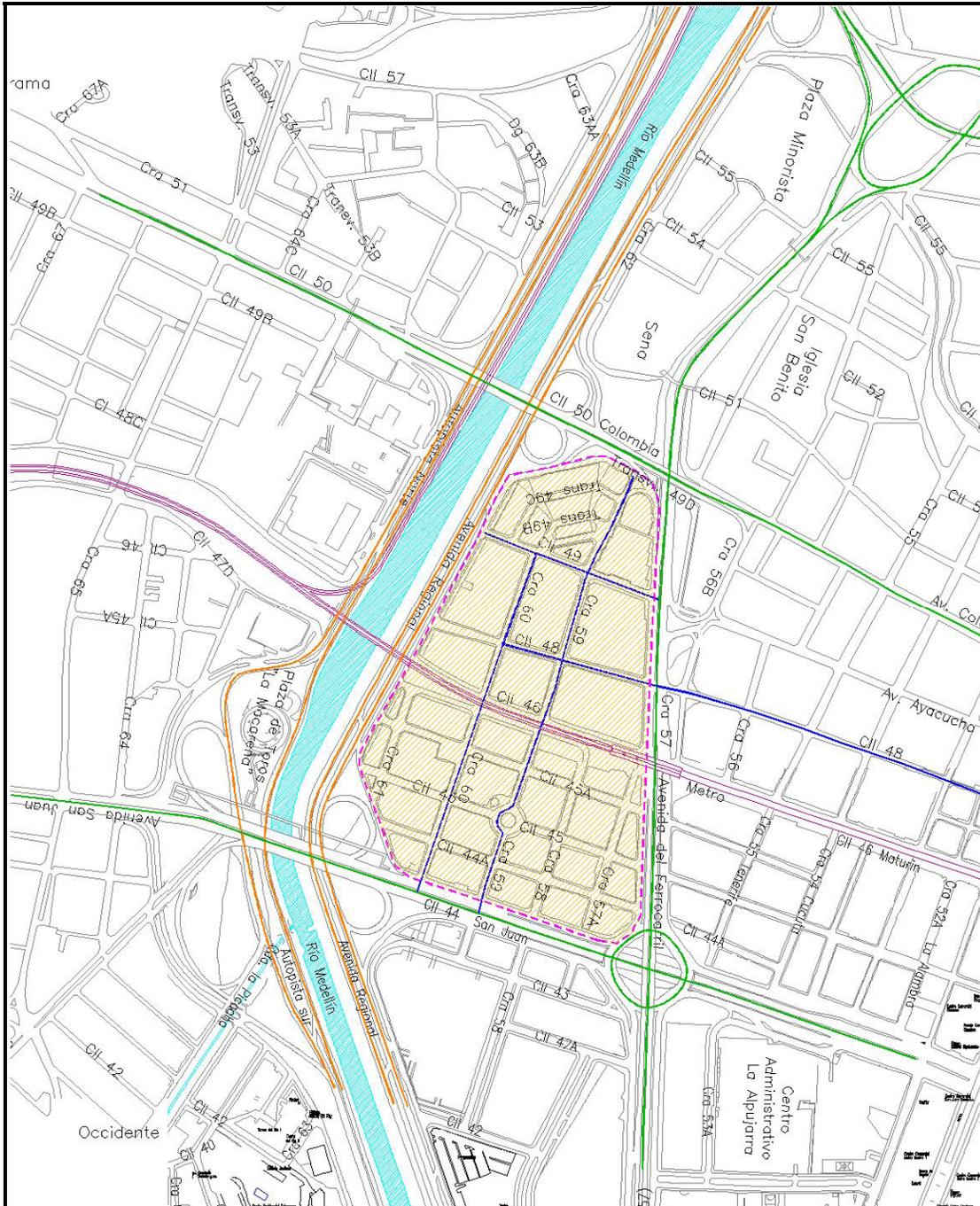


FIGURA 14. Área de influencia del polígono de planificación en materia de movilidad y el sistema vial actual.

- Autopista
- Vía arteria
- Vía colector
- Metro

Fuente: Estudio de movilidad, 2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Al interior del barrio Corazón de Jesús hay **dos parqueaderos públicos** localizados en la zona norte del barrio, aparte de los que pertenecen al Edificio y Unidad Residencial “Los Libertadores”:

Parqueadero 1 (en edificio): localizado en la carrera 60 con transversal 49A. Tiene capacidad para 126 vehículos.

Parqueadero 2 (a nivel): localizado en la calle 48 con carrera 60. Con capacidad para 40 vehículos.

3.1.2.1.3.3. Estacionamiento vehicular

Se realizó durante los días de aforo un recuento de los vehículos estacionados en los carriles de las vías al interior del barrio Corazón de Jesús, con los siguientes resultados:

Tablas 6 y 7.

Jueves 25-08-2005

Hora	Autos	Buses	Camiones
06:30	28	4	166
08:30	678	32	201
12:30	712	19	246
16:30	681	14	154

Sábado 27-08-2005

Hora	Autos	Buses	Camiones
06:30	66	12	190
08:30	491	38	161

Se observa un alto volumen de camiones estacionados en las primeras horas de la mañana, que pernoctaron en la zona, por la facilidad que encuentran para el estacionamiento en los carriles de las vías públicas. **Un alto porcentaje de estos camiones no pertenecen a las flotas que transportan mercancías propias de las actividades del sector**, sino que prestan sus servicios en otras zonas de la ciudad.

3.1.2.1.3.4. Rutas de servicio público colectivo

Por el perímetro del barrio Corazón de Jesús, circulan 88 de las rutas de buses urbanas y metropolitanas, ya que el barrio se encuentra en la zona céntrica de la ciudad y colindante con el centro Administrativo La Alpujarra. Además, las vías arteriales que limitan el polígono del plan parcial, son los principales corredores de transporte público que alimentan el centro de la ciudad. Esto hace que un alto porcentaje de los residentes y visitantes del barrio Corazón de Jesús prefiera transportarse en bus público, ya que



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

toman el servicio en la periferia del barrio y los transporta directamente hasta los lugares de residencia.

Con la implementación del sistema de transporte METROPLÚS y el reordenamiento de rutas tanto urbanas como metropolitanas, esta situación debe cambiar y los residentes del sector deberán utilizar el Metro y sus rutas de transporte integrado para acceder al barrio.



FIGURA 15. Rutas de buses que circulan tangencialmente al área de planificación (88).

Fuente: Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio de Medellín, 2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.1.2.1.3.5. Accesibilidad

El barrio Corazón de Jesús, por estar ubicado en el centro del territorio municipal, cuenta con excelente infraestructura vial y de circulación que permiten el fácil ingreso por cualquiera de sus cuatro costados; cuenta además con una de las estaciones del sistema Metro de transporte masivo del valle de Aburrá¹⁶.

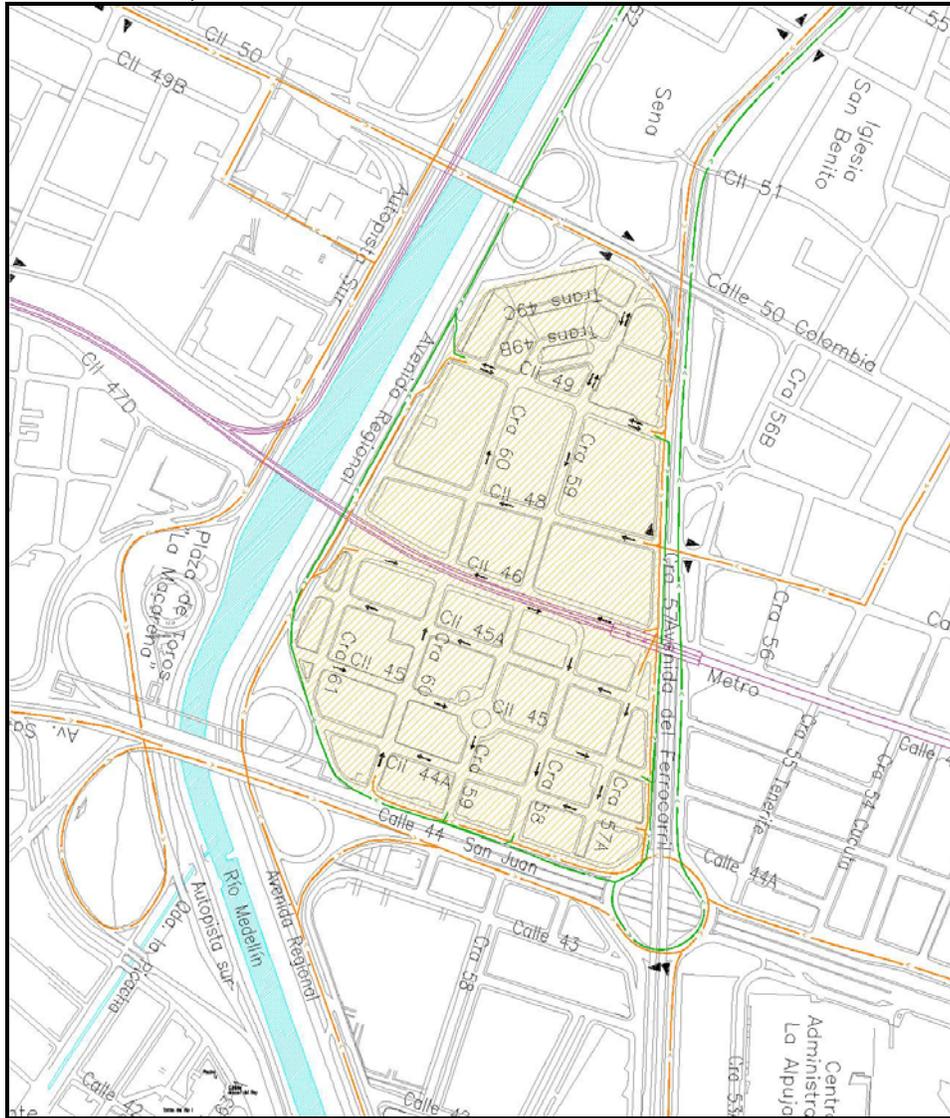


FIGURA 16. Accesibilidad.

- Entradas
- Salidas
- Metro

Fuente: Estudio de movilidad, 2005.

¹⁶ UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA (2.000), *Reseña histórica barrio Corazón de Jesús*, En: Diseño de estrategias de reposicionamiento, documento suministrado por la Fundación CORAJE, Pág. 2.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Tabla 8. Accesibilidad actual al barrio corazón de Jesús

Zona	Ruta
Nor – oriental	1. Av. del Ferrocarril hasta las calles 49, 48, 46, 45A o 44A. 2. Av. Oriental - calle 50 - carrera 55 – calle 48.
Norte y nor – occidental	3. Autopista norte o paralela al río, hasta el puente de la plaza Minorista, tomando la Av. del Ferrocarril hasta las calles 49, 48, 46, 45A o 44A. 4. Autopista norte o paralela al río hasta la calle Colombia y por ésta hasta la Av. del Ferrocarril hasta las calles 49, 48, 46, 45A o 44A 5. Autopista norte o paralela al río hasta la calle San Juan y retornando en la glorieta de la Alpujarra para ingresar por la carrera 60
Occidental	6. Calle Colombia hasta la Av. del Ferrocarril y por ésta hasta las calles 49, 48, 46, 45A o 44A. 7. Calle San Juan retornando en la glorieta de la Alpujarra para ingresar por la carrera 60
Sur, Sur – occidental y Sur-oriental	8. Av. Regional hasta la calle 49 9. Av. Regional hasta la calle 46 10. Av. Regional hasta San Juan y retornando en la glorieta de la Alpujarra para ingresar por la carrera 60 11. Av. del Ferrocarril hasta San Juan e ingresando por la carrera 60
Centro y oriente	12. Calle 53 – Cra 55 – Calle 48 13. Calle Colombia - Cra 55 – Calle 48 14. San Juan hasta la carrera 60

Fuente: Estudio de movilidad, 2005.

Los **principales ejes de acceso peatonal** al barrio Corazón de Jesús desde los paraderos de buses aledaños al barrio son:

- Carrera 59
- Calle 46
- Calle 48
- Calle 49

El análisis de los aforos realizados el jueves 25 y sábado 27 de agosto de 2005, arroja los siguientes datos en cuanto a ingresos y salidas de vehículos y peatones, permitiendo concluir que las demandas son constantes durante toda la semana:

Tabla 9. Resultados de aforo día jueves (6:00 a 20:00)

Modo de Transporte	Ingresos	Salidas
Autos	9.251	9.685
Motos	5.788	5.373
Taxis	5.333	5.625
Bus	751	833
Camiones	1.704	1.659
Peatones	21.190	18.688

Fuente: Estudio de movilidad, 2005.

Tabla 10. Resultados de aforo día sábado (6:00 a 13:00)

Modo de Transporte	Ingresos	Salidas
Autos	5.290	4.280
Motos	3.169	2.471



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Modo de Transporte	Ingresos	Salidas
Taxis	2.696	2.543
Bus	548	498
Camiones	825	794
Peatones	12.147	7.639

Fuente: Estudio de movilidad, 2005.

3.1.2.1.3.6. Conclusiones y recomendaciones del estudio de movilidad 2005:

- El sistema vial arterial colindante al barrio Corazón de Jesús es de alta capacidad, por estar conformado por vías de doble calzada, con mínimo tres carriles de circulación por sentido, y cruces a desnivel que facilitan las maniobras directas, e intercambiadores a nivel que facilitan la conectividad entre las diferentes vías arterias. **Este sistema arterial conecta con las principales zonas generadoras de viajes origen y destino de la ciudad, lo que garantiza una buena accesibilidad al barrio.**
- El sistema arterial envolvente, permite una **circulación a lo largo del perímetro del plan parcial, en sentido de las manecillas del reloj, lo que facilita el ingreso y la salida por cualquier acceso.** Las maniobras de ingreso y salida sobre el sistema arterial, se resuelven con simples separaciones y confluencias que no causan traumatismos sobre los flujos de los carriles exteriores del sistema arterial.
- La conexión peatonal del barrio con las zonas aledañas se resuelve a través del puente peatonal localizado sobre la calle San Juan, hacia el sur y sur-oriente; con el puente peatonal localizado sobre el sistema vial del río, hacia el occidente y el barrio Naranjal; con el semáforo peatonal localizado en la carrera 59 sobre la calle Colombia, hacia el norte, y con el cruce semaforizado de la carrera 57 con calle 48, hacia el oriente. Con la entrada en operación del sistema METROPLÚS y su estación intercambiadora entre las calles 48 y 49, se deberá acondicionar un paso peatonal en esta zona, que será la principal conexión con el oriente, complementando el paso elevado que actualmente existe en la Estación Cisneros.
- Sobre el sistema vial aledaño circula gran parte de las rutas de buses urbanas y metropolitanas, que proporcionan a los residentes y visitantes del barrio un sistema de transporte directo entre sus orígenes y destinos. Es por esta razón que las personas que visitan por algún motivo el barrio, no son frecuentes usuarios del Metro, porque en este modo de transporte requieren trasbordos. **Con la entrada en operación del sistema METROPLÚS y el reordenamiento de rutas de buses públicos, se debe buscar que el acceso al centro de la ciudad se realice en Metro o METROPLÚS, disminuyendo notoriamente las rutas de buses en el sistema arterial aledaño al plan parcial.**
- Hacia el interior del barrio existe una malla vial bien conformada, con secciones viales y peatonales adecuadas para atender las demandas y sentidos de circulación que permiten una distribución homogénea de las cargas. **El problema actual radica en que las vías y los andenes están invadidos por usos informales, talleres, estacionamiento lateral para atención a los vehículos, cargue y descargue, venteros ambulantes y demás, que limitan la circulación de vehículos y peatones a un solo carril de la vía pública, ocasionando múltiples conflictos, demoras y congestiones que resultan intolerables para los residentes y visitantes.**



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- El plan parcial plantea básicamente la renovación de espacios, en los cuales se conservan los usos y servicios actuales, pero de una forma ordenada, recuperando el espacio público para la circulación vehicular y peatonal. Es así como una vez esté desarrollado el plan parcial, no se presentarán los conflictos descritos y las vías atenderán adecuadamente las cargas generadas.
- Se detectó en el sistema vial que un número importante de vehículos pesados realiza labores de mantenimiento a los vehículos en los carriles del sistema vial, disminuyendo la circulación a un solo carril. Además, **estos camiones utilizan la vía pública para el estacionamiento nocturno**, sin ser usuarios de los usos de la zona. Esta situación se presenta por la facilidad para el estacionamiento y la vigilancia que se proporciona actualmente, ya que no hay restricción alguna por parte de los organismos de control del tránsito. Una vez se desarrolle el plan parcial, estos vehículos no podrán estacionarse más allí y las vías tendrán mayor capacidad al permitirse la circulación por todos los carriles disponibles.
- Se identifican al interior del barrio Corazón de Jesús **dos corredores peatonales importantes: la carrera 59 y la calle 46 (corredor del Metro)**. Se recomienda adecuar urbanísticamente estos corredores para tal fin, limitando la circulación vehicular y si es posible convertirlos en corredores exclusivamente peatonales. Además **implementar la continuidad del corredor peatonal de la calle 46 (Metro) hacia el occidente y el barrio Naranjal**. En caso de volver la carrera 59 exclusivamente peatonal, se requiere dar continuidad a la carrera 58 hasta la calle 49, para garantizar la conectividad en sentido norte – sur.
- Como recomendaciones generales están:
 - Si la carrera 59 es compartida entre vehículos y peatones, no deben existir accesos vehiculares a sitios de estacionamiento sobre esta vía.
 - En las vías con tres o más carriles de circulación se puede habilitar el carril derecho, en el sentido de circulación, para estacionamiento lateral, en paradas de corta duración. Estos carriles y en los que se prohíbe el estacionamiento, deben estar adecuadamente señalizados y realizar control permanente por parte de los organismos de tránsito, para que se garantice la circulación por los carriles habilitados para tal fin.
 - Las celdas de estacionamiento para atención al vehículo liviano, deben ser a 90° cuando el ingreso y la salida es por la misma parte, o sea en vías bidireccionales.
 - La carrera 61 debe tener continuidad eliminando las barreras actuales localizadas por la policía. Adicionalmente, se deben implementar conexiones entre la carrera 61 y el carril derecho de la Avenida Regional con la geometría necesaria para realizar las maniobras de una manera ágil, rápida y segura; una para el ingreso y otra para la salida.
 - Se deben adelantar **campañas para la recuperación del espacio público**, de tal manera que los andenes y vías estén siempre despejados y adecuadamente dispuestos para atender las demandas vehiculares y peatonales. De esta manera se garantiza una buena movilidad al interior del barrio.
 - Todas **las vías deben estar adecuadamente señalizadas**, definiendo claramente las zonas de estacionamiento, las zonas de prohibición, los sentidos viales, los cruces peatonales, etc., que garanticen a los usuarios seguridad en la movilidad.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- En algunas vías se plantean bahías para estacionamiento en paradas de corta duración. Estas bahías deben tener algún mecanismo de control para desestimular el parqueo prolongado, como puede ser el cobro si se excede de un tiempo determinado. Estas bahías además sirven como zonas de carga y descarga, con horario programado para tal fin.

3.1.2.1.4. ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO

A pesar de la amplia presencia de áreas para vías, andenes y parque, que abarcan el 48,25% del total del polígono de planificación, y que por norma son considerados espacios públicos, el barrio cuenta con una desequilibrada distribución de los mismos, lo que sugiere la necesidad de redimensionar las secciones de las vías, con el fin de asignar mayores áreas para la generación de espacio público efectivo como andenes y bulevares peatonales. Adicionalmente, la relocalización de los usos, dentro del área privada, que actualmente ocupan indebidamente el espacio público (sector informal de la economía), es una necesidad íntimamente ligada a esta estrategia.

Se evidencia un “régimen de posesión del espacio público” ejercido por las diferentes actividades informales que en el barrio tienen lugar; **los andenes y calles se convierten en la extensión misma de los locales y en los lugares de socialización por excelencia.** A pesar de que las unidades económicas formales cuentan con un local para la prestación del servicio, el 42% de los locales del barrio realiza sus actividades sobre la calzada, el 6% sobre la acera, el 2% sobre ambas y **el 50% de ellos realiza sus actividades dentro del local.** Se calcula que el 19% de los establecimientos atiende sólo vehículos pesados, el 29% atiende vehículos livianos y el 52% atiende tanto vehículos livianos como pesados.¹⁷

Tabla 11.

ÁREAS ACTUALES				
SECTOR	COBAMA	Área bruta	Área neta	EP actual
1	1008001	2.336	0	2.336
	1008002	4.376	2.869	1.507
	1008003	4.540	2.808	1.732
	1008004	5.267	3.356	1.911
	1008005	3.829	2.256	1.573
	1008011	7.351	4.684	2.667
	1008012	6.689	3.918	2.771
	1008013	5.700	3.114	2.586
	1008014	3.427	712	2.715
	1008015	2.863	1.464	1.399
	1008016	3.503	1.503	2.000
	1008017	6.638	4.221	2.417
	1008018	6.608	3.928	2.680
	1008020	7.774	4.547	3.227
	1008021	8.400	5.532	2.868
1008022	4.367	1.580	2.787	
1008025	1.876	641	1.235	

¹⁷ FUNDACIÓN CORAJE (2004), *Actualización de censo y diagnóstico participativo*, Medellín.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

ÁREAS ACTUALES				
SECTOR	COBAMA	Área bruta	Área neta	EP actual
	1008026	6.565	3.969	1.731
	1008027	4.821	2.402	3.284
	1008028	5.151	1.808	3.343
	1008030	5.139	2.152	2.987
2	1008032	13.597	10.564	3.033
	1008033	8.879	6.022	2.857
	1008034	9.170	5.971	3.199
	1008035	16.322	11.405	4.917
	1008036	13.523	9.235	4.288
	1008037	15.822	12.013	3.809
3	AME	82.743	25.644	57.099
TOTALES		267.276	138.318	128.958
%		100	51,75	48,25

Fuente: Elaboración propia con base en información catastral y cartográfica SIGAM.

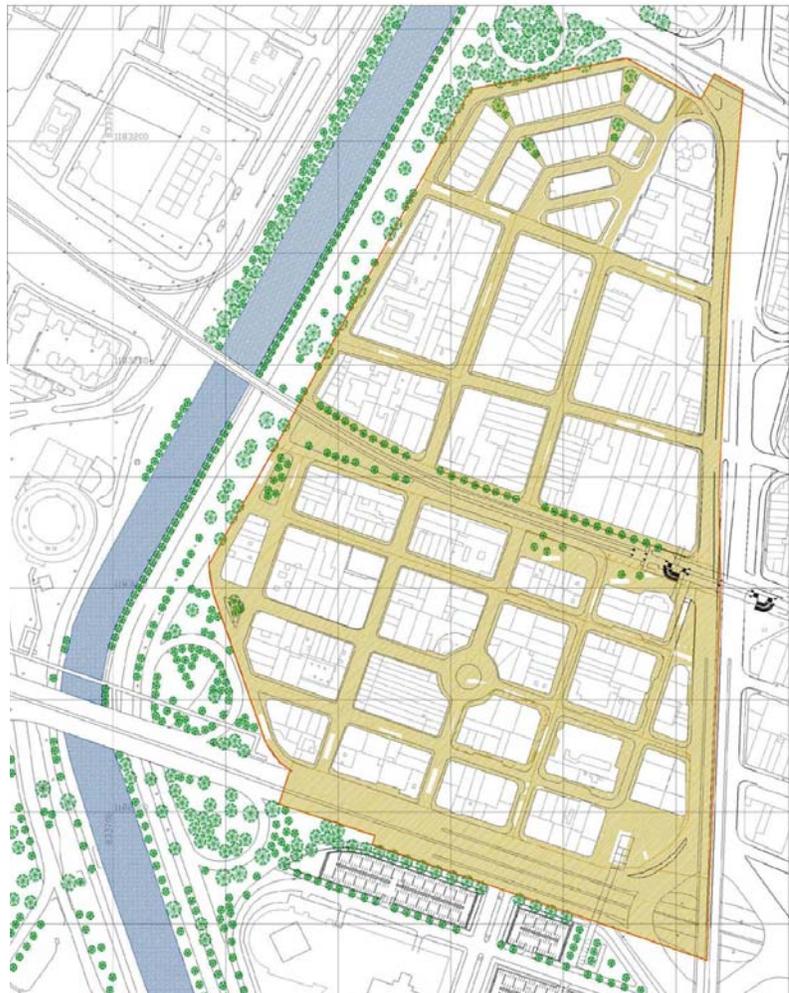


FIGURA 17. Espacio público actual. Se evidencia una notable carencia de arborización y espacios verdes dentro del barrio, limitados exclusivamente a intercambios viales, que se encuentran por fuera del área de planificación. No obstante, el barrio cuenta con una de las más generosas tramas urbanas de la ciudad con secciones viales del orden de los 15 m, que sugieren la necesidad de adecuación de sus porcentajes de andén con respecto a la vía, para lograr mayor espacio público efectivo.

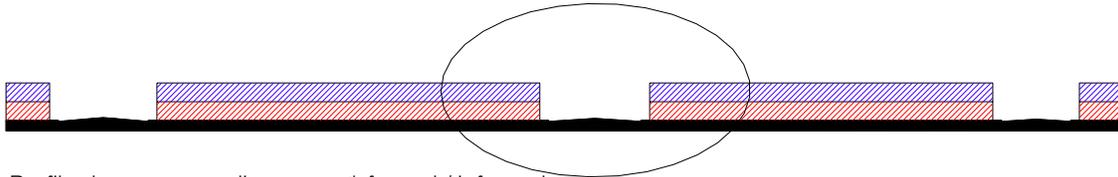
Fuente: Elaboración propia, 2006.



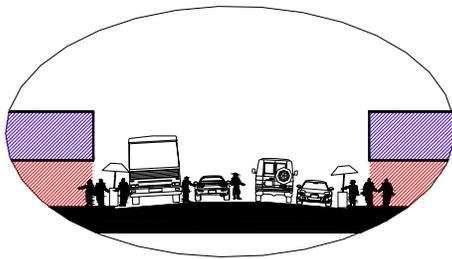
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

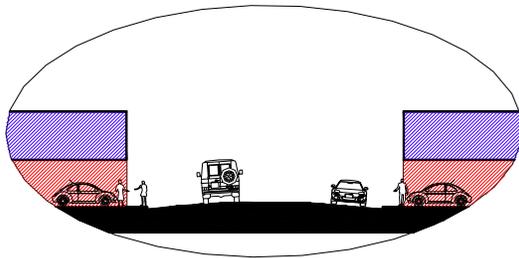
Los siguientes perfiles hacen parte del informe del trabajo titulado *Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús*, y muestran los diferentes niveles de ocupación del espacio público al interior del área de planificación, asociados a los usos que allí se desarrollan.



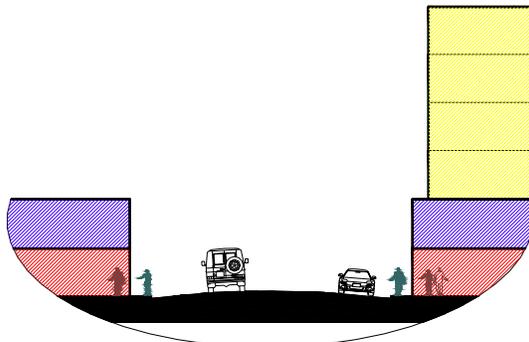
Perfil urbano promedio - zona 1 formal / informal



Sección vial - zona 1 formal / informal



Sección vial - zona 2 intermedia



Sección vial - zona 3 residencial

Estas secciones viales hacen referencia a cada una de las tres zonas homogéneas especificadas arriba. En ellas se pueden corroborar datos arrojados por el Estudio de movilidad contratado por la Administración Municipal en 2005, en lo referente a la ocupación del espacio público.

En las tres zonas, la sección es constante, siendo una distancia que oscila entre 14,5 y 16,5, en promedio, en toda el área de planificación, a excepción de los bordes y el área por la cual cruza el viaducto del Metro (40 mt aproximadamente).

La principal variación se encuentra en el nivel de ocupación, asociado a los usos: la zona 1, caracterizada por la prestación de servicios al vehículo, es la de mayor densidad; la zona 2, en la que coinciden usos tanto institucionales como comerciales asociados, presenta una ocupación media; y la 3, donde la residencia y la producción y comercialización de textiles tienen mayor preponderancia, se destaca una densidad baja, ya sea porque hay mejores soluciones de parqueo (bahías demarcadas, edificio de parqueaderos, parqueo interno) o porque los usos no demandan mayor ocupación.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



3.1.3. Usos actuales

La conformación socio-espacial de Corazón de Jesús tuvo su origen en las primeras décadas del siglo XX, cuando por extensión del sector de Guayaquil, el lugar donde hoy se asienta el barrio, fue ocupado por actividades comerciales y los servicios que a ellas son complementarios, como bodegas, bares y cantinas; en 1.923 se inicia la construcción de la iglesia de estilo gótico en terreno donado por la Sociedad de Fomento Urbano, y en 1.941 fue creada la parroquia del Sagrado Corazón de Jesús, como medida para procurar la ocupación residencial en el sector. Pero el objetivo no fue logrado y los almacenes y bodegas de servicios, continuaron su expansión. Finalmente, se da el reconocimiento del carácter comercial del barrio por parte de la Administración Municipal, tal como lo relata el libro *10 años de Puro Coraje*:

Una determinación oficial dio pie para que el barrio oficializara su actividad netamente comercial. Se adoptó el Proyecto General sobre Plan Vial, Zonificación y División Comunitaria, mediante el Acuerdo 92 de 1959. En uno de los literales se define el uso de la tierra y autoriza el asentamiento del comercio en la zona del Corazón de Jesús.

Su economía adquirió un carácter de especialización en diferentes disciplinas, que se ubicaron por zonas. Hacia el río, los transportes; los talleres y los almacenes de repuestos, en la parte central; las maderas por la Av. del Ferrocarril; los rineros, hacia San Juan, y las textileras hacia Colombia. Con la llegada de las ferreterías, las calles se inundan de nuevas especialidades: los esparragueros, los torneros, los lujos, los chasiceros, entre otros.¹⁸

Los usos del suelo predominantes en el área de planificación en cuanto a ocupación, son el comercial (49% de los predios), parqueaderos (22% de los predios) y el industrial y residencial (con 13% y 12% respectivamente). El uso residencial tiene escasa presencia en las zonas 1 y 2 sucediendo lo contrario en la zona 3. Las tres zonas tienen un comportamiento muy diferente entre sí, en cuanto a la caracterización desde los usos del suelo; es así como la zona 1 se destaca por albergar la mayor parte del uso comercial; la zona 2 alberga principalmente el uso industrial; y la zona 3 presenta una combinación particular de actividad textil mayorista y gran concentración de vivienda.

Gráficos 3 y 4.

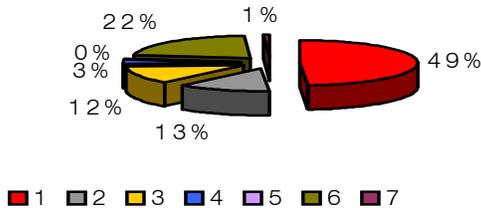
¹⁸ UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA (2.000), *Reseña histórica barrio Corazón de Jesús*, En: Diseño de estrategias de reposicionamiento, documento suministrado por la Fundación CORAJE, Pág. 3 y 4.



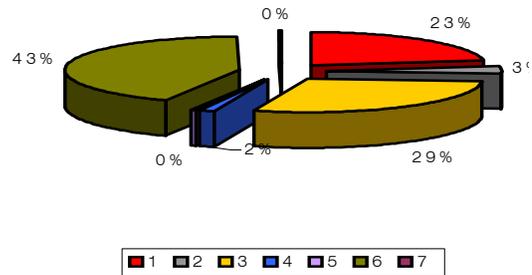
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Predios por uso



Área construida por uso



Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por el OSMI, septiembre de 2005. Para conocer la información detallada por uso, ver Anexo 4.

Los usos que se establecen sobre el suelo urbano son los que se han convertido en el potencial de desarrollo económico del sector, especialmente en el caso del comercial, relacionado con el mercado de suministro de repuestos de auto partes y reparaciones mecánicas, el cual permite generalizar el barrio Corazón de Jesús como un gran “taller urbano” especializado de escala regional con una gran ventaja comparativa desde el punto de vista de su ubicación en el contexto de la ciudad. Los servicios institucionales y de incidencia social se presentan como subordinados a la actividad comercial apoyando la dinámica del barrio.¹⁹

A pesar del alto porcentaje que presenta el **uso de parqueaderos** en el área de planificación según los datos catastrales suministrados por el OSMI (43% del área construida), su ocupación se halla directamente asociada al uso de servicio al vehículo (talleres), por lo que el plano que ilustra la localización de los usos (figura 18) no da cuenta de este y por el contrario muestra mayor presencia del **uso industrial** en el cual se inscribe la clasificación de los talleres dedicados a la mecánica automotriz, al procesamiento de maderas y a la confección de prendas de vestir.

¹⁹ *Ibíd..Procesos ...* Pág. 86 – 87.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

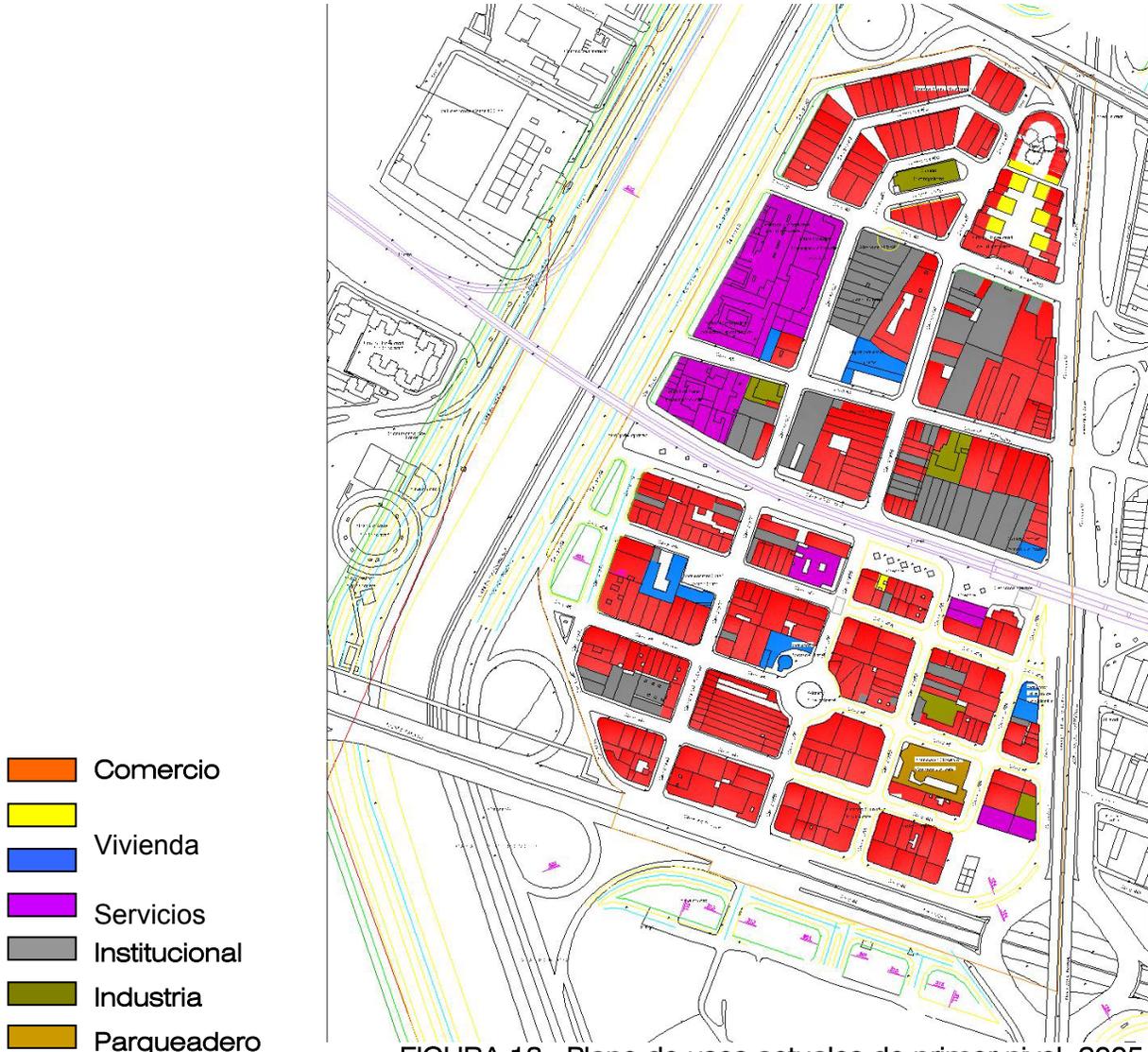


FIGURA 18. Plano de usos actuales de primer nivel, 2005.

Fuente: Estudiantes de Arquitectura, UN, Edwin Úsuga y Julián Gómez, 2005.

El **uso comercial**, por el contrario, manifiesta una clara tendencia a la ocupación en primer nivel, siendo poca su densidad constructiva (23% del área total construida). Como se verá más adelante en el aparte sobre el Componente Socioeconómico del presente capítulo, es este uso, el que mayor vínculo presenta con las cadenas productivas de la economía informal ocupante del espacio público.

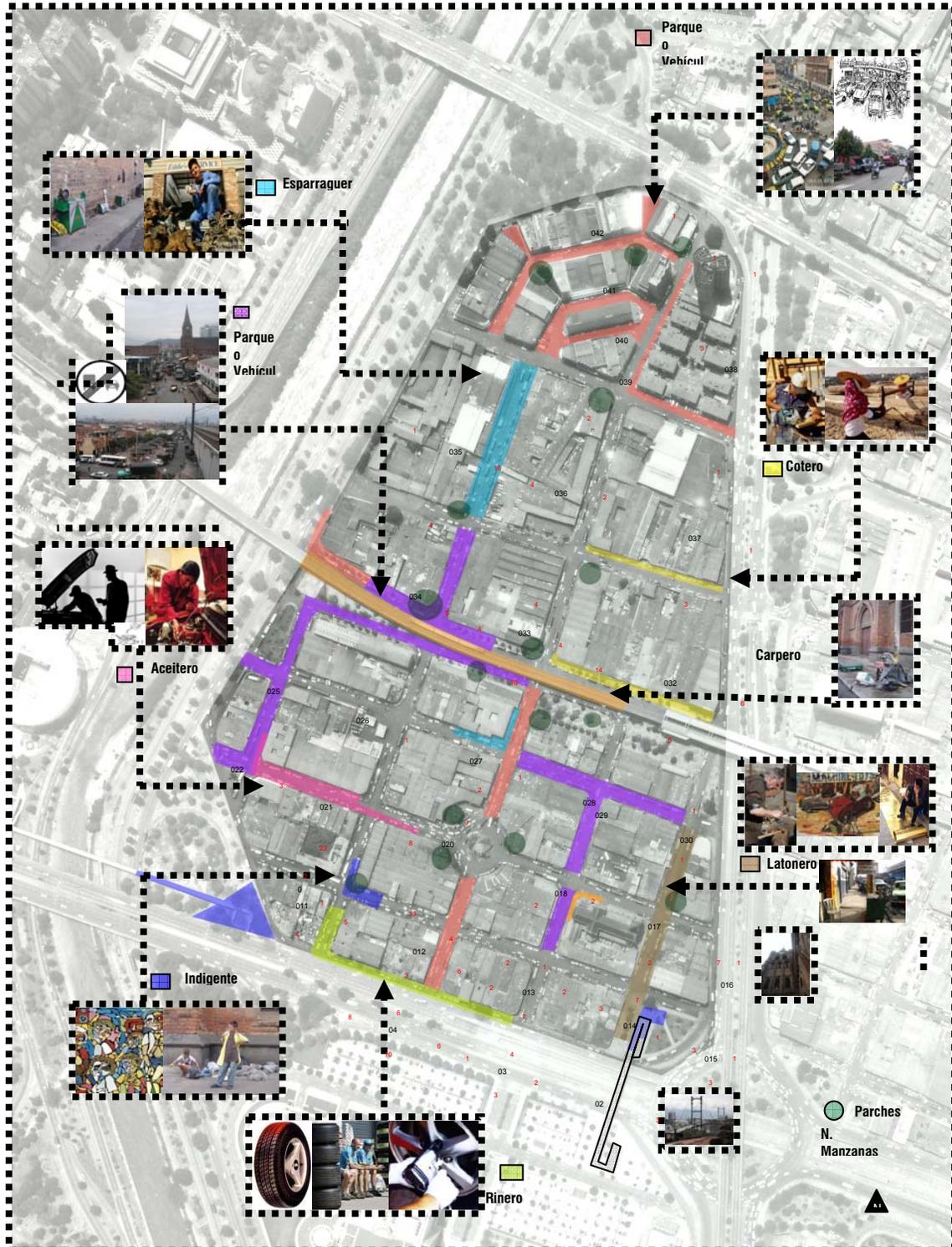
Entre las carreras 57 y 62 y las calles 44 y 49, donde se presentan las actividades propias del comercio de partes y servicio al vehículo, tienen lugar tanto almacenes de gran escala, con empleados uniformados, como mecánicos y vendedores de alimentos que se estacionan en un pequeño y deteriorado local, o los que han acondicionado un container como taller o una carpa para protegerse del sol o la lluvia mientras realizan sus labores.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

FIGURA 19. Usos en el espacio público - diurno

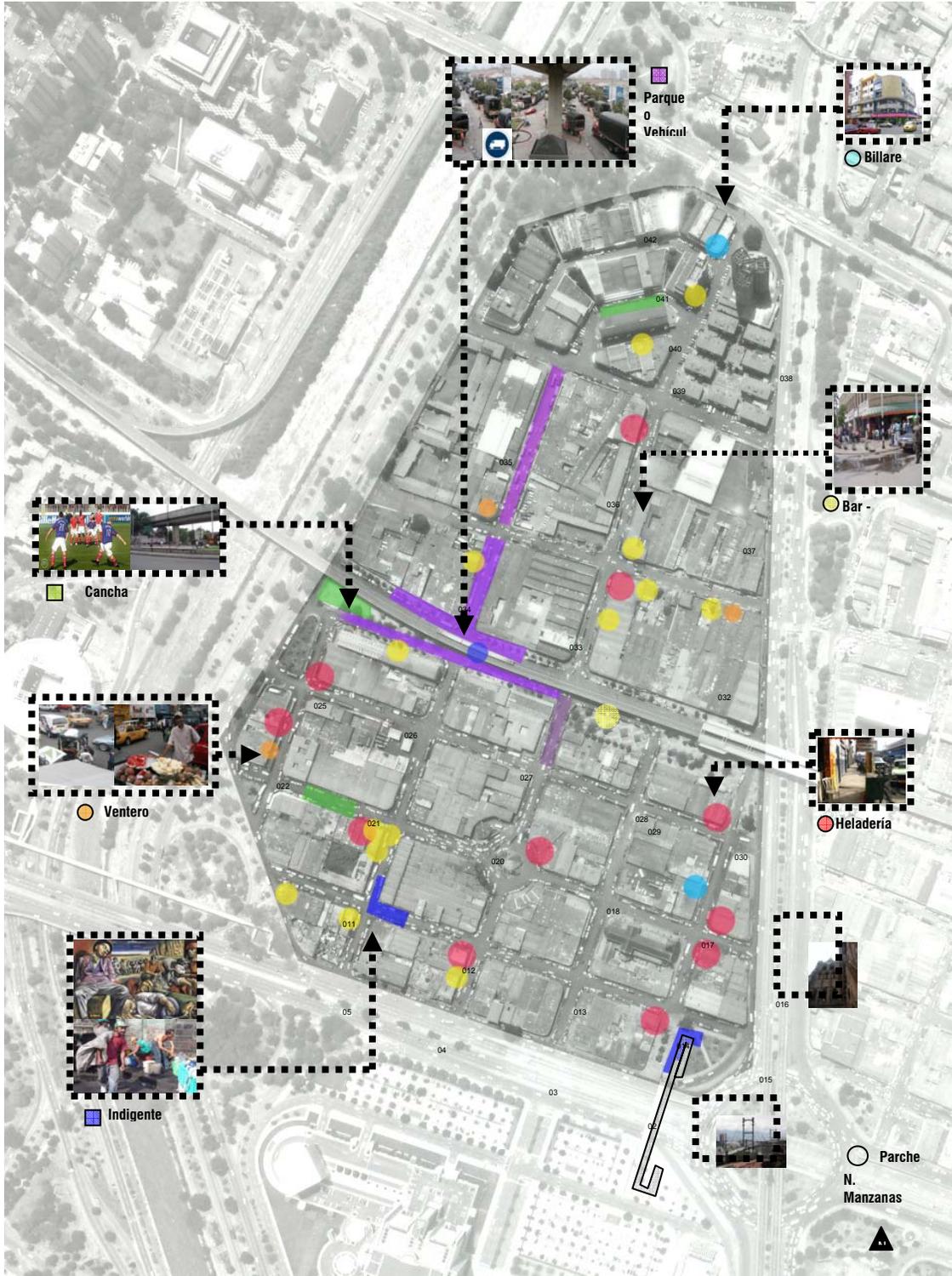




Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

FIGURA 20. Usos en el espacio público - nocturno





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



El **uso institucional** se refiere a los equipamientos existentes en el barrio, a saber: *Estación Candelaria* de la Policía Nacional, *Estación Libertadores* del cuerpo de Bomberos de Medellín, el *Albergue Infantil* del Municipio de Medellín, las bodegas de EPM, la sede administrativa de la Fundación CORAJE (antiguo Profiláctico) y la sede de la Corporación Centro Mundial de la Moda –CEDEMODA-. Según los datos de Catastro, este uso presenta un bajísimo nivel de construcción (17.471 m² distribuidos en 3 predios), pero analizando el plano de usos (figura 18) se evidencia que su ocupación es moderada, teniendo en cuenta que dentro del área construida no se tienen en cuenta los patios, que corresponden a buena parte de estas edificaciones. Adicionalmente, podría considerarse dentro de este uso a las edificaciones clasificadas como religiosas por Catastro: Despacho parroquial, Casa cural e Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús que cuentan con 4.328 m² construidos distribuidos en 3 predios.

3.1.4. Densidad de construcción

El área de planificación, corresponde a un sector céntrico de la ciudad con bajas densidades de construcción y elevados e inadecuados niveles de ocupación, razón por la cual ha sido clasificada como objeto de Renovación Urbana.

A continuación se presenta el análisis de la distribución de estas densidades constructivas en las diferentes zonas homogéneas identificadas.

EDIFICACIONES DE 1 PISO:

Predominan en los sectores 1 y 2, ocupando la mayor parte del área de las manzanas en estudio. El análisis planimétrico permite afirmar que el barrio presenta un predominio de grandes superficies cubiertas las cuales se destinan, entre otros usos, principalmente para bodegas y espacios interiores de servicios para la actividad mecánica. La anterior afirmación se constata en el estudio de las aerofotografías que se tiene del sector. El sector 3 (...) posee alturas mayores. Como aspecto relevante del análisis, puede enunciarse: la carrera 59 no se encuentra conformada presentando en sus costados grandes vacíos. Es una lógica que en forma general, predomina en los centros de manzana, esencialmente en los sectores 1 y 2.

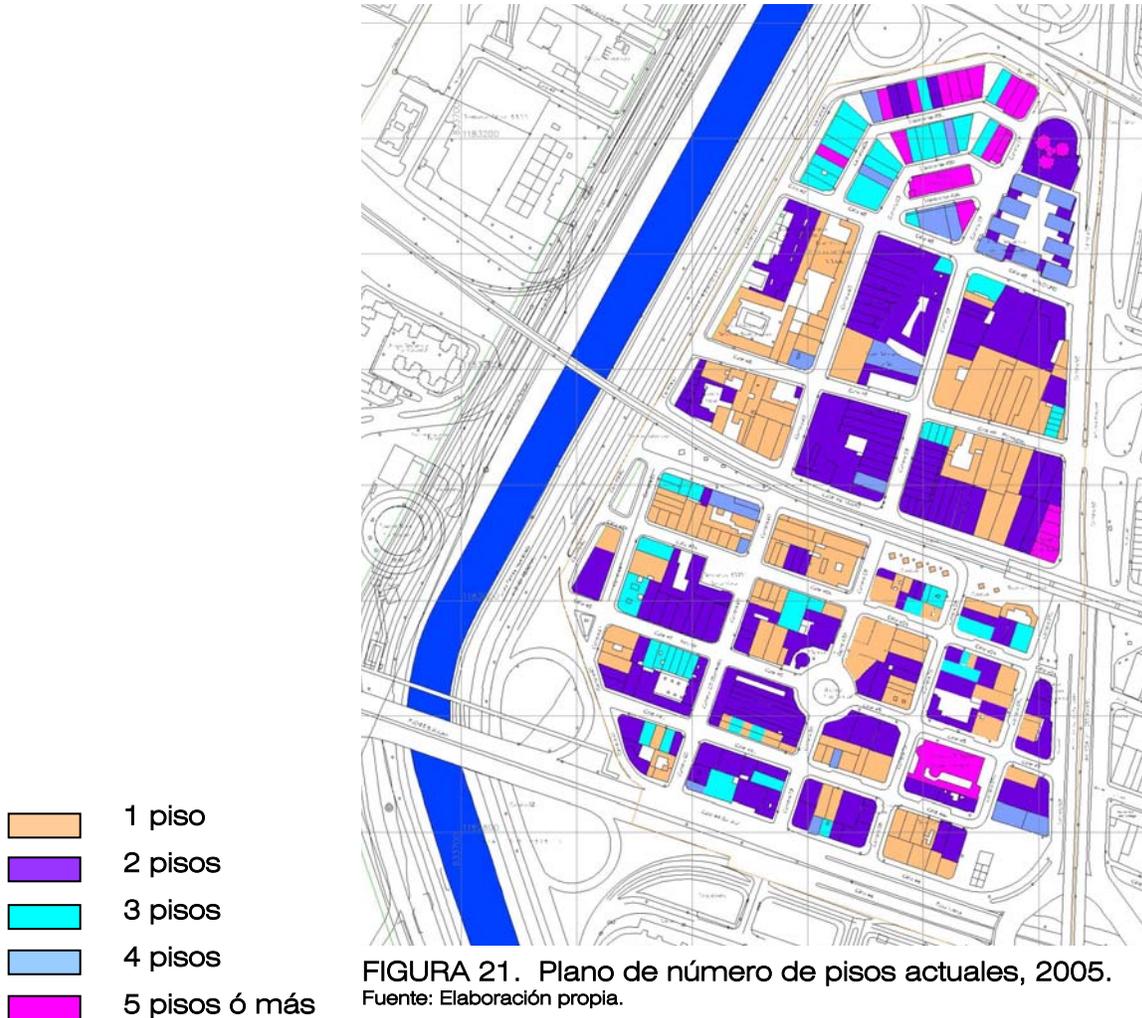
EDIFICACIONES DE 2 PISOS:

Predominan en los sectores 1 y 2. Se observa un agrupamiento en torno a la carrera 59 con una disposición formal en bandas alargadas paralelas al paramento de la calle constituyéndose de esta forma en la altura característica a partir de la calle Ayacucho en dirección hacia la calle San Juan. Es una lógica que tiende a localizarse sobre los paramentos formando una especie de anillo exterior de la manzana y especialmente en las esquinas como los suelos más rentables y aprovechables desde al punto de vista funcional. Al visualizar en el plano los predios con alturas de 1 y 2 pisos, se hace evidente una consolidación notable de los sectores 1 y 2 que se constituyen como sectores con un gran potencial de desarrollo urbano.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



EDIFICACIONES DE 3 PISOS:

Aunque el sector 3 al occidente de la carrera 59 correspondiente a los locales dedicados a la producción y comercialización textil, fue originalmente de esta altura, en los últimos cuatro años se ha desarrollado una importante transformación en lo que a ellas se refiere; las construcciones se han ido densificando sobre sí mismas, incrementando en un 100% su altura original y consolidando una intensa ocupación del suelo.

(...) En los sectores 1 y 2 se distribuye (la altura) de manera puntual sin abarcar la totalidad de las manzanas. El tamaño de las manchas es reducido en comparación con las alturas preliminares y en su totalidad se distribuyen espacialmente sobre los paramentos de las manzanas (suelo más rentable). La calle San Juan, la carrera 59, la calle 45 A, así como la Av. del Ferrocarril, son los hechos urbanos que principalmente albergan este tipo de altura lo cual evidencia la jerarquía que estas vías



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

poseen dentro de la estructura urbana del sector y la mayor dinámica en la ocupación del suelo que esto ha generado.

EDIFICACIONES DE 4 PISOS:

Predominan en el sector 3 en el costado oriental y sobre la (...) Av. del Ferrocarril. En el sector 3, el fragmento urbano del costado oriental está constituido por bloques residenciales que conforman una unidad cerrada. Esta manzana destinada a la vivienda se constituye como la de mayor aprovechamiento de suelo rentable en el sector y la que concentra este uso. En los sectores 1 y 2 éstas alturas son atípicas y puntuales correspondiendo a dinámicas especiales que se han generado sobre algunos paramentos y esquinas del sector. Elementos urbanos notables como la estación del Metro refuerzan su particularidad funcional con esta caracterización dada por su altura puesto que dentro del perfil general del barrio se establece un evidente contraste.

EDIFICACIONES DE 5 PISOS O MÁS:

Predominan en el sector 3 conformando la carrera 59. Se destacan como marcas o hitos en el paisaje urbano. No presentan entre sí correspondencia funcional ni de usos. La mayor altura del sector corresponde paradójicamente a un edificio de apartamentos en un sector que destaca por la pobreza de la presencia residencial. Otro de estos hitos se destina a un parqueadero de siete plantas. Por último se destaca un elemento fundamental en la estructura urbana y en la imagen del barrio el cual posee un alto grado de significación social como lo es la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús.²⁰

A pesar de que el barrio Corazón de Jesús fue declarado polígono de Renovación Urbana por el POT en 1999, lo que implicaba un desarrollo mediante el instrumento de plan parcial, siendo únicamente posible la construcción predio a predio aplicando la edificabilidad histórica que para la zona era de máximo dos pisos (ver Ficha de Normativa Urbana Z3_R4), recientemente ha sufrido un proceso de densificación por lotes individuales gracias a las mal llamadas “adiciones”, localizadas principalmente en la zona 3 (manzanas con código catastral 1008039, 1008041 y 1008042) y en la manzana 1008033 ubicada en el cruce de la calle 46 (Maturín) con la carrera 59.

Mediante el análisis de la actividad edificadora se pretende medir el comportamiento de los proyectos de construcción destinados a vivienda y otros usos, teniendo como base la información obtenida a partir del otorgamiento de las licencias de construcción por parte de las distintas Curadurías Urbanas de la ciudad de Medellín. El registro de las licencias de construcción otorgadas para el barrio en el período comprendido entre los años 2002 y 2004, posterior a la adopción del POT, queda ilustrado en la siguiente tabla:

Tabla 12. Licencias de construcción por usos

2002	Suma de M ² Residencial	0
	Suma de M ² comercio	3855
	Total comercio Medellín	61.368

²⁰ *Ibíd..Procesos ... Pág. 79 – 84.*



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

	Cuenta de No. Licencias	6
2003	Suma de M ² Residencial	0
	Suma de M ² comercio	3005
	Total comercio Medellín	90.926
	Cuenta de No. Licencias	9
2004	Suma de M ² Residencial	0
	Suma de M ² comercio	1010
	Cuenta de No. Licencias	2
Total licencias		17

Fuente: OSMI, septiembre de 2005.

De lo anterior se concluye que el barrio Corazón de Jesús tuvo una participación del 6% con respecto al total de área licenciada en comercio para Medellín durante el año 2.002, y el 3% durante el 2.003.

3.1.5. Servicios públicos

En consulta realizada por parte de la Fundación CORAJE, al DAP, previamente al abordaje de la formulación del plan parcial, se realizaron las siguientes precisiones en lo que a servicios públicos se refiere:

El barrio en cuestión, así como su área de influencia presenta un excelente cubrimiento en cuanto a los servicios de acueducto, alcantarillado y energía; sin embargo, es necesario que se establezcan acciones para el cambio de algunas de estas redes debido a su antigüedad y deterioro. También es necesario un mantenimiento más frecuente de sumideros y alcantarillado ante el mal trato dado a estos, por parte de un sector de la comunidad.²¹

Gracias a la puesta en marcha del MIRL (Manejo Integral de Residuos Líquidos de la Fundación CORAJE)²², esta última problemática planteada, ya ha sido afrontada.

El *Estudio de población, vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Corazón de Jesús* realizado por el Centro de Estudios de Opinión –CEO– de la U. de A. en el año 2006, reafirma la existencia de una completa cobertura de servicios públicos domiciliarios:

(...) la zona tiene 150 unidades físicas de vivienda y de ellas se logró obtener información en 83 unidades que, como características iniciales, se declararon unifamiliares, con un 100% de servicios de agua provistos por EPM, con cobertura total -100%- en la recolección de los servicios de aseo por EVM, lo mismo que el total de viviendas tienen inodoro con conexión a alcantarillado y con una población de 265 personas. Estas características permiten hablar de un barrio totalmente consolidado y vinculado a la estructura de servicios urbanos que posee la ciudad.

²¹ ALCALDÍA DE MEDELLÍN, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN (2.001), Correspondencia referida a la *Consulta ambiental plan parcial Sagrado Corazón de Jesús (polígono Z3_R4)*, Comunicación interna, Medellín, 3 de octubre de 2.001, Pág. 3.

²² Ver capítulo sobre Gestión del proyecto.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

En lo referente a los locales, la prestación de servicios públicos es también de alta cobertura y buena calidad, como lo evidencian los siguientes cuadros; no obstante, llama la atención cierto nivel de dependencia con respecto al acceso de ellos: **hay un número apreciable de locales que no tienen conexión independiente de servicios públicos.**

Tabla 13. Servicio de energía

		Frecuencia	Porcentaje
Válidos	Independiente	613	88,2
	No sabe, no responde	5	,7
	Compartido	77	11,1
Total		695	100,0

Fuente: Elaboración propia con base en información contenida en el Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006.

Tabla 14. Servicio de acueducto

		Frecuencia	Porcentaje
Válidos	Independiente	602	86,6
	No sabe, no responde	11	1,6
	Compartido	82	11,8
Total		695	100,0

Fuente: Elaboración propia con base en información contenida en el Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006.

Tabla 15. Servicio de alcantarillado

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Si	675	97,1	97,1	97,1
	No	16	2,3	2,3	99,4
	No sabe, no responde	4	,6	,6	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Otro dato que muestra la óptima cobertura de servicios públicos en el sector es el referente a la telefonía fija, con un 95,7% de los locales posee el servicio.

Tabla 16. Servicio telefónico de línea fija

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Si	665	95,7	95,7	95,7
	No	26	3,7	3,7	99,4
	No sabe, no responde	4	,6	,6	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

La información disponible indica que en el barrio existe una **baja prestación y cobertura del servicio de teléfonos públicos**, donde sólo el 12,9% de los entrevistados manifestó tener acceso y uso de este servicio.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Tabla 17. Servicio telefónico público

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Si	90	12,9	12,9	12,9
	No	601	86,5	86,5	99,4
	No sabe, no responde	4	,6	,6	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

La siguiente tabla muestra una realidad un tanto paradójica dadas las campañas a favor del uso de **gas natural** en la ciudad, con un escaso 1,2% que tiene acceso a este servicio.

Tabla 18. Servicio de gas natural

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Si	8	1,2	1,2	1,2
	No	683	98,3	98,3	99,4
	No sabe, no responde	4	,6	,6	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

La información recolectada da cuenta del **bajo grado de conectividad a los servicios de Internet** de las unidades económicas formales (24,5%). Esto es una muestra del poco uso de la tecnología por los empresarios del sector, factor por demás preocupante pues el Internet es hoy una herramienta de uso común en los negocios no sólo como fuente de información sino para acceder a otros servicios y mercados.

Tabla 19. Servicios de Internet

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Si	170	24,5	24,5	24,5
	No	521	75,0	75,0	99,4
	No sabe, no responde	4	,6	,6	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



3.2. COMPONENTE SOCIOECONÓMICO

El presente aparte, se fundamenta en el análisis de información secundaria proveniente de las siguientes fuentes:

- Investigación *Estudio Socioeconómico barrio Corazón de Jesús* realizado en 1995 por CEDETRABAJO para la Fundación CORAJE.
- Investigación en Memoria cultural: *Lugares de memoria e identidad: Barrio Corazón de Jesús*, realizado en el marco del Programa de patrimonio e identidad cultural del Departamento de extensión y promoción cultural y Archivo histórico adscrito a la Secretaría de Educación y Cultura de Medellín (1.995).
- Informe de trabajo realizado por estudiantes de la cohorte 2.004 titulado *Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús* en el marco del Taller Permanente de la Maestría en Estudios Urbano – Regionales de la Escuela de Planeación Urbano – Regional adscrita a la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.
- Investigación titulada *Dimensionamiento del sector informal*, realizada por la Fundación CORAJE con el apoyo de estudiantes del Colegio Mayor de Antioquia en el año 2001.
- Resultados de encuesta titulado *Actualización de Censo y diagnóstico participativo*, realizado por la Fundación CORAJE en el año 2004. (Ver Anexo 6)
- Encuesta de Calidad de Vida, 2004.
- Información suministrada en septiembre de 2005 por el OSMI del DAP, en cuanto a:
 - Instalaciones nuevas de energía para usos residencial y comercial a 31 de diciembre de 2004.
 - Densidad (viviendas/ha) de 1999 y 2004.
 - Estratificación socioeconómica y su distribución a 2004.
 - Transacciones inmobiliarias.
 - Licencias de construcción en los años 2002, 2003 y 2004.
 - Metros cuadrados residenciales y de otros usos en los años 2002, 2003 y 2004.
 - Oferta inmobiliaria a 17 de septiembre de 2004.
 - Población distribuida por sexo (proyecciones del DANE).
 - Inventario de catastro por usos a 30 de junio de 2005..
- Información suministrada en septiembre de 2005 por la Unidad Clasificación Socioeconómica y estratificación del DAP, en lo concerniente a empresas registradas en Cámara de Comercio y las actividades económicas que desarrollan en el sector.
- *Estudio de población vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Corazón de Jesús* realizado por el Centro de Estudios de Opinión –CEO– de la Universidad de Antioquia en mayo de 2006, mediante convenio interadministrativo No. 48000001355 de 2006 entre el DAP y la U. de A. (Ver Anexo 14)
- *Estudio de mercado inmobiliario para el plan parcial Corazón de Jesús* realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y contratado por el DAP en el año 2006. (Ver Anexo 15)

Cabe aclarar que debido a que varias de las fuentes mencionadas corresponden a diferentes años y tuvieron distintos niveles de cobertura, en algunos casos se realizan análisis comparativos que pueden arrojar datos contradictorios.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.2.1. Población

El barrio Corazón de Jesús es un microcosmos donde tiene lugar un entrelazamiento de solidaridades y resistencia, de impugnaciones y complicidades, entre los diferentes agrupamientos sociales que allí coexisten: residentes, comerciantes, empleados, trabajadores del sector informal e indigentes. Es además, el resultado de cambios en la estructura física, prácticas culturales y agrupamientos sociales, en el que no obstante, persisten habitantes y quienes desempeñan allí su oficio desde siempre.²³

Corazón de Jesús hace parte de la comuna 10, La Candelaria ubicado en la parte céntrica de la ciudad, que por el hecho de constituirse en centro metropolitano hace que allí se albergue gran cantidad de la población flotante como resultado de las circunstancias propias de las relaciones urbanas de tipo económico, financiero, cultural y social.

Tabla 20. Población flotante en Corazón de Jesús

CLIENTES POR MES, INFORMADOS Y ESTIMADOS				
Uso	No. clientes	% informado	No. clientes	% estimado
Comercio	139.224	37,9	184.130	39,42
Servicios	222.919	60,6	274.911	58,86
Industrias	5.694	1,5	8.021	1,72
TOTAL	367.837	100.0	467.062	100,00

Fuente: Estudio socioeconómico, 1995.

Si se analiza este dato conjuntamente con el de la totalidad de la población estimada para Medellín en el año 2006: 2.223.078 habitantes²⁴, tenemos que los clientes de Corazón de Jesús constituyen el 22,5% del total de la población de este municipio.

A 30 de junio de 2.004 se estima que la población de La Candelaria con respecto a Medellín será el 4% y para el barrio 1008, Corazón de Jesús con respecto a la misma comuna, será del 1%.²⁵

Tabla 21. Población residente del barrio en relación con la Comuna 10 y el municipio.

	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
MEDELLÍN	949.799	1.121.593	2.071.392
LA CANDELARIA	34.450	40.077	74.527
BARRIO 1008	254	306	560

Fuente: OSMI, septiembre de 2005.

Gráfico 5. Pirámide general poblacional Corazón de Jesús

²³ SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA DE MEDELLÍN (1.995), *Lugares de memoria e identidad: Barrio Corazón de Jesús*, Investigación en Memoria cultural, Programa de patrimonio e identidad cultural, Departamento de extensión y promoción cultural y Archivo histórico, 15 pp.

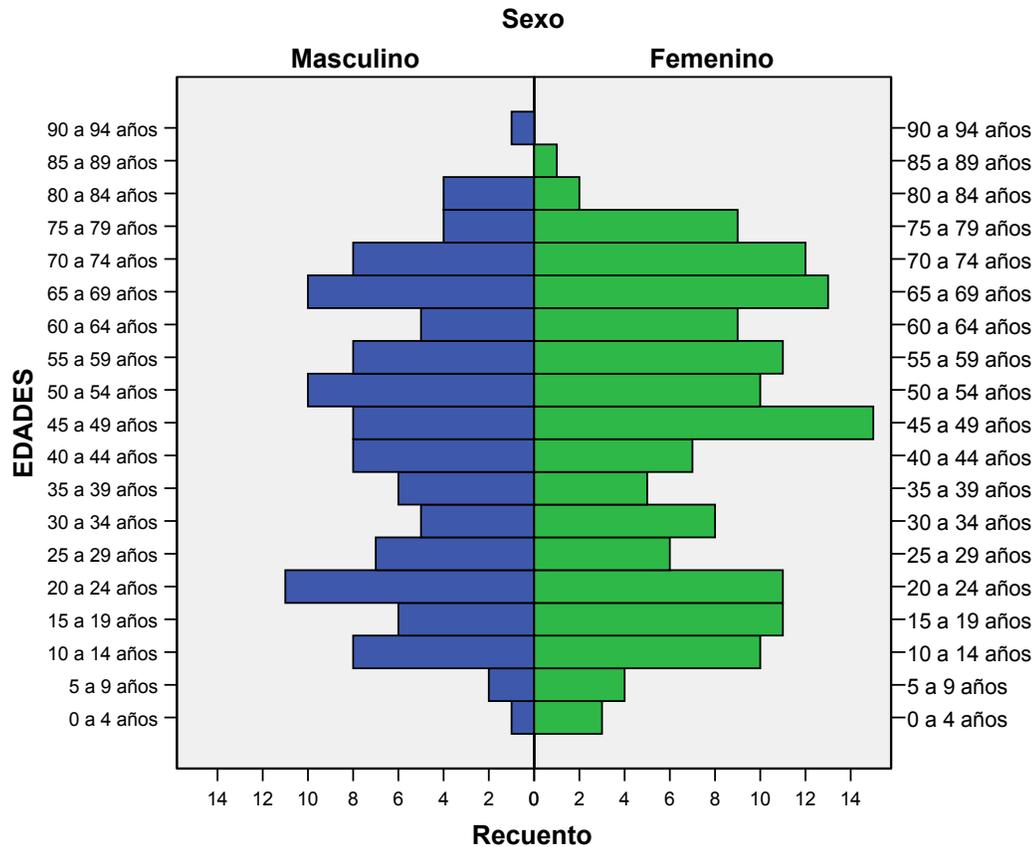
²⁴ DANE, CENSO 2005.

²⁵ Los datos de la tabla 11 difieren ostensiblemente de los arrojados por la "Encuesta de Calidad de Vida 2004" donde el estimativo de habitantes para el barrio Corazón de Jesús es de 1047, representativos del 1,17% de La Candelaria.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Se trata de una pirámide muy irregular, atípica por lo poco uniforme, pero con tendencia a engrosar hacia los grupos de mayores edades, es así que sólo el 8,3% de la población es menor de 12 años y el conjunto de grupos poblacionales hasta los 20 años sólo representan el 17,4% del total de habitantes. Es interesante indicar que el 60,8% de la población es mayor de 40 años. Que **el 31,7% es mayor de 60 años**. Esto es, menos de una (1) de cada cinco (5) habitantes del barrio es menor de 20 años, mientras que tres (3) de cada cinco (5) es mayor de 4 años y un poco más de una (1) de cada tres (3) es mayor de 60 años.²⁶

Adicionalmente a los residentes, la población de Corazón de Jesús se constituye por habitantes de la calle (de 250 a 350 en la noche), trabajadores (formales e informales que suman cerca de 6000²⁷) que generan una serie de cadenas asociadas a la

²⁶ CEO (2006), *Estudio de población vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Corazón de Jesús*, Convenio Interadministrativo N° 48000001355 de 2006 entre el DAP y la U. de A. Medellín, Pág. 21.

²⁷ El estudio del CEO identificó una población laboral de 5.727 personas ocupadas en las unidades económicas del barrio, de las cuales 5.464 trabajan en las unidades formales y apenas 263 en las informales.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



mecánica automotriz y a la producción y comercialización textil (siendo representantes de cerca de 200 oficios)²⁸ y usuarios externos.

Este último grupo poblacional está compuesto por:

(...) habitantes de la ciudad de Medellín y de Antioquia que procuran la obtención de servicios relacionados con el sector automotriz. Se trata de un actor exógeno al territorio barrial, pero es el epicentro de atención en el orden económico.

Dada la gran concentración de almacenes de autopartes y de mecánica, y también por la existencia de trabajadores informales que prestan servicios de reparación, mantenimiento y accesorios, Barrio Triste es mirado desde la ciudad y desde Antioquia como un inmenso taller donde se consigue la solución a problemas de mantenimiento de vehículos; allí se dispone de todos los saberes en el ramo, “se consigue casi cualquier cosa” en este frente de actividad según el decir de los medellinenses y antioqueños.²⁹

El estudio del CEO determina que la **población informal**, se ubica principalmente en el rango entre los 37 y los 56 años de edad, y que, **en su gran mayoría (85,8%) tienen a alguna persona que depende económicamente de ellos** y sólo un 9,9% no tienen a nadie a cargo. Esto expresa la necesidad imperante de cumplir responsabilidades de sostenimiento de personas vulnerables económicamente o de auto sostenimiento económico:

El 36,3%, es decir, 1 de cada 3 propietarios (...), tienen entre 3 y 4 personas que dependen económicamente de ellos, en tanto, que el 25,4% tienen entre 1 y 2 personas en las mismas condiciones. Dentro del rango del 17% del total femenino que son dueñas de las unidades económicas, se puede deducir de la tabla que el 71% de éstas tienen a su cargo entre 1 y 4 personas. Dentro del 82,2% de los hombres dueños de las unidades económicas, el 60,2% tienen entre 1 y 4 personas a cargo.³⁰

Es importante destacar, (...) que la presencia de estos hombres y mujeres en las unidades económicas informales se hace fundamentalmente en calidad de propietarios de los negocios: **el 84,6% de las unidades económicas es propiedad**

²⁸ Ver descripción de cada una de ellas en el aparte sobre sectores económicos de este mismo Capítulo.

²⁹ *Ibíd..Procesos ...* Pág. 15.

³⁰ *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 99.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



de quienes los atienden y sólo un **11,4%** es arrendado y subarrendado en un **1,0%**.³¹

Sin embargo, en la categoría de arrendatarios (espacio que ocupa y medios de trabajo), se encuentran cifras bastante elevadas.

Ese **10,3%** se descompone así: el 4,7% paga máximo \$200.000, el 2,6% paga entre \$200.001 y \$400.000, es decir hasta un salario mínimo mensual vigente. Otro 2,6% paga entre \$400.001 y \$900.000, esto es, hasta dos salarios mínimos. Y el 0,4% restante paga entre \$900.001 y \$1.500.000 que es el valor máximo de arriendo en la zona.³²

A pesar de que las actividades informales resultan rentables como lo demuestra el estudio del CEO, siendo **la ganancia media \$23.756,09 por día**, la moda, es decir la cifra que más se repite \$20.000, y con un 74% de unidades informales que perciben ganancias hasta los \$30.000, si cruzamos esta información con la de número de personas que dependen del trabajador informal, permite concluir que las condiciones de vida serían precarias para el grupo familiar.

Algunos de los oficios con mayor número de personas son: mecánicos (68), muellers (66), soldadores (31), engrasadores y lubricadores (21), electricistas (25), esparragueros (25), biseleros (21), carperos (13), vidrieros (10) y quienes manejan accesorios de lujos (18).³³

3.2.2. Usos

El estudio del CEO identificó un universo censal en Corazón de Jesús, conformado por **1.149 unidades físicas**, distribuidas así: 150 (el 13%) tienen como uso la vivienda; 746 (65%), corresponden a unidades económicas formales; 208 (19%), corresponden a actividades informales y 45 unidades físicas, que representan el 3%, se encontraron desocupadas.

El **uso comercial** se ha ido especializando a lo largo de las últimas décadas hacia el comercio de repuestos al por mayor y al detal, reparación y mantenimiento de vehículos pesados y livianos, talleres de recuperación de materiales, comercio textil, industria artesanal y depósitos y comercialización de maderas. Así lo demuestra el inventario de predios en el barrio a 30 de diciembre de 2.004, con respecto al total de La Candelaria, representa el 2% en unidades y el 3% en valor. El uso comercial es el más representativo en el barrio, con el 4% respecto al total de comercio en la comuna.

Tabla 22. Predios por usos

³¹ *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 96.

³² *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 113.

³³ *Ibíd..Estudio socioeconómico...*



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

USOS	BARRIO 1008		COMUNA LA CANDELARIA	
	Cantidad	Valor catastral	Cantidad	Valor catastral
Residencial	121	4.085.737.000	20.032	604.778.083.900
Comercial	475	42.408.078.000	12.809	1.046.699.924.000
Servicios	30	1.529.857.000	8.640	870.045.689.000
Industria	126	23.466.374.000	1.893	296.124.902.500
Institucional	3	6.449.131.000	38	47.865.519.000
Parqueadero	212	1.617.991.000	13.130	121.676.135.000
Otros usos	7	36.518.000	1.769	3.493.206.500
TOTAL	974	79.593.686.000	58.322	2.990.683.459.900

Fuente: OSMI, septiembre de 2005.

El estudio del CEO ratifica la vocación comercial de autopartes relacionado estrechamente con el mantenimiento y reparación de vehículos. Se observa que de las 695³⁴ unidades económicas formales, 223 están dedicadas al comercio de autopartes (32,1%), 77 al mantenimiento y reparación de vehículos (10,6%)³⁵, 10 a la fabricación de piezas, autopartes y accesorios (1,4%) y 16 (2,3%) al comercio de combustibles y lubricantes, para un **46% de las unidades económicas asociadas al servicio automotor**. Se distingue además, una línea de servicios asociados a las actividades principales, tales como comercio al detal de artículos usados (5,6%), y el servicio de cafeterías, restaurantes y afines (8,4%).

Los resultados arrojados por la *Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo* en 2004, no difieren sustancialmente de los presentados por el CEO en 2006: predominancia del comercio, con una representación del 53,6%, concentrado en el sector automotor con el 64,3% de los casos; un 14,83% en el sector textil y un 8,26% en negocios asociados a las maderas.

Otras unidades económicas que tienen peso en el barrio según los datos del CEO, son la fabricación y comercialización de prendas de vestir y accesorios, y en general actividades asociadas a la industria textil (14%), mientras que se identifica una ostensible **disminución en el período 2004 y 2006 en las actividades relacionadas con el uso maderero**, con un escaso 2,4% de las unidades.

Gráfico 6. Productos y o servicios que ofrece principalmente

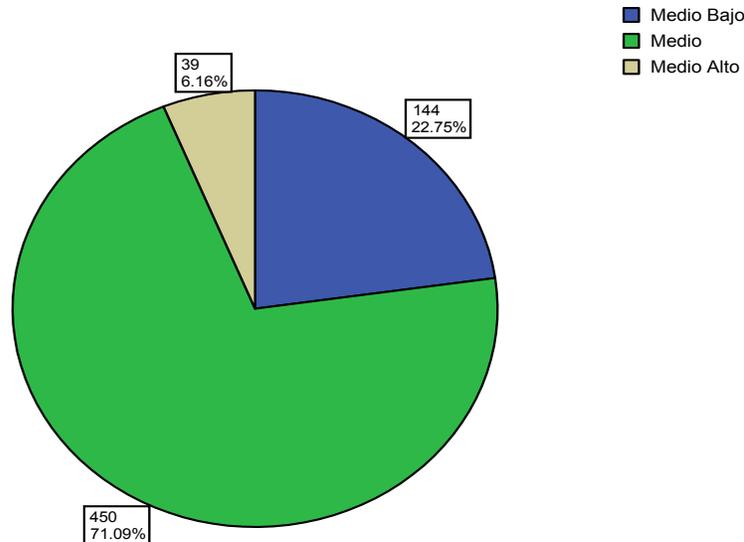
³⁴ A pesar de que el número de unidades económicas identificadas es de 746, sólo 695 respondieron la encuesta.

³⁵ El 50% de los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación, lo hacen para vehículos livianos, el 20,4% para vehículos pesados y el 19,4% a maquinaria industrial.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Alrededor del 70% de **los locales** están clasificados en niveles 4 y 5; sólo el 20,7% están clasificados en estrato 3, mientras que, **la vivienda**, aunque muy diferente en cantidad y estilo a la que originalmente existió, alberga pobladores presentando contrastes radicales; del lado de la calle Colombia, está el conjunto residencial “Los Libertadores”, construido a finales de los años 60 y principios de los 70 y que ocupa la manzana 1008038³⁶; existe además otra torre de vivienda de 13 pisos al frente de esta manzana (Torre “El Libertador”) construida en los años 90, pero cuya destinación actual es principalmente de carácter industrial. Del lado de San Juan, por el contrario, se ubican tres inquilinatos, a pesar de las acciones para su desmonte ejercidas por la Administración Municipal entre 2.001 y 2.002:

Se trata de personas que ocupan transitoriamente el servicio de hospedaje, aseo y alimentación en casas compartidas, mediante el pago de un estipendio de bajo costo; no habitan en sentido estricto el lugar, lo usan para la satisfacción de necesidades humanas básicas. Son personas trashumantes de la ciudad, sin oficio conocido, sin organización social o familiar característica³⁷.

En el año 2.003, la Administración Municipal efectuó un proceso de desalojo y demolición de las “cuevas” denominación asignada a dos antiguas casas en lamentable estado de deterioro que albergaban indigentes, población más o menos permanente donde se destaca la presencia de niños y jóvenes. Actualmente esta población desarrolla sus actividades cotidianas (satisfacción de necesidades básicas y aprovisionamiento de sustancias alucinógenas) en las calles del sector, constituyendo un grupo de marcada territorialidad y defensa de su entorno, pero que a la vez genera rechazo por la comunidad de trabajadores formales e informales, quines perciben en él una amenaza para la clientela, debido a las condiciones de inseguridad, desorden y desaseo de las que es protagonista.

³⁶ Ver su localización en Figura 18.

³⁷ *Ibid. Procesos...*, Pág. 13.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Según los resultados de la Encuesta sobre Calidad de Vida realizada por la Alcaldía de Medellín en el año 2004, se definen los siguientes datos relacionados con el uso residencial para el barrio Corazón de Jesús: cuenta actualmente con 349 viviendas ocupadas por el mismo número de hogares, con un promedio de tres personas por hogar, para un total de 1.047 habitantes correspondientes al **1,17% del total de la comuna 10** (89.440 hab), aunque difiere de la información suministrada por el OSMI referida a junio de 2004 (tabla 21), esto debido a la metodología que aplica la dicha encuesta para el procesamiento de la información³⁸. Lo anterior da cuenta de la inexistencia de problemas por hacinamiento en la zona; sin embargo estos datos habrían de ser complementados con la presencia de los habitantes de la calle que viven en condiciones precarias y cuya cifra oficial asciende a 250³⁹.

El total de viviendas para la misma comuna es de 25.875, lo que implica que el barrio cuenta con el **1,35% del total**; y de esas 349 viviendas, 209 son propias, 105 están en arriendo y 35 en usufructo, para un 40% de hogares del barrio que no cuenta con vivienda propia. El total de las viviendas del barrio están clasificadas como **estrato 4**, lo que da cuenta de una completa dotación de servicios públicos domiciliarios y buena infraestructura constructiva (ladrillo revocado como material predominante en paredes y baldosa como material predominante en pisos), razón por la cual se consideran inmuebles a conservar (AME) dentro del proyecto de renovación.

En términos generales, el uso residencial en este barrio es bastante bajo si se analiza comparativamente con otros barrios de La Candelaria, como Boston (7.852 viviendas para 7.945 hogares) con un 31,13% del total de habitantes de la comuna, o Prado (4.016 viviendas para el mismo número de hogares) con un 17% del total de habitantes de la comuna. Sin embargo, es alto si se mira en relación con sus barrios más inmediatos como son Guayaquil, Alpujarra y Centro Administrativo, que no cuentan ni siquiera con presencia del uso residencial.

Tabla 24. Hogares según tenencia de la vivienda por barrio

MUNICIPIO DE MEDELLÍN - ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2004							
Barrio, Comuna y Corregimiento	Tenencia de la vivienda						Total
	Propia, totalmente pagada	Propia, la están pagando	En arriendo o Subarriendo	En usufructo	Ocupante de hecho	Anticre sis	
COMUNA 10 - LA CANDELARIA							
Prado	2.061	209	1.620	105		21	4.016
Hospital San Vicente							
Jesús Nazareno	280	21	707	21			1.029
El Chagualo	210	84	210				504
Estación Villa	42		496				538
San Benito	126	21	287				434
Guayaquil							

³⁸ La Encuesta de Calidad de Vida realiza un muestreo por barrio, cuyos resultados son luego expandidos a toda el área objeto de estudio, razón por la cual, los datos pueden ser más dicientes en términos de porcentajes que de cifras exactas.

³⁹ Cifra con la cual trabaja la Gerencia del Centro para la implementación de acciones en el barrio, tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de estos pobladores. Según estimaciones de la Fundación CORAJE para 2005, esta cifra ya puede alcanzar las 350 personas en horas de la noche.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Corazón de Jesús	209		105	35		349
Alpujarra						
Centro Admvo.						
Calle Nueva	35	35	35			105
Perpetuo Socorro						
Barrio Colón	378	35	259	63		734
Las Palmas	1.413		1.625			3.038
Bomboná No. 1	336		525			861
Boston	4.824	133	2.911	77		7.945
Los Ángeles	1.903	35	1.128	56		3.122
Villa Nueva	593	35	174	35		838
La Candelaria	670	35	510	35		1.250
San Diego	409	156	661			1.226
Total	13.489	799	11.254	426	21	25.989

Fuente: Encuesta Calidad de Vida – 2004.

Paradójicamente, se encuentra que según el tipo de vivienda, los habitantes de Corazón de Jesús, ocupan “casas” lo cual es bastante improbable dado que los conjuntos habitacionales que tienen presencia en el barrio son la Torre y Unidad Residencial “Los Libertadores”, con unidades de vivienda correspondientes a la tipología de apartamentos distribuidos en una torre y un conjunto de bloques de cuatro niveles.

Tabla 25. Personas según tipo de vivienda y lugar de residencia habitual por barrio

MUNICIPIO DE MEDELLÍN - ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2004						
Barrio o Vereda de Residencia Habitual	Tipo de vivienda					Total
	Vivienda en edificación no destinada para habitación	Rancho o vivienda de desechos	Cuarto(s)	Apartamento	Casa	
COMUNA 10 - LA CANDELARIA						
Prado	0	0	168	1.831	13.200	15.199
Jesús Nazareno	0	0	0	1.029	2.512	3.541
El Chagualo	0	0	0	1.029	609	1.638
Estación Villa	0	0	371	755	665	1.791
San Benito	0	0	0	693	1.043	1.736
Corazón de Jesús	0	0	0	0	1.047	1.047
Calle Nueva	0	0	0	0	349	349
Barrio Colón	0	0	0	357	1.727	2.085
Las Palmas	0	0	0	210	9.875	10.085
Bomboná No. 1	0	0	0	1.358	2.279	3.637
Boston	0	0	168	1.379	26.299	27.845
Los Ángeles	0	0	0	1.185	10.763	11.947
Villa Nueva	0	0	0	838	1.256	2.094
La Candelaria	0	0	0	2.304	1.027	3.331
San Diego	0	0	0	363	2.753	3.116
Total	0	0	707	13.329	75.404	89.440

Fuente: Encuesta Calidad de Vida – 2004.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.2.3. Permanencia de los usos en el barrio

El estudio del CEO, arroja los siguientes datos en relación con el nivel de **permanencia de la población residente** en el barrio:

Tabla 26. Cuanto hace que vive en el barrio

		Frecuencia	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Hasta 1 año	5	6,0	6,0
	entre 2 y 5 años	11	13,3	19,3
	entre 6 y 10 años	12	14,5	33,7
	entre 11 y 15 años	6	7,2	41,0
	entre 16 y 20 años	7	8,4	49,4
	entre 21 y 25 años	3	3,6	53,0
	más de 26 años	32	38,6	91,6
	no aplica	7	8,4	100,0
	Total	83	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

*(...) uno (1) de cada cuatro (4) grupos familiares u hogares del barrio Corazón de Jesús, llegó al barrio en los últimos cinco años, pero igualmente uno (1) de cada cuatro (4) lleva entre 6 y 20 años, lo que representaría un fuerte sentimiento de arraigo a la zona, hecho que aparece reafirmado en razón de que **dos (2) de cada cinco (5) hogares llevan residiendo en la zona más de 20 años**, tal como nos muestra la tabla anterior.*

La media de tiempo de vivir en el barrio es de 19,76 años, siendo 60 años el máximo declarado por alguno de los pobladores. Estos datos expresan el claro indicio de fuerte arraigo por parte de la mayoría de la población.⁴⁰

En lo referente al tiempo de funcionamiento de las **unidades económicas formales**, se tiene que mientras **el 61% de los negocios tienen más de 5 años de operar en el sector**, sólo el 9,1% llevan menos de un año en el barrio, mientras que 29,1% tienen entre 1 y 5 años, lo que permite concluir que existe, al igual que sucede con la vivienda, un alto grado de arraigo.

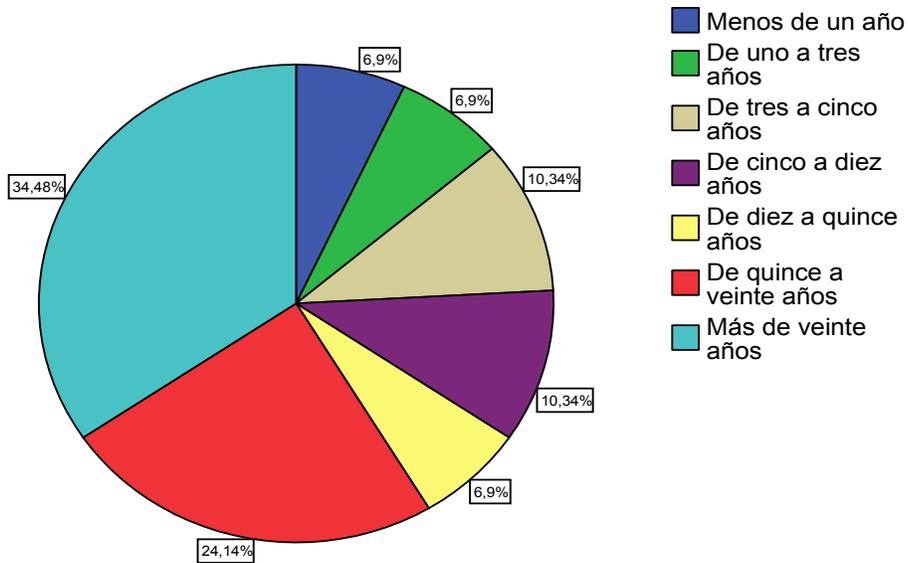
Gráfico 8. Tiempo de funcionamiento de las unidades económicas formales

⁴⁰ *Ibíd..Estudio de población ... Pág. 17.*



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Situación similar se presenta con el funcionamiento de las unidades económicas informales: el 51,7% se encuentra hace más de 10 años en el barrio, mientras que el 21,5% está entre 1 y 5 años; sin embargo, es destacable el hecho de que en el último año se ha radicado el 10,5%. Sumando las dos últimas cifras, podemos obtener un 32% de unidades que se han instalado en el barrio en lo que va corrido de la formulación del plan parcial.

Tabla 27. Tiempo de existencia de las unidades económicas informales

		Su permanencia en el sector es			Total
		Permanente	Esporádica	Sin informac.	
Años Sector Recodifi cada	0-1	45	7	0	52
		9,1%	1,4%	,0%	10,5%
	1-5	100	6	0	106
		20,3%	1,2%	,0%	21,5%
	5-10	78	2	0	80
		15,8%	,4%	,0%	16,2%
	10-15	49	2	0	51
		9,9%	,4%	,0%	10,3%
	15-20	54	1	0	55
		11,0%	,2%	,0%	11,2%
	20 y más	146	2	1	149
		29,6%	,4%	,2%	30,2%
Total		472	20	1	493
		95,7%	4,1%	,2%	100,0%

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.2.4. Tenencia de la tierra y los inmuebles

Debido a la primacía que la Ley 388 de 1997 ha otorgado a la propiedad del suelo en la planificación territorial, el análisis de la tenencia de los inmuebles en el barrio Corazón de Jesús constituye un insumo prioritario para la formulación de estrategias de gestión para el presente plan parcial. Los propietarios de inmuebles que no tienen negocio alguno allí, constituyen un agente importante, aunque poco presente en el barrio; su función se limita a recibir las rentas que las propiedades generan⁴¹.

Los datos que se presentan a continuación, corresponden a información proporcionada por el OSMI en el año 2001, levantada en las 30 manzanas que cuentan con inmuebles de propiedad privada, con el apoyo de estudiantes de Arquitectura de la Universidad Pontificia Bolivariana. Las manzanas que se excluyen de esta selección, son las identificadas con los siguientes códigos catastrales: 1008001, 1008025 y 1008047, por tratarse de bienes de uso público.

Tabla 28. Tenencia de la propiedad

COBAMA	Nº propietario.	Nº arrendatar	Nº subarrend.	Total
1008002	2	12	0	
1008003	1	23	0	
1008004	0	41	0	
1008005	0	22	0	
1008011	3	30	0	
1008012	10	11	0	
1008013	3	6	0	
1008014	0	6	0	
1008015	1	9	0	
1008016	0	16	0	
1008017	4	29	6	
1008018	5	10	0	
1008020	7	16	0	
1008021	9	19	0	
1008022	2	13	0	
1008026	4	21	1	
1008027	0	0	0	
1008028	6	19	2	
1008030	10	13	1	
1008032	3	20	0	
1008033	2	11	0	
1008034	5	5	0	
1008035	6	5	0	
1008036	5	13	0	
1008037	9	37	0	
1008038	3	10	0	
1008039	4	8	0	
1008040	0	3	0	
1008041	5	16	0	
1008042	7	24	0	

⁴¹ Ver Anexo 5.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

COBAMA	Nº propietario.	Nº arrendatar	Nº subarrend.	Total
Total	116	468	10	594
Participación	20%	79%	2%	100%

Fuente: OSMI, 2001.

Del análisis se puede inferir que **un alto porcentaje de arrendatarios hacen uso del total de predios del barrio (79%)**, constituyéndose en un agente fundamental para la gestión del proyecto. Se identifica como aspecto favorable, el hecho de que exista un bajo nivel de subarriendo, pues este agente intermediario que cumple un papel capitalizador de rentas pero con baja inversión en el mantenimiento de los inmuebles, dificultaría la viabilidad del plan parcial.

Adicionalmente, durante la encuesta realizada por la Fundación CORAJE en abril de 2004 a 498 establecimientos de los cerca de 750⁴² que posee el barrio, denominada *Actualización de censo y diagnóstico participativo*, se encontró que tan sólo el 20,3% (101) son propietarios del local, cifra que se encuentra muy próxima a la hallada en el año 2001 por el OSMI. Esto implica que las condiciones de tenencia de la tierra, se mantienen para el barrio.

Tabla 29. Tenencia de los locales.

¿Es propietario@ del local?	Frecuencia	Porcentaje
Si	101	20.3
No	395	79.3
No sabe/No responde	2	0.4
Total	498	100.0

Fuente: Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo, 2004.

Finalmente, los datos arrojados por el estudio del CEO, presentan unos resultados bastante similares a las dos fuentes anteriores, reafirmando la tendencia:

*De 695 unidades económicas formales que respondieron la encuesta, con referencia a la tenencia del local (...) el 83% de ellos ocupa locales arrendados, el 15,5% locales propios y apenas el 1,4% locales subarrendados.*⁴³

Gráfico 9. Tenencia del local

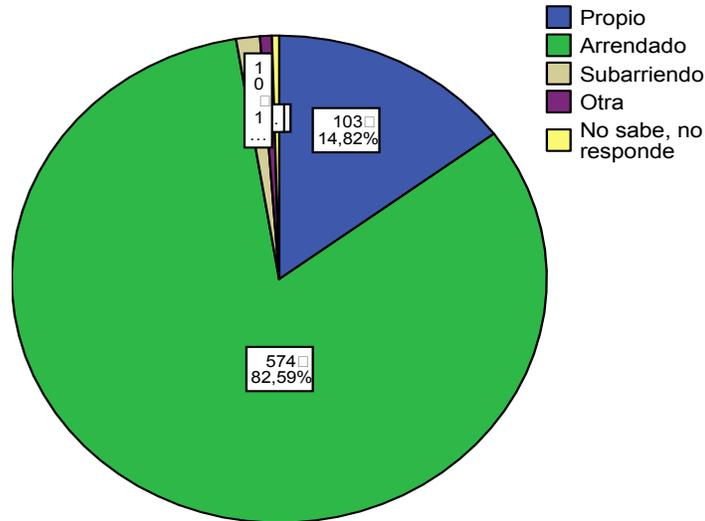
⁴² El estudio del CEO estableció la existencia de 746 unidades económicas formales en el barrio Corazón de Jesús.

⁴³ *Ibid.* Estudio de población ... Pág. 25.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Con base en la información suministrada por la oficina de Catastro Municipal en octubre de 2005, se pudo extraer el siguiente análisis de tenencia de la tierra distribuida por sectores y manzanas, determinando una relación aproximada de 1:1 entre número total de predios existentes para el área de planificación (974) y número de propietarios (867).

Tabla 30. Propietarios por manzana

Sector	COBAMA	Nº de propietarios
1	1008001	1
	1008002	19
	1008003	14
	1008004	50
	1008005	25
	1008011	28
	1008012	42
	1008013	20
	1008014	2
	1008015	3
	1008016	19
	1008017	29
	1008018	26
	1008020	26
	1008021	32
	1008022	9
	1008026	18
	1008027	32
	1008028	31
1008030	5	
1008031	4	
2	1008032	54
	1008033	30
	1008034	6
	1008035	9



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Sector	COBAMA	Nº de propietarios
3	1008036	14
	1008037	59
	1008038	210
	1008039	29
	1008040	69
	1008041	14
	1008042	45
	1008047	1
Total suma por manzanas		975
Total propietarios		867

Fuente: elaboración propia con base en información suministrada por Catastro, Octubre de 2005.

La diferencia entre la suma total de propietarios por manzanas (975) y el total de propietarios del polígono de planificación (867), se debe a la existencia de propietarios que poseen predios en varias manzanas.

Se puede notar que el **mayor número de propietarios se encuentra concentrado en el sector 3** (368 equivalente al 38%) debido a la presencia de la Torre y Unidad Residencial “Los Libertadores” que corresponden justamente a una de las AME descritas en el “Capítulo 2: Delimitación del área de planificación”. El área propiamente de Renovación Urbana (sectores 1 y 2, y algunos predios del 3), cuenta entonces con 607 propietarios (62%) para 549 predios y 300 lotes, lo que implica ineludiblemente una gestión asociada del suelo para concretar el desarrollo de los proyectos urbanísticos. El detalle sobre el número y carácter de los propietarios (particular o Municipio) se puede analizar en las tablas que describen cada uno de los proyectos y UG en que se divide el presente plan parcial, en el “Capítulo 5: Estructura Urbana del espacio”.

*En relación con la tenencia de la vivienda podemos decir que **se trata de un barrio de viviendas predominantemente de propietarios**: de las 83 viviendas identificadas, 59 son viviendas propias totalmente pagadas y 9 son viviendas propias que se están pagando aunque de éstas se presentaron tres casos que se negaron a proporcionar información sobre el monto mensual de amortización. También existe 1 vivienda en usufructo. Esto significa que 15 viviendas se encuentran bajo la modalidad de arrendamiento.⁴⁴*

3.2.5. Dinámica inmobiliaria

A septiembre de 2004, la oferta inmobiliaria (arriendo o alquiler) para el barrio, era la siguiente:

Tabla 31. Comparativo oferta inmuebles en arriendo - Comuna 10 barrio Corazón de Jesús

USO	NÚMERO DE INMUEBLES	%	VALOR PROMEDIO (\$)	ÁREA PROMEDIO (M ²)	VALOR(\$) PROMEDIO M ²
APARTAMENTOS(NUEVOS)	7	23%	350.000	39	8.974

⁴⁴ *Ibíd.. Estudio de población...* Pág. 12.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

APARTAMENTOS(USADOS)	2	7%	400.000	82	4.878
LOCALES (NUEVOS)	6	20%	1.100.000	152	7.237
LOCALES (USADOS)	15	50%	502.667	68	7.392
Totales	30	100%			

Fuente: OSMI, septiembre de 2005.

Gráfico 10.

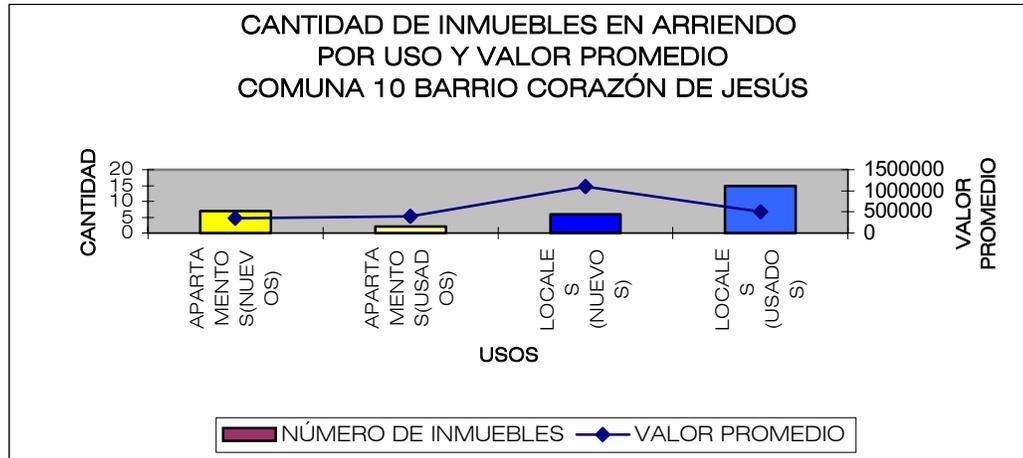
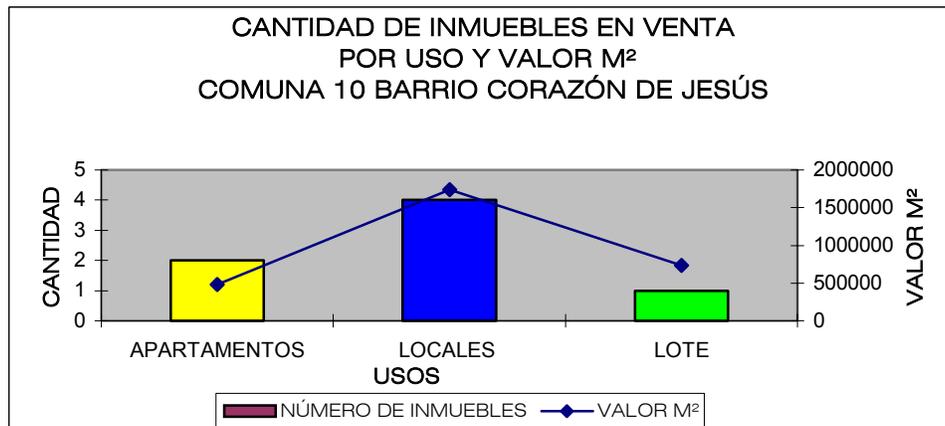


Tabla 32. Comparativo oferta inmuebles en venta - Comuna 10 barrio Corazón de Jesús

USO	NÚMERO DE INMUEBLES	%	VALOR PROMEDIO (\$)	ÁREA PROMEDIO (M ²)	VALOR(\$) PROMEDIO M ²
APARTAMENTOS	2	29%	60.000.000	124	483.871
LOCALES	4	57%	240.000.000	138	1.739.130
LOTE	1	14%	230.000.000	312	737.179
Totales	7	100%			

Fuente: OSMI, septiembre de 2005.

Gráfico 11.



Los valores anteriores, en contraste con los resultados del estudio inmobiliario realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, dan cuenta de un incremento



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

notable en las rentas de los locales, del año 2004 –fecha de la información OSMI- a 2006, pasando de un valor promedio en alquiler de \$7.300 por m² a cánones que oscilan entre \$8.000 y \$15.000 por m², abarcando este último valor el mayor porcentaje de predios del barrio (93%), como lo ilustra la siguiente tabla:

Tabla 33. Canon mensual (\$/m²) según el área del local

Rango de área (m ²) aproximada	Canon mensual (\$/ m ²)	% de predios según área
0 – 50	15.000	7%
50 – 100	10.000 a 12.000	
> 100	8.000 a 10.000	93%

Fuente: Elaboración propia con base en información de la Lonja y del OSMI, 2006.

De la información anterior, se deducen los siguientes valores de suelo por m² (lote más construcción):

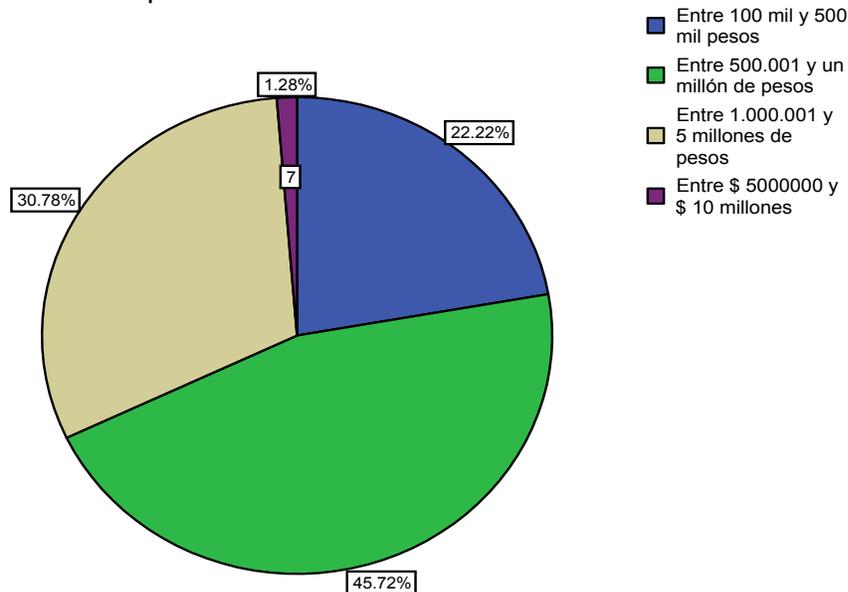
Tabla 34. Valor del suelo (\$/m²)

Zona	Valor de suelo (\$/m ²)
1	1.200.000
2	800.000 y 1.000.000
3	1.000.000

Fuente: Lonja, 2006.

Adicionalmente, el estudio del CEO determina los siguientes **cánones de arrendamiento para los locales**, que pagan arrendatarios y subarrendatarios: el 22,2% cancela arriendos mensuales inferiores a \$500.000, **el 45,7% entre \$501.000 y un millón de pesos**. Un 16% cancela mensualmente entre \$1.000.001 y \$1.500.000 y apenas el 14% cancelan más de \$1.500.000

Gráfico 12. Valor del alquiler del local



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Las cifras anteriores permiten concluir que, a diferencia de lo que sucede generalmente cuando una zona es clasificada como de “renovación urbana”, donde se parte de unos bajos precios del suelo para que con la operación urbanística se logre la recuperación no sólo física sino económica de la zona⁴⁵, en Corazón de Jesús, estamos ante una situación de alta rentabilidad del suelo y de las actividades que allí tienen lugar.

No obstante el bajo nivel de oferta para la venta (7 inmuebles en total), se realizó un seguimiento a los inmuebles objeto de venta durante el año 2005, que evidencian un acelerado proceso de desplazamiento del uso maderero, por tratarse en su mayoría de locales anteriormente dedicados a esta actividad, y de una presión importante hacia la adquisición de viviendas y locales en la zona 3, para ser ocupados por actividades asociadas a la producción y comercialización textil.

En cuanto a los cánones de **arrendamiento para el uso residencial**, el estudio del CEO arroja los siguientes datos:

Los pagos que se destinan a cubrir la vivienda –ya sea bajo la modalidad de arrendamiento, o por amortizaciones a la deuda hipotecaria- en un porcentaje relativamente bajo de los hogares, del 9,6%, sólo pagan el equivalente a un salario mínimo mensual (...). Pero, uno de cada cuatro poseedores de vivienda amortiza dos o más salarios mínimos.

La media estadística de los pagos por arriendo o amortización que realizan los hogares se ubica en \$449.970,71, esto es, se pueden entender que al menos cubren el valor de un poco más del salario mínimo mensual vigente.

Ahora bien, al cruzar la información obtenida con la tenencia de la vivienda, para establecer el concepto de los máximos pagos, se encuentra que los valores más elevados –mayores a \$700.000- se refieren a pagos de amortización a las viviendas propias y que el valor máximo es de \$1.026.000. En tanto que los arrendamientos encuentran su nicho o moda estadística entre los \$400.000 y \$500.000.

Tabla 35. Pagos mensuales destinados a la vivienda

	Frecuencia	%	% acumulado
Válidos ENTRE \$ 200.000 Y \$ 300.000	3	3,6	3,6
ENTRE \$ 300.001 Y \$ 400.000	2	2,4	6,0
ENTRE \$ 400.001 Y \$ 500.000	7	8,4	14,5
ENTRE \$ 500.001 Y \$ 600.000	3	3,6	18,1

⁴⁵ MALDONADO C., María Mercedes (2005), *Entrevista realizada por la Arq. Sandra Guinguer P.*, para la tesis de maestría titulada “La problemática general de los planes parciales en áreas de renovación urbana y sus implicaciones prácticas para su gestión”, Anexo 4: Entrevistas, Maestría en Estudios Urbano – Regionales, Escuela de Planeación Urbano – Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Pág. 221.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

ENTRE \$ 600.001 Y \$ 700.000	3	3,6	21,7
ENTRE \$ 700.001 Y \$ 800.000	2	2,4	24,1
ENTRE 800.001 Y \$ 1.100.000	1	1,2	25,3
NO APLICA	59	71,1	96,4
NO SABE, NO RESP	3	3,6	100,0
Total	83	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

3.2.6. Sectores económicos

Se localizan en el barrio 746 negocios, en los cuales trabajan 6.200⁴⁶ personas. Además existe una población de 1050 trabajadores informales⁴⁷, de los cuales 415 prestan servicios relacionados con el vehículo, sumando un total de 7.250 trabajadores. Las anteriores cifras fueron actualizadas en el año 2006 por el estudio del CEO, arrojando los siguientes datos:

*Se identificó una **población laboral de 5.727 personas** ocupadas en las unidades económicas del sector, de las cuales 5.464 se ocupan en las unidades formales y apenas 263 en las informales.⁴⁸*

El **sector formal** está integrado por comerciantes y empleados de las empresas del barrio; se trata de propietarios de negocios, administradores, empleados de la planta administrativa, operarios de maquinaria textil, vendedores y mecánicos, entre otros, que habitan el sector en jornadas laborales, especialmente diurnas, para el desarrollo de actividades comerciales y productivas.

Pueden distinguirse los siguientes grupos:

- **Propietarios de negocios:** *Estos representan un papel fundamental para el barrio y el desarrollo de éste; de un lado son quienes proporcionan el mayor número de empleos; y de otro han generado organizaciones con el fin de defender su permanencia en la zona y de la zona, frente a las amenazas externas que buscan darle un uso diferente, buscando alternativas concertadas con el fin de mejorarla y hacerla más viables y agradable sin atentar en contra del derecho al trabajo.*
- **Mecánicos formales:** *Vinculados directamente a los negocios y almacenes. Constituyen una minoría frente al conjunto total de mecánicos.*
- **Trabajadores formales:** *Se trata de empleados de almacenes, cafeterías, bares, entre otros, tales como auxiliares de contabilidad, administradores, vendedores de mostrador, mensajeros, empleados de cafeterías y bares.⁴⁹*

⁴⁶ CEDETRABAJO (1995), *Estudio Socioeconómico del barrio Corazón de Jesús*, Investigación contratada por la Fundación CORAJE, Medellín.

⁴⁷ COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA (2001), *Dimensionamiento del sector informal*, Estudio contratado por la Fundación CORAJE, Medellín.

⁴⁸ *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 9.

⁴⁹ *Ibíd.. Procesos Socio-Políticos...*, Pág. 10-11.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



El **sector de la economía informal** está compuesto por personas que prestan servicios de reparación, acondicionamiento e instalación de repuestos para vehículos, que confluyen al barrio en procura del sustento diario, sin que dispongan de un salario fijo o de prestaciones sociales. Se incluyen además, aquellas personas que recorren distintos barrios del centro de Medellín, ofreciendo bebidas, frutas, pescado, libros, música, pastelería, etc. Se diferencian los siguientes grupos:

- **Mecánicos informales:** *ubicados en las calles del barrio, aparecen como un sector alterno y complementario al sector formal, estableciendo algunas alianzas que permiten la vinculación momentánea a los almacenes formales, con el fin de prestar un servicio más eficiente y consecuente con la demanda. El interés fundamental para establecerlas es de tipo económico. Actualmente disponen de una estructura organizativa (Cooperativa de trabajadores Informales⁵⁰, COOTACOJ), la cual genera una situación de legalidad para los asociados y para los servicios que ellos prestan, lo cual tiende hacia una mejora en las condiciones laborales y en la imagen del sector.*
- **Trabajadores informales:** *grupo conformado por vendedores ambulantes, emboladores, entre otros, que cumplen la función de satisfacer demandas y necesidades humanas puntuales ligadas con la alimentación, el vestido y el ocio. Visitan el sector cotidianamente o con alguna regularidad, sin que su presencia sea exclusiva del barrio.⁵¹*

Las **relaciones entre el sector formal e informal**, de forma espontánea a veces y de forma organizada otras, mediante sus expresiones organizativas (la Fundación CORAJE, la Cooperativa COOTACOJ y CEDEMODA), están fundamentadas en muchas ocasiones, en un alto sentido de pertenencia con el sector y en valores como la solidaridad, la confianza, el respeto por la palabra empeñada y la reciprocidad en la prestación de servicios y conocimientos. Existe un elevado nivel de interdependencia entre agentes, donde el intercambio en iguales condiciones se convierte en requisito fundamental para la productividad de los negocios y de la zona.

Dado que el sector formal dedicado a la venta de autopartes muchas veces, cumple sólo la función de expendio y no la de instalación, los mecánicos informales complementan esta labor poniendo a disposición del cliente la mano de obra, de tal modo que se ofrezca un servicio integral en el mismo territorio. Los comerciantes formales son plenamente conscientes de la actividad de los informales, requieren de ellos y alimentan su mantenimiento. Es por ello frecuente que, un comerciante formal tenga plenamente identificados a los trabajadores informales; es así como se establecen lazos laborales bidireccionales donde, el comerciante formal recomienda a los clientes para que el mecánico informal instale o repare el accesorio que el vende, o viceversa, el mecánico informal orienta al cliente en donde comprar una determinada pieza mecánica para luego él instalársela.

*Como expresión de las cadenas productivas y articulaciones entre los sectores formal e informal de la zona de estudio, encontramos que **el***

⁵⁰ Cooperativa de Trabajadores Asociados del Corazón de Jesús.

⁵¹ Ibid.. *Procesos Socio-Políticos...*, Pág. 11-12.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

64,5% de los establecimientos informales, esto es, 318 locales, realizan transacciones de diversa índole con los negocios formales del sector.⁵²

Tabla 36. Relaciones entre el sector formal e informal en Corazón de Jesús.

		Realiza negocios con los establecimientos formales del sector			Total
		Si	No	Sin información	
Tipo de Actividad Económica	Industrial	3	1	0	4
		,6%	,2%	,0%	,8%
	Comercial	134	90	0	224
		27,2%	18,3%	,0%	45,4%
	Servicios	180	81	2	263
	36,5%	16,4%	,4%	53,3%	
	Reciclaje	1	1	0	2
		,2%	,2%	,0%	,4%
Total		318	173	2	493
		64,5%	35,1%	,4%	100,0%

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

En términos generales los informales se relacionan con los formales⁵³ a partir de la compra de productos de los primeros a los segundos (55%) Al observarse detenidamente las cifras, la relación que tiene el sector servicios con los formales está basada en la compra de productos especialmente (45,6%). Aunque la relación del sector comercial con los formales es más reducida (27,2%) (...) se basa en la venta de productos (28,9%).⁵⁴

Tabla 37. Qué clase de negocios se realizan entre los sectores informal y formal.

		Qué clase de negocios realiza					Total
		Les compra	Les vende	Les compra y les vende	Les intercambia	Sin información	
Tipo de Actividad Económica	Industrial	0	3	0	0	0	3
		,0%	,9%	,0%	,0%	,0%	,9%
	Comercio	30	89	10	4	1	134
		9,4%	28,0%	3,1%	1,3%	,3%	42,1%
	Servicios	145	15	9	11	0	180
	45,6%	4,7%	2,8%	3,5%	,0%	56,6%	
	Reciclaje	0	0	1	0	0	1
		,0%	,0%	,3%	,0%	,0%	,3%
Total		175	107	20	15	1	318
		55,0%	33,6%	6,3%	4,7%	,3%	100,0%

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Dos importantes sectores productivos de la economía formal que tienen asiento en el barrio y que no hacen parte de la cadena productiva anteriormente descrita, son la industria y comercio textil, y el comercio maderero. Ambos tienen una localización

⁵² Ibid..Estudio de población... Pág. 107.

⁵³ Ver gráficos 16, 17, 18 y 19, descriptivos de las cadenas productivas.

⁵⁴ Ibid..Estudio de población... Pág. 108.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



claramente delimitada dentro de la zona; la primera, ocupa las manzanas inmediatas a la calle Colombia y a la Av. del Río y comparte el territorio con la vivienda; el segundo, se ubica en el costado norte del eje Maturín y tiene directa relación con los locales que sobre este mismo eje, están al otro lado de la Av. del Ferrocarril, es decir, tiene un vínculo más estrecho con el barrio Guayaquil que con el propio Corazón de Jesús, pero dada la magnitud de los locales que lo conforman, establece una marcada presencia en el barrio, aunque como ya se mencionó, tienden a salir del mismo por presiones de mercado.

El sector textil y manufacturero dispone de un espacio de condiciones urbanísticas particulares, razón por la cual no es posible percibir su interacción directa con el barrio. Dado que se trata de empresas que cuentan con cuantiosas inversiones en maquinaria y equipos, estas cuentan con un riguroso sistema de vigilancia privada que tiene presencia en el espacio público y que no permite el asentamiento de las actividades informales vecinas ni de los habitantes de la calle. Sin embargo su crecimiento ha sido de tal magnitud en los últimos cuatro años, que su presencia ha polarizado aún más las tendencias económicas en el barrio y se ha convertido en un agente fundamental en la formulación del plan parcial.

3.2.6.1. EL SECTOR FORMAL:

El estudio del CEO establece tres características que definen el perfil predominante del sector formal:

Uno, los negocios en su gran mayoría son unidades económicas únicas e independientes. Segundo, la actividad predominante está estrechamente asociada al sector automotriz. Alrededor de 326 unidades económicas (46,4%) están vinculadas alrededor del comercio de autopartes, al mantenimiento y reparación de vehículos, fabricación de partes, piezas autopartes y accesorios y al comercio de combustibles y lubricantes. Y, tercero, dos de cada tres son establecimientos comerciales (64,4%).⁵⁵

Es además característico de las unidades económicas formales, el **escaso número de empleados permanentes que ocupan por unidad**: el 71,45% de los negocios contratan menos de 5 empleados permanentes, el 16,2% entre 6 y 10, el 9,4% entre 11 y 50 y el 2,9% contratan más de 50 empleados permanentes.

En cuanto a empleados ocasionales, su presencia es escasa; en el 95,7% de las unidades se contrata menos de 5 personas ocasionales.

El mismo estudio describe las características del tipo de unidad de negocios: **el 84% de ellos corresponde a negocios de un solo establecimiento comercial, lo que ratifica el carácter PYME de las unidades económicas formales de Corazón de Jesús**, mientras que el 7,1% pertenece a la unidad de negocio principal, el 6,6% a unidades sucursales y el 2% a unidades de negocio auxiliares.

Tabla 38. Tipo de unidad económica

⁵⁵ Ibid.. *Estudio de población...* Pág. 41.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Única	584	84,0	84,0	84,0
	Principal	49	7,1	7,1	91,1
	Sucursal	46	6,6	6,6	97,7
	Unidad Auxiliar	14	2,0	2,0	99,7
	No sabe, no responde	2	,3	,3	100,0
	Total	695	100,0	100,0	

Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

El estudio del CEO define el **carácter de unidad económica formal**, a partir de siete condiciones, descritas a continuación:

- Contar con licencia de funcionamiento:
*Del total de 695 unidades económicas formales censadas, 653 tienen licencia de funcionamiento (94%). Sólo el 6% de las unidades no la tienen o no dan información al respecto.*⁵⁶
- Facturar el IVA a los clientes:
*Del total de unidades censadas, dos de cada tres negocios, facturan el IVA a los clientes. Lo que (...) permite identificar los problemas de evasión fiscal ya que apenas el 61,3% factura el IVA, el 36,5% no lo factura y el 2,2% no informa. Es decir una tercera parte de los empresarios formales del sector no cumple cabalmente con sus obligaciones tributarias, aspecto presente con frecuencia en nuestra cultura contraria al no pago de los impuestos.*⁵⁷
- Realizar retención en la fuente:
*En relación a esta práctica impositiva, se aprecia que un número importante de los censados declararon no cumplir con este requerimiento impositivo (53,8%). (...) únicamente el 43,9% practica retención en la fuente, el 53,8% no lo hace y el 2,3% no responde. Acá hay otra fuente importante de pérdida de ingresos fiscales, debida a la cultura del no pago de las obligaciones tributarias.*⁵⁸
- Pagar seguridad social a los empleados:
*La información muestra que tampoco hay un cabal cumplimiento de las obligaciones para fiscales por parte de los empresarios del sector, sólo el 47,1% cumple con sus responsabilidades respecto de la seguridad social de sus empleados, el 50,8% no las cumple y el 2,2% no informa.*⁵⁹
- Tener registro de Cámara de Comercio:

⁵⁶ Ibid..Estudio de población... Pág. 57.

⁵⁷ Ibid..Estudio de población... Pág. 60.

⁵⁸ Ibid..Estudio de población... Pág. 61.

⁵⁹ Ibid..Estudio de población... Pág. 62.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Se aprecia una inscripción casi total en el registro de la Cámara de Comercio. (...) el 97,4% de las unidades tienen registro mercantil y únicamente el 2.8% no lo tienen o no informan.⁶⁰

- Presentar declaración de renta:
(...) se observa que el 83% de las unidades declaran renta, mientras el 15,3% no lo hace y el 1,7% no responde. A pesar de que la cifra de remisos a declarar no es muy alta es indicativa de los altos niveles de evasión en el país, sobretudo en las actividades comerciales y de servicios al detal.⁶¹
- Pagar Impuesto de Industria y Comercio:
Es notorio, nuevamente, la aceptación y práctica del pago de los impuestos de Industria y comercio del sector. (...) el 94,1% de las unidades cumple con el pago (...), sólo el 3,7% lo evaden y el 2,2% no informan.⁶²

Se concluye además que el 81,9% de las unidades formales lleva información contable, la mayoría de manera sistematizada, aunque sólo el 54% elabora presupuesto anual de ingresos y gastos.

El trabajo *Procesos Socio-Políticos, Económicos y Espaciales en Experiencias Urbanas en la Ciudad de Medellín: Barrio Corazón de Jesús*, efectuó una actualización de datos económicos basados en el estudio socioeconómico de 1995, referente a los ingresos, egresos y utilidad neta media mensual (x \$1000) para los usos comercial, servicios e industrial:

Tabla 39. Ingresos, egresos y utilidad neta media mensual.

CONCEPTO	COMERCIO	SERVICIOS	INDUSTRIA	TOTAL
Ingresos	26.633,50	5.306,62	17.526,03	49.466,42
Egresos	23.188,63	5.077,54	16.089,01	44.355,18
UTILIDAD NETA	3.445,15	229,37	1.437,02	5.111,24

Fuente: Estudio socioeconómico, 1995. Actualizado a 2004.

Aunque la rentabilidad económica del barrio

(...) solamente es posible conocerla de manera indirecta, y apenas aproximada, es importante incluirla (...). En el texto de la investigación que se ha venido exponiendo se le denomina "rentabilidad aparente", en razón a que las cifras que la producen pueden tener algún grado de distorsión (algunos ingresos y egresos subestimados, entidades de servicio que no tienen ingresos significativos). Esto significa que la "rentabilidad aparente" que se muestra a continuación, en forma rigurosa podría ser aún mayor, no obstante ser ya bastante alta.⁶³

⁶⁰ Ibid..Estudio de población... Pág. 58.

⁶¹ Ibid..Estudio de población... Pág. 58.

⁶² Ibid..Estudio de población... Pág. 59.

⁶³ Ibid.. Procesos... Pág. 30.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



La rentabilidad sobre activos es:

$$\frac{\text{Utilidad neta mensual}}{\text{Activos totales}} \times 100 = \frac{5.111,24}{221.980,00} \times 100 = 2,3\%$$

La rentabilidad sobre ingresos mensuales sería:

$$\frac{\text{Utilidad neta mensual}}{\text{Ingresos mensuales}} \times 100 = \frac{5.111,24}{49.466,00} \times 100 = 10,33\%$$

Con base en (...) las (cifras) de rentabilidad que se acaban de examinar, y de acuerdo a comentarios aparecidos en el periódico "Coraje" editado por la Fundación en septiembre de 2000, se estima que por la alta rentabilidad de las actividades económicas que allí tienen lugar, es decir, por su gran productividad, no sería posible cambiar los usos actuales a otros más rentables, a menos que se tratara de la construcción de vivienda de estrato seis, tal como lo asevera también en el mismo periódico el arquitecto urbanista Juan Carlos García B.⁶⁴

De manera complementaria, el estudio del CEO de 2006 arroja la siguiente información en materia de venta y utilidades de los negocios:

Alrededor del 50% de los censados declara tener unas ventas promedios mensuales no mayores a 3 millones de pesos y alrededor del 27% declara tener ventas mayores de 10 millones de pesos mensuales.

*Al intentar comparar la relación entre monto de las ventas y ganancias mensuales, se aprecia que el 86,6% de los censados declara tener ganancias no mayores de 3 millones de pesos. Y, sólo un 4% declara tener ganancias mayores a 10 millones de pesos mensuales. **Es evidente una clara subdeclaración de las utilidades.**⁶⁵*

Gráficos 13 y 14.

⁶⁴ Ibid.. Procesos... Pág. 31.

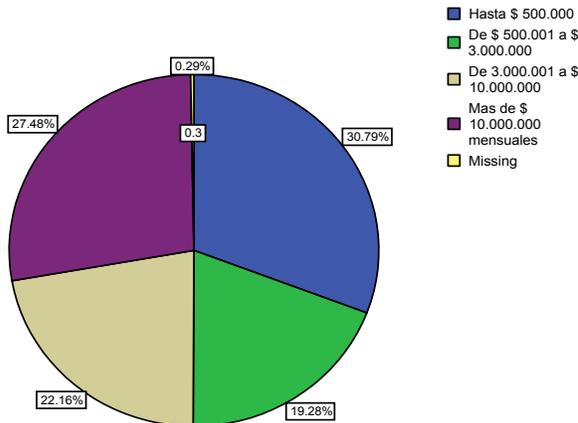
⁶⁵ Ibid.. Estudio de población... Pág. 72.



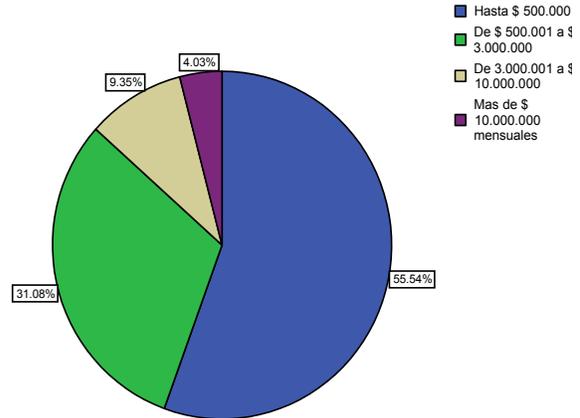
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Valor de las ventas totales promedio mes



Valor de las ganancias estimadas promedio mes



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Respecto al **comportamiento de las ventas**, la información disponible muestra una apreciación conservadora ya que un número apreciable (39%) declara estabilidad en las ventas, sólo un 14,8% declara un aumento, y hay otro grueso número de comerciantes (37,7%) que manifiestan un descenso en las ventas. Situación similar se manifiesta con respecto a las **utilidades**: que para el 39,2% de los comerciantes, se mantuvieron estables; para el 38,25 disminuyeron, y sólo para el 15,6% crecieron.

En relación con la clientela de las unidades económicas formales, el estudio del CEO determinó que el **51,8%, correspondientes a 139 negocios que prestan servicios, son abiertos a un público en general**; para el 32,4% sus clientes son empresas y público en general, y para el 13,7% únicamente empresas.

En el caso de los establecimientos dedicados a comercio, **las ventas son dirigidas principalmente al público en general**, con el 48,5% de los establecimientos; el 40,8% vende a empresas y a público en general, y el 13,7% sólo a empresas. Se ratifica una vez más, el carácter PYME de los negocios del barrio.

El **gran peso de la actividad comercial principal es el de productos nuevos, representado en un 78,6% de las unidades de negocio comerciales (557)**; el 9,3% nuevos y usados, y el 9% sólo usados. Estos datos muestran una situación que contradice la apreciación tradicional de un tipo de comercio de segunda y reciclados.

Lo anterior es complementado con el hecho de que **el aprovisionamiento de las unidades económicas formales, se hace principalmente, a través de intermediarios mayoristas (42%)**; el 26,2% directamente de los fabricantes, y sólo un 27,6% se provee del comercio al detal (17,1%) y negocios informales (10,5%).

Según la *Actualización de censo y diagnóstico participativo* de 2004, los comerciantes determinaron que, entre **los principales problemas que afectan el funcionamiento de las empresas** en Corazón de Jesús, está la baja en las ventas que representa el 26,9% de los casos; le sigue la falta de recursos financieros 15,9% y la poca afluencia de clientes que tiene una relación directa con la baja en las ventas, 13,3% de los casos.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Otros problemas identificados, son: la falta de personal cualificado, la **desactualización tecnológica**, el desconocimiento de la competencia, la desatención del o la propietaria del local, el **difícil acceso al crédito**, temas que inducen a la generación de estrategias de gestión que involucren tanto al sector financiero como a los propietarios de la tierra; y la falta de parqueo, junto a la saturación del espacio público, que constituyen temas que la propuesta urbanística debe acometer.

Tabla 40. Nivel organizacional de la empresa

	¿Tiene la Empresa definida la Misión?		¿Tiene la Empresa definida la Visión?		¿Posee la Empresa Indicadores de gestión?		¿Cuenta la organización con Programas escritos a corto, mediano y largo plazo?		¿Usted está interesado en diseñar indicadores de gestión para la Empresa?	
	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%	Frec.	%
Si	128	25.7	123	24.7	62	12.4	77	15.5	97	19.5
No	368	73.9	375	75.3	436	87.6	421	84.5	401	80.5
No sabe/No responde	2	0.4	0		0		0	0.0	0	0.0
Total	498	100.0	498	100	498	100	498	100	498	100.0

Fuente: Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo, 2004.

La falta de proyección al interior de las empresas como lo devala la tabla anterior y peor aún, el que **el 80,5%, no tenga interés alguno en diseñar indicadores de gestión**, se convierte en un gran reto que debe dar lugar a la formulación de programas de fortalecimiento de las mismas, debido al capital social y tecnológico que ellas conforman.

En el intento de caracterizar un perfil de las unidades económicas del barrio, el estudio del CEO preguntó a los empresarios acerca de sus apreciaciones sobre el **nivel y efecto de un posible mayor endeudamiento**. Acerca de lo primero, un grupo importante de ellos (16%), calificó su nivel de endeudamiento alto⁶⁶; un 36% lo califica como medio y sólo el 18% como bajo. En lo que tiene que ver con el efecto de un mayor endeudamiento, alrededor de la mitad de los censados (51,9%) ven positiva una estrategia de endeudamiento en sus empresas; mientras que casi un 40% de ellos manifiesta una opinión contraria.

3.2.6.2. EL SECTOR INFORMAL

El concepto de economía informal fue citado por primera vez por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) en 1.972, donde se planteó la existencia de una economía paralela a la formal y que era aprovechada como medio de subsistencia por parte de una población en su mayoría desfavorecida.

Es así como hoy podemos definir a la economía informal como la actividad que agrupa los procesos de producción, comercialización,

⁶⁶ Para facilitar el análisis de los datos se reagrupan los valores de Alto y Muy alto en una sola categoría "Alto"



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



distribución y prestación de servicios que no cumplen con la normatividad legal existente y que, por su carácter de evasión de la ley, y con ella de los tributos del Estado, se convierte en una distorsión para la toma de decisiones dado que no tiene su registro en el sistema de cuentas nacionales.

Desde el punto de vista social, esta economía se ha convertido en generadora de autoempleo; factor determinante, pues de no ser así, serían personas que, resultado del excedente de mano de obra arrojado por el sector formal, engrosarían el número de desempleados existente y conduciría a circunstancias de precariedad en su propio ser y en su núcleo familiar.⁶⁷

El proceso del plan parcial del barrio Corazón de Jesús tiene en sus implicaciones lograr un diseño urbano para la renovación del sector, donde cobra importancia además de lo físico y el funcionamiento del espacio público, el manejo del medio ambiente, lo económico, lo cultural y lo social, a través de estrategias y actuaciones de tipo participativo donde se involucre a la comunidad directamente afectada en su formulación y ejecución.

A partir de esto surge la necesidad de dimensionar el sector informal del barrio para determinar las dinámicas de los procesos productivos (aproximación al número de personas, sus funciones y localización dentro del barrio), las relaciones sociales y económicas de éstos con el sector formal, proporcionando insumos en el proceso de formulación del plan parcial.

Al abordar dicha caracterización en primera instancia se realizó en agosto de 2.001, un censo que respondiera a aspectos cuantitativos, como: cantidad de población, localización en el barrio, espacio físico utilizado, tipo de residuos producidos y el porcentaje de participación en actividades organizativas e interés en la incidencia en los procesos sociales, lo que hizo posible un análisis de los datos a nivel general y por cadenas productivas del sector informal. Desde esta perspectiva se facilitó la validación de este sector como proveedor de servicios e insumos a través de la descripción de las cadenas productivas⁶⁸.

Consecuente con lo anterior, se elaboró la matriz estratégica DOFA - FODA que permitió conocer los problemas, características, recursos y necesidades de la comunidad dando vía a la construcción de propuestas innovadoras que permitieran el fortalecimiento del sector informal y su participación en el plan parcial⁶⁹.

3.2.6.2.1. Hipótesis derivada del censo al sector informal realizado en el año 2001

⁶⁷ MEJÍA GAVIRIA, Sara María (2.001), *Proyecto de intervención: Dimensionamiento del sector informal, barrio Corazón de Jesús*, Práctica profesional III, Planeación y desarrollo social, Facultad de Ciencias Sociales, Colegio Mayor de Antioquia, Medellín, Pág. 10 y 11.

⁶⁸ Ver Anexo 7.

⁶⁹ Ver Anexo 7.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Las personas pertenecientes a la economía informal del barrio Corazón de Jesús, se han dedicado a esta actividad comercial sin ningún control debido a la exclusión del mercado laboral de la ciudad, región y país.
- El sector informal del barrio, contrario a las teorías que se han construido al rededor de este asunto, no va en contravía del sector formal establecido, ya que brindan servicios y bienes complementarios a éste.
- El uso inapropiado del espacio público por parte del sector informal como del formal, constituye un punto de posible discordia entre ambos sectores, pues ven obstaculizado su trabajo y difusión del servicio.
- Las actividades que desarrolla el sector informal desde lo productivo, son más pertinentes y rentables para el barrio y la ciudad, que desde la vivienda en términos de empleo y desarrollo.
- Existe una relación directa de dependencia entre el sector formal e informal, marcada por la convivencia y armonía socioeconómica que cualifica la dinámica que se desarrolla al interior del barrio.
- La organización del sector informal contribuye a la consolidación y fortalecimiento de las redes y tejido social para el desarrollo del barrio.
- Los trabajadores del sector informal del barrio Corazón de Jesús están dispuestos a contribuir en el mejoramiento de las condiciones físicas del barrio y de su calidad de vida.
- El sector informal genera espacios de participación y organización que dinamizan los procesos que se adelantan para el mejoramiento del barrio Corazón de Jesús.
- El sector informal es receptivo y contribuye con la formulación del plan parcial, si está orientado al bienestar colectivo de todas las personas directamente afectadas en el proceso de transformación.

Adicionalmente al censo señalado, el estudio del CEO de 2006, también entró a analizar la dinámica de las unidades económicas informales, del cual se puede extraer la siguiente caracterización en términos generales:

*Las Unidades Económicas Informales en el barrio Corazón de Jesús, son **atendidas principalmente por hombres** (82,2%), aunque la tendencia muestra una entrada tímida pero constante (presencia) de la mujer en los negocios (17%). Así mismo, puede percibirse –según el tiempo que llevan funcionando en el sector- **una tendencia al aumento de Unidades Económicas Informales**, factor que hipotéticamente puede estar asociado a la relativa estabilidad e ingresos económicos que se generan en la zona. Los sectores de servicios y de comercio se constituyen en las actividades más relevantes de las Unidades Económicas Informales del sector. La dependencia de estos sectores es mayor con relación al sector Económico Formal que de éstos a los Informales.⁷⁰*

El mismo estudio destaca el hecho de que **la presencia en el barrio de los negocios informales es permanente:**

La idea paradigmática del vendedor trashumante y esporádico es poco frecuente en la zona: el 95,7% de los responsables de los negocios hacen presencia permanente en el sector y sólo el 4,1% lo hacen de

⁷⁰ Ibid..Estudio de población... Pág. 94.



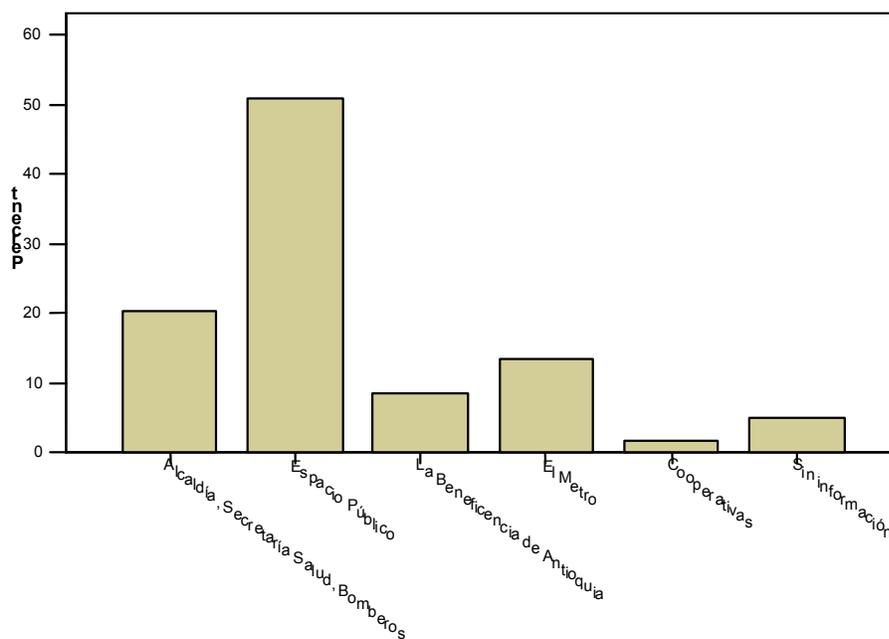
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

modo esporádico. Esto es, son negocios muy arraigados en la zona y que posiblemente viven en simbiosis con las actividades formales del sector.⁷¹

También señala que **las unidades económicas informales se concentran en las actividades de servicios (53,3%) y comercio (45,4%);** las mujeres están presentes especialmente en el sector comercial (14,4%). Las actividades industriales y de reciclaje, que no son destacables dentro de estas unidades económicas, están siendo copadas en relativa igualdad por hombres y mujeres. **El 12% de las unidades cesadas manifiesta tener licencia de funcionamiento:** 10,8% de las actividades de comercio cuentan con licencias que son otorgadas principalmente por Espacio Público (47,5%), la Alcaldía (18,6%) y la beneficencia de Antioquia (8,5%).

Gráfico 15. Entidad que otorgó el permiso de funcionamiento



Fuente: Censo de Población, Viviendas y Unidades económicas. CEO, Marzo 30 – Abril 8 de 2006

Las actividades de servicio que se vinculan esencialmente a la reparación de vehículos, en la siguiente proporción: **57,1% atiende automotores livianos y 31,0% repara vehículos pesados.** Dentro de sus clientes demandantes encontramos que **de cada 5 clientes, 3 son personas particulares (el 74,5%)** y solo 1 de esos 5 atiende simultáneamente a personas y empresas (el 21,7%).

*Ahora bien, si la unidad económica informal no está dedicada a la prestación de servicios, sino a la **venta de productos –de las cuales existen 230 unidades económicas, que representan el 46,7% del total***

⁷¹ Ibid..Estudio de población... Pág. 97.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



de unidades informales-, se nota que su clientela nace de las personas que transitan por el sector en un 82,2%.⁷²

(...) se encuentra que los comerciantes al detalle, en un 46,9%, son los principales proveedores de las unidades informales, en tanto que, los mayoristas representan el 21,7% de los proveedores que surten los negocios informales. Sin embargo, para poder comprender cabalmente las lógicas internas o cadenas productivas que se generan al interior de este barrio, debemos también anotar que 17,4% de los negocios se surten de los mismos informales, especialmente los negocios del sector servicios que proveen al 12,4% de los locales.⁷³

El estudio establece que al menos 2 de cada 5 proveedores (44%) se ubican en el mismo barrio; al relacionar este dato con las actividades principales, se encuentra que **el sector servicios depende más de los proveedores del mismo barrio (35,5%), mientras que los del sector comercio dependen más de los proveedores de otras zonas (23,3%).**

A diferencia de la conclusión a la que se llega por parte del estudio del CEO en el año 2006, que establece que a pesar de existir relaciones comerciales de doble sentido entre las unidades económicas formales y las informales⁷⁴, **no se identificaron cadenas productivas** en el barrio Corazón de Jesús, el estudio realizado por el Colegio Mayor de Antioquia en 2001, establece las siguientes⁷⁵.

Las cadenas productivas, que se desarrollan al interior del clúster de la industria de repuestos para carro, se desprenden de tres sectores económicos principales:

- Producción de materia prima
- Transformación
- Comercialización o de servicio

En esta última se encuentran ubicadas las actividades principales de este sector económico que se le ha definido como miniclúster: servicio al vehículo pesado y servicio al vehículo liviano, de los cuales se derivan unas actividades de apoyo u oficios específicos que ayudan a desarrollar la dinámica a su interior. Para las actividades del **servicio al vehículo liviano** se tienen tres especificidades que articulan los oficios sobre el servicio:

- Servicio de mecánica interna del vehículo
- Servicio externo y de embellecimiento del vehículo
- Servicio independiente

Gráfico 16. Esquema general de las actividades de apoyo al servicio al vehículo liviano.

⁷² *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 104.

⁷³ *Ibíd..Estudio de población...* Pág. 105.

⁷⁴ La información censal muestra una estrecha relación entre el sector formal e informal en el barrio, donde **el 61,2% de los negocios formales les vende o presta servicios a los informales**, mientras que el 36,7% no lo hace; el 48,2% de las empresas les vende repuestos, el 32,1% les compra partes de vehículo.

⁷⁵ Para conocer en detalle la descripción de cada una de las cadenas productivas y el tipo de población que las compone, consultar Anexo 7: Censo sector informal.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



-  Actividades sector informal
-  Actividades sector formal
-  Actividades de apoyo del microclúster servicio al vehículo liviano
-  Relación directa
-  Relaciones inestables o complementarias

Fuente: Dimensionamiento del sector informal, 2001.

Se puede afirmar que las actividades de este sector se proveen del mismo barrio, ya que estos trabajadores compran sus materiales en los almacenes de repuestos, específicamente los de servicio interno y externo de los carros; y los trabajadores de alimentos que brindan un servicio complementario se abastecen en el centro o en lugares de expendio de alimentos.

En el **sector del vehículo pesado** se sostiene la misma dinámica del sector del vehículo liviano en sus servicios mecánicos internos y externos, la única diferencia que existe, es que en este sector se encuentra el carpero, ubicado en los servicios externos, quien no compra sus insumos dentro del barrio sino en Guayaquil y conservando el resto de las relaciones con el local formal, el bar, los restaurantes y vendedores ambulantes, igual al del servicio al vehículo liviano.

En el servicio independiente del servicio al vehículo pesado, está dado por la relación que han construido los siguientes agentes sociales:

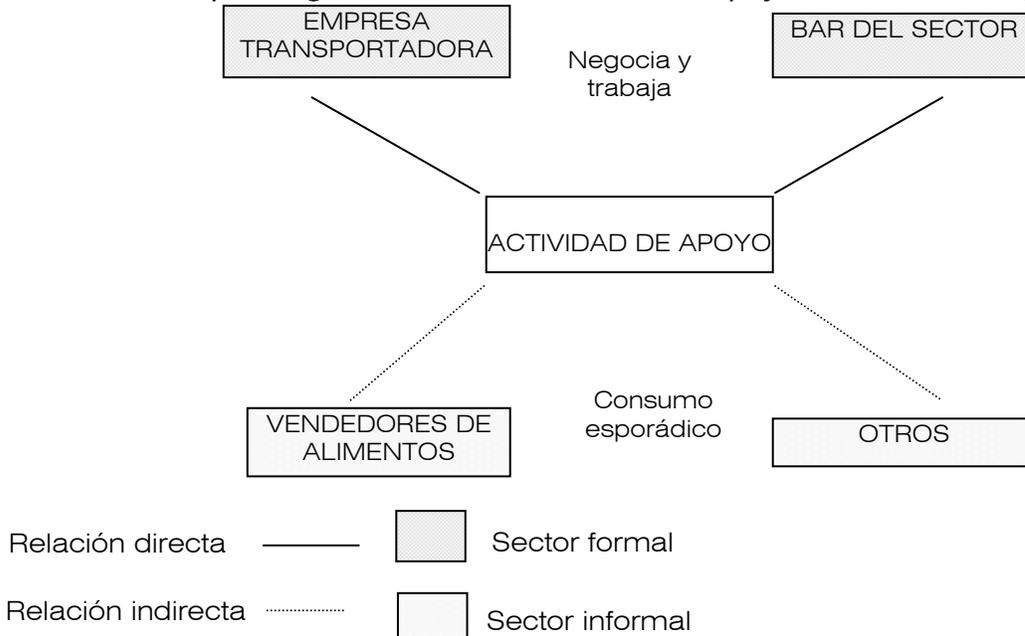
- La empresa
- Comisionista
- Transportador (dueño del vehículo)
- Conductor
- Personal encargado del mantenimiento del vehículo pesado
- Personas que brindan hospedajes transitorios para quienes transportan la carga
- Personas que trabajan en restaurantes y bares



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

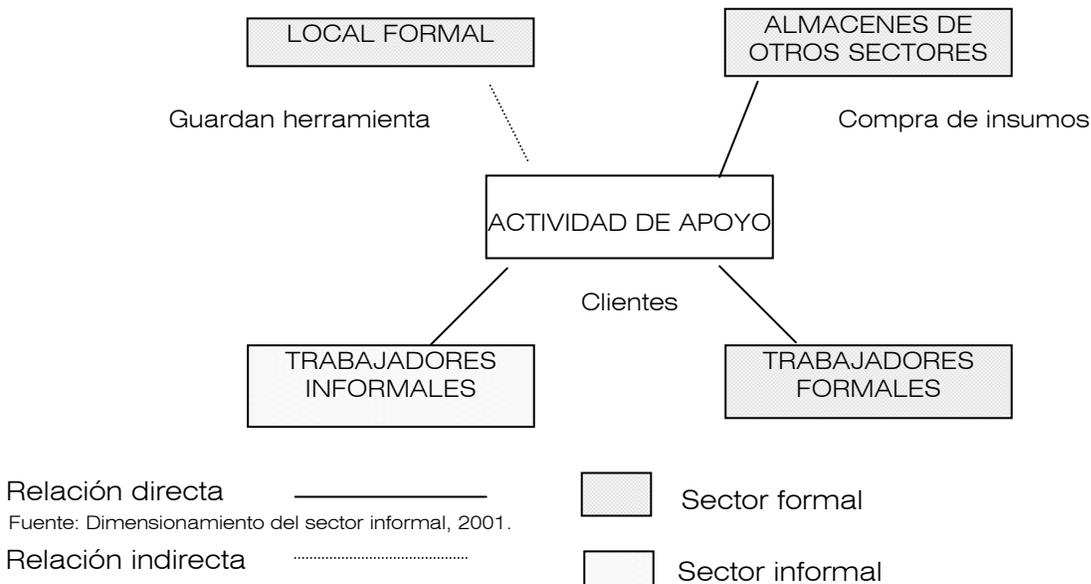
Gráfico 17. Esquema general de las actividades de apoyo de comisionista y conductor



Fuente: Dimensionamiento del sector informal, 2001.

La **cadena de comercio, venta de alimentos y otros** está identificada por ser un sector complementario de las dos cadenas productivas descritas anteriormente. Por la característica de vendedores de alimentos y otros servicios, estas personas se proveen en otros sectores de la ciudad, en su mayoría del centro. Ninguno de estos trabajadores utiliza herramientas para el desarrollo de su trabajo; en este caso, sólo utilizan los alimentos que son preparados y/o comercializados.

Gráfico 18. Esquema general de las actividades de apoyo.



Fuente: Dimensionamiento del sector informal, 2001.

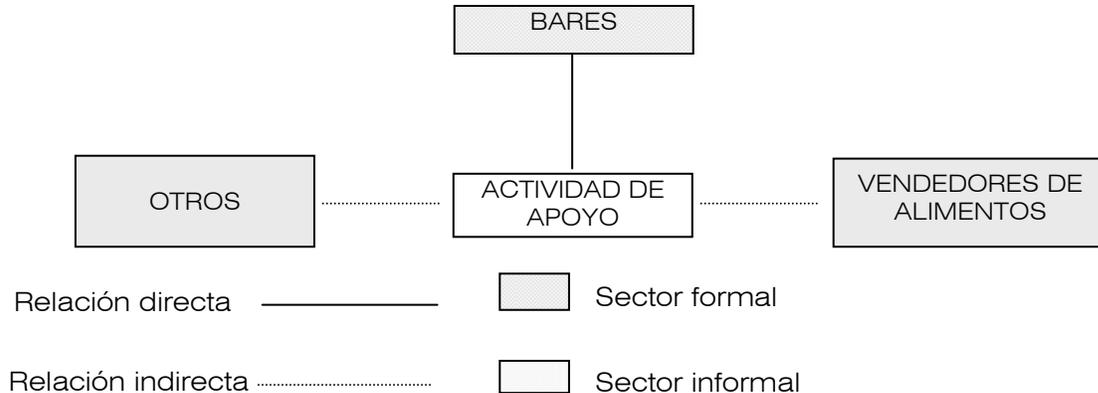


Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

La característica primordial de la **cadena productiva servicio maderas**, es que sólo hay dos actividades que brindan servicio a la misma desde lo informal: el comisionista de carga y el cotero; desde la funcionalidad, no existe una relación estrecha entre ellas.

Gráfico 19. Esquema general de las actividades de apoyo a las maderas.



Fuente: Dimensionamiento del sector informal, 2001.

3.2.6.2.2. Recomendaciones derivadas del censo al sector informal:

- Motivar a los trabajadores informales para la participación en procesos organizativos como el plan parcial, concientizando sobre la existencia de otras actividades importantes para el desarrollo del barrio fuera de lo económico.
- Conformación, fortalecimiento y vinculación de los trabajadores informales a los procesos organizativos del barrio, orientándolos hacia la autogestión, aprovechando la conciencia que se posee de las problemáticas causadas por el desarrollo de su trabajo y permitiendo solucionar las tensiones estatales incidiendo coherentemente en el futuro del barrio. Fortalecer a su vez, las relaciones dinámicas y de generación de empleo que existen entre el sector formal e informal, en una vinculación armónica al proceso plan parcial.
- Construir propuestas productivas que complementen las actividades actuales y que fortalezcan el barrio en lo económico a través de la reorganización física que permite el plan parcial, aprovechando la diversidad de actores, actividades y usos del espacio físico, la flexibilidad del sector frente a la recepción del empleo y el fortalecimiento del tejido social con que se cuenta mejorando la estabilidad laboral del sector y permitiendo que se acredite a nivel municipal, departamental y nacional.
- Vincular a los trabajadores informales al proceso plan parcial de una forma activa dando salida a los problemas que se generan con la sobre utilización del espacio público y con la contaminación, creando una imagen más sana y limpia del barrio Corazón de Jesús.
- Capacitar a los trabajadores de la comunidad del barrio Corazón de Jesús en procesos organizativos, aspectos sobre el servicio automotor, liderazgo, ciudadanía política, educación ambiental y planeación a través de talleres, seminarios y conferencias que contribuyan al fortalecimiento de los procesos organizativos iniciados y una mayor calificación del trabajo para mejorar las actividades productivas y las condiciones de vida de los trabajadores.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Departamento Administrativo de Planeación

- Construir de nuevo la visión de la Fundación CORAJE y ampliar su radio de acción para potenciar y ligar las nuevas dinámicas al interior del barrio, dando mayor importancia a la relación del sector formal e informal, creando vínculos y proyectos entre CORAJE y otro tipo de organizaciones (cooperativa) que fortalezcan el plan parcial y otros procesos que requieran actividades participativas y organizativas en el barrio.
- Promocionar la oferta especializada al servicio automotor y el prestigio como sector comercial, en el ámbito nacional por medio de asociaciones de trabajadores que busquen convenios con otras entidades para construir una nueva imagen del barrio Corazón de Jesús, donde las asociaciones sean autogestionarias, creando alianzas estratégicas para promover no sólo los servicios desde la actividad económica particular sino también desde las mismas asociaciones.
- Aprovechar el plan parcial para la reorganización del espacio público sobre utilizado y la reubicación de espacios físicos fijos para los vendedores estacionarios con base en la buena disposición para adquirir un local para las ventas de jugos, frutas, mecatos, alimentos y otros.

Una de las actividades no incluida dentro de las anteriores cadenas productivas, tiene que ver con la recuperación de materiales para el reciclaje, que abarca 7 unidades económicas formales (5 están dedicadas a los metales y 2 a diferentes productos). La información del CEO,

(...) muestra como todas las unidades económicas formales dedicadas al reciclaje, cumplen la función de intermediarios entre “el reciclador individual callejero” y el procesador de los productos de la recuperación o industrial del reciclaje, es decir el verdadero reciclador. Sería interesante analizar como los procesos de recuperación que se desarrollan en Corazón de Jesús podrían enlazarse con procesos de transformación que permitan agregar mayor valor a los empresarios del sector y que a su vez repercutan en la dignificación de la profesión de recuperador callejero, en su organización y capacitación, y en el mejoramiento de la calidad de vida de sus familias.⁷⁶

⁷⁶ Ibid..Estudio de población... Pág. 55.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



3.3. COMPONENTE AMBIENTAL⁷⁷

3.3.1. Diagnóstico ambiental

3.3.1.1. COMPONENTES AMBIENTALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Componente suelo:

El componente suelo se refiere al uso de éste en el área de influencia, que viene dado por una zona comercial, donde se realizan las actividades de venta, compra y prestación de servicios en los sectores automotriz, maderas, textiles, industria, comida, eléctrico, baldosas, residencial y presencia institucional.

Componente atmosférico:

Este componente está referido a la calidad del aire en el área de influencia, y viene dada por las emisiones al aire de material particulado, gases y ruido provenientes principalmente de fuentes móviles (vehículos de todo tipo) y fuentes fijas (calderas).

Según informes presentados en 1992 por la Empresa Social del Estado METROSALUD S.A., **uno de los problemas más graves del barrio Corazón de Jesús es la contaminación del aire, por la expulsión de gases y partículas, tanto de la industria como de los automotores.** Hasta el momento no hay acciones preventivas para ello y esto se debe a la carencia de una legislación adecuada.

En 1992 los principales causantes de la contaminación del aire en el sector, eran la industria con un 65%, sistema urbano industrial en un 25% y otras fuentes con un 10%. En el año 1995, la Fundación Coraje⁷⁸, mediante encuestas por el tipo de contaminantes aéreos que producían los establecimientos del sector y su tratamiento, se pudo deducir que producen humos 14 negocios, representando el 1,85% del total, producen gases inflamables 10 negocios, equivaliendo al 1,32%; expelen polvos o partículas 44 negocios, que corresponde al 5,82% del total de los establecimientos y aplican algún tipo de tratamiento para evitar la contaminación por esta vía, sólo 6 negocios, que representan el 0,79% de los negocios.

Además de las consecuencias negativas generadas a partir de la evacuación de aceite usado mediante vertimiento en sumideros, la reutilización de este por parte de la pequeña y mediana industria colombiana (PYMES) como combustible sin ningún tratamiento previo, ha dado lugar a otro tipo de impacto ambiental: la contaminación del aire; compuestos como níquel, plomo, azufre y arsénico entre otros, están presentes en estos residuos líquidos. Según datos suministrados por la Fundación CORAJE, cinco galones incinerados inadecuadamente, contaminan el volumen de aire que una persona respira durante tres años.

⁷⁷ La información aquí presentada es una síntesis extractada del Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, realizado por la Fundación CORAJE en diciembre de 2005, tomando tan sólo los datos más representativos para la formulación del plan parcial. Ver documento completo Anexo 8.

⁷⁸ *Estudio Socioeconómico...*



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Componente paisaje y espacio público:

El componente paisajístico urbano esta referido a la contaminación visual presentada en el barrio a través de la invasión del espacio público, así como a la presencia de avisos, pendones y colores en las fachadas de los establecimientos del sector, ya que el manejo y aprovechamiento del espacio público en las ciudades está marcando a convertirse en alternativa de ordenamiento en el barrio.

El uso del espacio público y su manejo tienen problemas en el barrio, creados por los particulares en los locales privados o en la calle, por acción u omisión de las autoridades, como los creados por el Metro, o por inseguridad, dotación inadecuada de servicios públicos, etc.

Se tiene que 30 establecimientos utilizan la acera para la fijación de avisos relativos al negocio, lo cual equivale a un 3,97%; de los **756 establecimientos** que funcionan, 26 utilizan la acera para exhibir mercancías lo que equivale a un 3,44%, siendo estos dos porcentajes relativamente bajos.⁷⁹

Sobre la utilización de la acera para descargar mercancías, se tiene que 192 negocios lo hacen, equivaliendo al 25,4% de los establecimientos del sector, y prestan servicio a los clientes utilizando la acera un total de 103 negocios, equivaliendo aproximadamente al 13,6%.

Con relación a la utilización de la calzada, de un total de **423 establecimientos**, el 56% de los que se hallaban operando, utilizaba la calzada para el cargue y descargue de las mercancías.

Componente hídrico:

La contaminación del río Medellín es quizá la más delicada que se presenta en el sector. A esta arteria fluvial no sólo desembocan las alcantarillas y desagües de la parte sur del valle, sino también ha sido afectada por las acciones de muchos habitantes y trabajadores del barrio que han arrojado por años, los aceites usados de automotores a su lecho.

La actividad del cambio de aceites, adoleció por años de una estrategia colectiva. Los sumideros de las vías públicas que desembocan directamente al río, eran utilizados para la evacuación del aceite usado, creando varios problemas: primero, obstrucciones de los sistemas de alcantarillado; segundo, un riesgo inminente hacia la generación de incendios por los gases acumulados en estos conductos, y finalmente, serios impactos a nivel ambiental, debido a que el río Medellín, arteria que atraviesa los diez municipios que conforman el valle de Aburrá, recibía diariamente el 57% de los 1.000 galones generados en la zona entre aceites usados y gasolina mezclada con aceites y grasas, según lo determinó el diagnóstico realizado entre los años 2000 y 2001 la Fundación CORAJE y el desaparecido instituto Mi Río (institución gubernamental, descentralizada para la recuperación del río de Medellín).

⁷⁹ Estudio Socioeconómico...



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.3.1.2. MANEJO DE RESIDUOS LÍQUIDOS

En el siguiente cuadro se consignan los sitios donde son vertidos los **residuos de aceite usado** generados por las actividades del barrio Corazón de Jesús:

Tabla 41. Lugares de vertimiento de los establecimientos del barrio.

LUGARES	% DE ESTABLECIMIENTOS		CONSOLIDADO*
	Formales	Informales	
Caño o cuneta	2	---	---
Alcantarillas	44	14	28
Recipientes	42	73	51
No respondió	12	12	13

*Cifras unidas entre los establecimientos formales (aquellos que se encuentran inscritos en Cámara de Comercio) y los informales (prestan sus servicios en el espacio público del barrio).

Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

De la Actualización de Censo y Diagnóstico participativo realizada en el año 2004 por la Fundación CORAJE, se obtienen los siguientes datos:

- De las **personas informales** que trabajan en el sector automotriz, el **14,5% vierte los residuos líquidos a las alcantarillas del barrio**, el 73% los vierten en recipiente y el 12,5% de las personas no respondió.
- El 42% de los locales formales utilizan recipientes para verter el aceite**; el 64,2% utiliza material plástico, el 30,9% lo hace en canecas de lata y el 4,9% utiliza otros tipos de recipiente, como piezas de los mismos vehículos.

Tabla 42. Manejo de residuos líquidos.

	¿Separa usted sus residuos líquidos?		¿Tiene establecida una política ambiental para el manejo y disposición de los residuos líquidos?		¿Genera usted aceites usados?	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Si	95	19.1	47	9.4	57	11.4
No	403	80.9	451	90.6	441	88.6
Total	498	100.0	498	100.0	498	100.0

Fuente: Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo, 2004.

- Del total de negocios y empresas, sólo 57 (11,4%) produce residuos líquidos y de ellos, 51 (89,47%) hace la separación.
- 47 (82,45%) negocios tienen definida una política ambiental de manejo de residuos líquidos.
- De los 57 negocios y empresas que producen aceites, 42 (73,7%) lo entregan a la Fundación CORAJE y 6 (10,5%) lo regalan o entregan a particulares.
- El 56,1% (32) de quienes producen aceite usado, conocen su destino final, pero todavía hay un 43,9% (25) que ignora el destino del aceite usado que produce.

Tabla 43. Cantidad de aceite producido.

De vehículo (1/4 gls)	Cantidad	Porcentaje
Motor	189.00	52.35
Caja	93.00	25.76



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

De vehículo (1/4 gls)	Cantidad	Porcentaje
Hidráulico	22.00	6.09
Transmisión	57.00	15.79
TOTAL	361.00	100.00

Fuente: Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo, 2004.

- Se producen 361 cuartos de galón de aceite de vehículo, de los cuales el de motor representa el 52,35% de la producción. El aceite de máquina no es producido en cantidad representativa frente al aceite de vehículo.

Otra práctica de manejo de los aceites consiste en que algunos conductores de camión que duermen en los hoteles de la zona, quitan el tapón de motor para escurrir el aceite durante la noche, usando recipientes inadecuados y de poca capacidad, dejando en la mañana siguiente una gran cantidad de aceite regado. También se observó que al sector llegan conductores que compran el aceite y ellos mismos hacen el cambio u otras reparaciones, sin utilizar los servicios de los negocios ni de los mecánicos y se marchan dejando el aceite regado en el piso.

3.3.1.3. MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

En el barrio Corazón de Jesús se observan depósitos de basuras y escombros en zonas verdes y andenes, los cuales son arrojados por trabajadores de los talleres, madereras y recicladores; estos últimos son quienes recogen los elementos de su utilidad dejando los demás residuos esparcidos sobre el espacio público, ocasionando un deterioro ambiental, lo que en última ocasión la proliferación de olores, roedores e insectos, así como el deterioro visual del sector.⁸⁰

Algunos de los agentes contaminantes en el sector del barrio son los residuos líquidos compactados con tierra y aserrín, así como la disposición inadecuada de residuos sólidos relacionados con los residuos líquidos generados por el sector automotriz como estopas, trapos, tarros, filtros, cauchos y partes metálicas, que son los causantes de las obstrucciones a caños y alcantarillas del sector.

Quienes generan aceite usado también producen los siguientes residuos sólidos:

- Estopa 63,2% (36)
- Trapos 31,6% (18)
- Partes metálicas en el 26,3% (15)

Tabla 44. Manejo de residuos sólidos.

	¿Separa usted sus residuos sólidos?		¿Tiene establecida una política ambiental para el manejo de disposición de los residuos sólidos?		¿Se ha capacitado usted en gerencia sostenible?	
	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje	Frecuencia	Porcentaje
Si	224	45.0	109	21.9	37	7.4
No	274	55.0	389	78.1	461	92.6
Total	498	100.0	498	100.0	498	100.0

⁸⁰ ALCALDÍA DE MEDELLÍN, Departamento Administrativo de Planeación (2.001), Correspondencia referida a la consulta ambiental plan parcial Sagrado Corazón de Jesús. Comunicación interna. Medellín, 3 de octubre de 2.001.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Fuente: Actualización de Censo y Diagnóstico Participativo, 2004.

En cuanto a la gestión ambiental de los residuos sólidos, se tiene que:

- 55 de cada 100 comerciantes no hacen separación de sus residuos sólidos
- El 78,1% (389) de las y los comerciantes no tienen establecida una política de disposición de sus residuos sólidos
- Sólo 7 de cada 100 se han capacitado en gerencia sostenible.

3.3.1.4. ACTIVIDADES Y SUS IMPACTOS

El análisis de impactos se desarrolla a través de la identificación y evaluación de las actividades tradicionales de los habitantes, así como de las actividades de los diferentes sectores económicos presentes en el área.

Tabla 45. Resumen de las actividades que se realizan en el barrio

ACTIVIDAD	SUBACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
1. Servicio al sector automotriz (formales e informales)	Cambio de aceite	Servicio directo al vehículo de prestar el cambio de aceite al motor, transmisión y caja
	Reparaciones de motores	Servicio de desmonte y reparación de piezas mecánicas
2. Manejo y venta de madera	Venta de madera	Comercialización de piezas de madera tal como se encuentran en bodega
	Corte de piezas	Realización de corte, cepillado y pulimento de piezas por encargos
3. Manejo y venta de textiles	Fabricación de ropa	Elaboración y confección de toda clase de ropa
	Venta de ropa y textiles	Comercialización de ropa y textiles mediante puntos de fábrica y/o locales
4. Industria	Fabricación de productos industriales	Elaboración mediante procesos industriales y/o artesanales para la industria
5. Venta de comida	Venta de comida	Comercialización de comida a través de restaurantes y cafeterías
6. Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Comercialización de productos para el sector de la construcción y eléctrico a través de ferreterías y almacenes
7. Zona residencial		Área residencial dedicada como zona dormitorio y de esparcimiento
8. Presencia institucional	Gubernamental	Estación de servicios de bomberos, estación de la Policía Nacional, estación Cisneros del Metro, almacén de EEPPM y bodega Fondo Rotario de Medellín
	No gubernamental	Bancos, iglesia, parqueadero

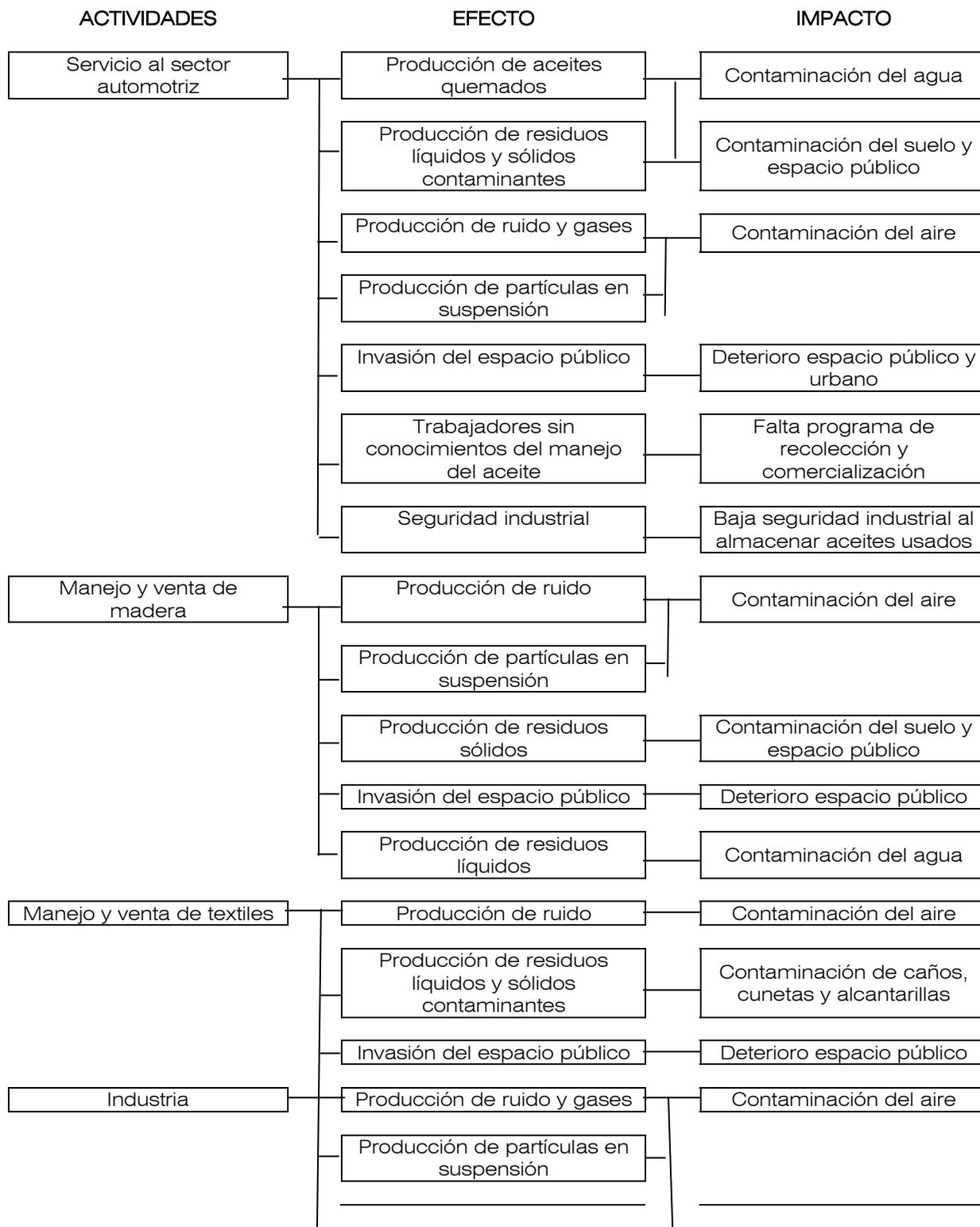
Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

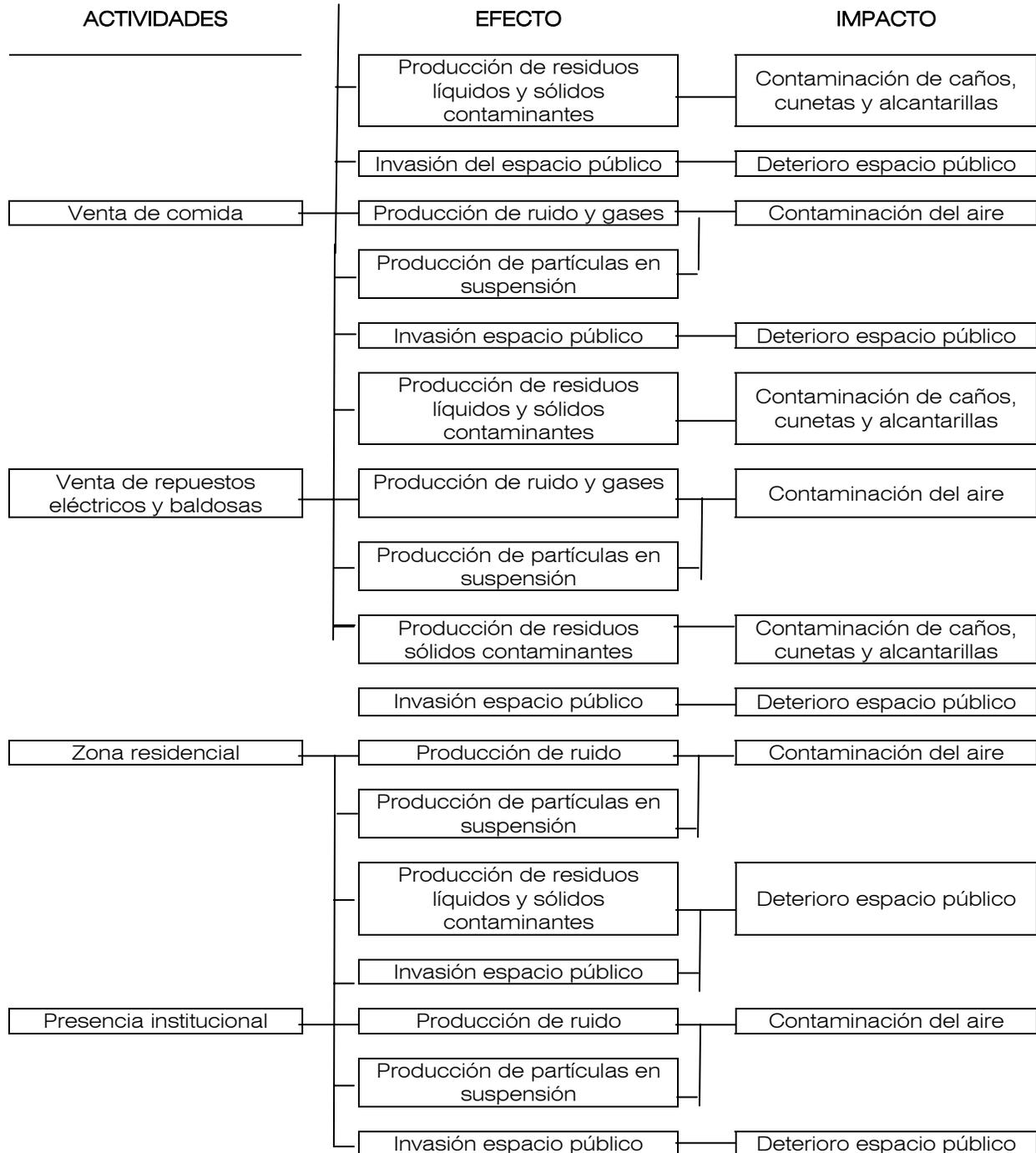
Tabla 46. Diagrama de flujos para la identificación de impactos





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

Tabla 47. Matriz de ponderación de impactos de las actividades

ACTIVIDAD	ELEMENTO	IMPACTO	CO	MG	DU	RE	PE	TD	TI	CALIF.
-----------	----------	---------	----	----	----	----	----	----	----	--------



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

ACTIVIDAD	ELEMENTO	IMPACTO	CO	MG	DU	RE	PE	TD	TI	CALIF.
Servicio al sector automotriz	Agua	Contaminación fuente superficial	8	12	12	8	8	4	4	56
	Suelo	Contaminación del suelo	1	12	12	8	8	4	4	52
	Aire	Contaminación del aire	1	8	4	4	4	4	4	29
	Espacio público	Deterioro del espacio público	1	12	12	4	8	1	4	42
	Humano	Falta programas de recolección y comercialización	1	8	8	1	4	1	1	24
	Seguridad industrial	Nula seguridad industrial al almacenar aceites usados	1	8	8	1	4	1	1	24
Manejo y venta de madera	Agua	Contaminación fuente superficial	8	1	4	4	4	4	4	29
	Aire	Contaminación del aire	1	8	1	1	4	4	4	23
	Suelo	Contaminación del suelo	1	8	4	4	4	4	4	29
	Espacio público	Deterioro del espacio público	1	12	4	4	4	1	4	30
Manejo y venta de textiles	Aire	Contaminación del aire	1	8	4	1	4	1	4	23
	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	8	8	8	8	4	4	4	44
	Espacio público	Deterioro del espacio público	1	12	8	4	4	1	4	34
Industria	Aire	Contaminación del aire	1	8	4	4	4	1	4	26
	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	8	12	8	8	8	4	4	52
	Espacio público	Deterioro del espacio público	1	12	4	4	4	1	1	27
Venta de comida	Aire	Contaminación del aire	1	8	1	1	4	1	4	20
	Espacio público	Deterioro espacio público	1	12	4	4	4	1	1	27
	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	1	1	4	1	8	4	4	23
Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Aire	Contaminación del aire	1	1	4	1	4	1	4	16
	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	1	1	4	1	8	4	4	23
	Espacio público	Deterioro espacio público	1	8	8	4	4	1	1	35
Zona residencial	Aire	Contaminación del aire	1	1	4	4	4	4	4	22
	Espacio público	Deterioro espacio público	1	1	8	8	4	1	1	24
Presencia institucional	Aire	Contaminación del aire	1	8	4	4	4	4	4	29
	Espacio público	Deterioro espacio público	1	1	8	4	4	1	1	20

Importancia	Rango	Convención
Irrelevante	< 30	
Manejable	30 y 60	
Crítico	> 60	

Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

3.3.2. Conclusiones y recomendaciones



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Las siguientes son las conclusiones más destacables consignadas en el “Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús”⁸¹:

- De acuerdo con la **ponderación de los resultados individuales** de los impactos generados por las actividades que se vienen realizando en el barrio, se tiene que **el componente más afectado viene siendo el suelo**, seguido del agua y el espacio público, considerando que del medio ambiente urbano del barrio, lo más afectado es el medio físico.
- Se pueden clasificar las diferentes actividades que se vienen realizando en el barrio en **dos categorías**, de acuerdo a los valores de importancia de afectación del medio ambiente urbano: aquellas que causaron más impactos y aquellas que causaron menos impactos. Entre las primeras se encuentran el servicio al sector automotriz, industria, el manejo y venta de madera, y el manejo y venta de textiles; entre las segundas se encuentra la venta de repuestos eléctricos y baldosas, la presencia institucional, la venta de comida y la zona residencial. Por los valores presentados (Tabla 32), las primeras se consideran que presentan impactos manejables y las segundas presentan impactos irrelevantes.
- De acuerdo con la **jerarquización de los impactos**, el de mayor influencia en el barrio es la contaminación de fuente superficial (río Medellín), seguido de la contaminación del suelo, es decir de las calles y aceras del barrio. Continúa en importancia la contaminación de caños, cunetas y alcantarillas presentes en la zona del barrio, seguido por el deterioro del espacio público.

Tabla 48. Jerarquización de impactos ambientales generados por las actividades.

ACTIVIDAD	COMPONENTE	IMPACTO	JERARQUIZACIÓN
Servicio al sector automotriz	Agua	Contaminación fuente superficial	56
Servicio al sector automotriz	Suelo	Contaminación del suelo	52
Industria	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	52
Manejo y venta de textiles	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	44
Servicio al sector automotriz	Espacio público	Deterioro del espacio público	42
Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Espacio público	Deterioro espacio público	35
Manejo y venta de textiles	Espacio público	Deterioro del espacio público	34
Manejo y venta de madera	Espacio público	Deterioro del espacio público	30
Manejo y venta de madera	Suelo	Contaminación del suelo	29
Servicio al sector automotriz	Aire	Contaminación del aire	29
Presencia institucional	Aire	Contaminación del aire	29
Manejo y venta de madera	Agua	Contaminación fuente superficial	29
Industria	Espacio público	Deterioro del espacio público	27
Venta de comida	Espacio público	Deterioro espacio público	27
Industria	Aire	Contaminación del aire	26
Servicio al sector automotriz	Humano	Falta programas de recolección y comercialización	24
Servicio al sector automotriz	Seguridad industrial	Nula seguridad industrial al almacenar aceites usados	24

⁸¹ Ver Anexo 8.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Zona residencial	Espacio público	Deterioro espacio público	24
Venta de comida	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	23
Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Agua	Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas	23
Manejo y venta de madera	Aire	Contaminación del aire	23
Manejo y venta de textiles	Aire	Contaminación del aire	23
Zona residencial	Aire	Contaminación del aire	22
Presencia institucional	Espacio público	Deterioro espacio público	20
Venta de comida	Aire	Contaminación del aire	20
Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Aire	Contaminación del aire	16

Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

- En cuanto a la **clasificación de impactos**, se tiene que los impactos ambientales generados por las actividades que se vienen realizando en el barrio, son: normales a irrelevantes (importancia menor a 30), manejables (importancia entre 30 y 60) y críticos (importancia mayor a 60).

Irrelevantes: se consideran de baja prioridad y requieren de medidas de manejo simple y/o estándar para su control. En esta categoría se encuentran:

- Deterioro del espacio público (Manejo y venta de madera, industria, venta de comida, zona residencial y presencia institucional).
- Contaminación del suelo (Manejo y venta de madera)
- Contaminación del aire (Sector automotriz, presencia institucional, industria, manejo y venta de madera, manejo y venta de textiles, zona residencial, venta de comida, y venta de repuestos eléctricos y baldosas)
- Contaminación de fuente superficial (Manejo y venta de madera)
- Falta de programas de recolección y comercialización (Sector automotriz)
- Nula seguridad industrial al almacenar aceites usados (Sector automotriz)
- Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas (Venta de comida, y venta de repuestos eléctricos y baldosas).

Manejables: se clasifican como significativos y requieren medidas de manejo estándar y/o especial, dependiendo del caso. Requieren de una correcta implementación de las medidas de manejo de prevención, mitigación y corrección, y aunque no siempre, de mayor tiempo para su estabilización, es decir, permanecen durante algún tiempo después de la finalización una determinada actividad. Los impactos que se encuentran en esta categoría, son:

- Contaminación fuente superficial (Sector automotriz)
- Contaminación del suelo (Sector automotriz)
- Contaminación de caños, cunetas y alcantarillas (Industria, y manejo y venta de textiles)
- Deterioro del espacio público (Sector automotriz, venta de repuestos eléctricos y baldosas, y manejo y venta de textiles).

Críticos: Ninguna actividad que se viene realizando en el barrio genera un impacto crítico, lo que significa que no se presentan impactos inaceptables, dado que su presencia llevaría a evaluar, ya no las medidas de manejo en sí, sino la viabilidad de la actividad misma dentro del barrio, en otras palabras, los impactos presentados por



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

las actividades que se vienen realizando en el barrio no requieren de medidas de manejo especiales.

Tabla 49. Síntesis de los impactos generados por las actividades del barrio

ACTIVIDAD	NS	S	C	Total	Porcentaje
Servicio al sector automotriz	3	3	0	6	23,1
Manejo y venta de madera	3	1	0	4	15,4
Manejo y venta de textiles	1	2	0	3	11,5
Industria	2	1	0	3	11,5
Venta de comida	3	0	0	3	11,5
Venta de repuestos eléctricos y baldosas	2	1	0	3	11,5
Zona residencial	2	0	0	2	7,7
Presencia institucional	2	0	0	2	7,7
Total	18	8	0	26	100,0
Porcentaje	69,2	30,8	0	100,0	

NS = No significativo (irrelevante) S = Significativo (manejables) C = Crítico

Fuente: Diagnóstico Ambiental y Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

- Los resultados de la Tabla 33 permiten concluir que las actividades que se realizan en el barrio Corazón de Jesús vienen afectando el medio ambiente urbano de forma baja y/o media.
- También se deduce que **la actividad que viene produciendo la mayor cantidad de impactos es el servicio al sector automotriz** con 6 impactos (23,1%), los cuales son todos de carácter negativo, afectando más al componente físico a través del elemento agua, como consecuencia de los vertimientos de residuos líquidos inherentes a esta actividad.

Le sigue en orden descendente la actividad de manejo y venta de madera, con 4 impactos negativos representando el 15,4%, cuyo principal impacto está afectando al componente físico mediante el elemento agua, a través de los residuos líquidos que genera esta industria al ser vertidos al alcantarillado de la ciudad, que después van a contaminar el río Medellín.

En el tercer lugar se encuentran las actividades de manejo y venta de textiles, industria, venta de comida y venta de repuestos eléctricos y baldosas con 3 impactos negativos cada una representando el 11,5%, cuyo principal impacto está afectando al componente de espacio público a través del deterioro que causa la invasión de las calles y aceras del barrio.

- Consecuentemente con lo anterior, la prioridad en la mitigación de los impactos negativos se deberá centrar sobre el saneamiento de los vertimientos a los caños y alcantarillas del barrio de sustancias líquidas producidas por las diferentes actividades que se vienen realizando en el barrio.

Las recomendaciones del estudio, tienen su síntesis en el Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús diseñado con base en el diagnóstico aquí presentado⁸².

⁸² Ver Anexo 8.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



3.4. PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La participación social en la formulación del plan parcial “Corazón de Jesús” es quizá el proceso de mayor innovación en las tradicionales formas de pensar y hacer la ciudad. Por tratarse de un proyecto pionero en la aplicación de verdaderas técnicas que involucren a la comunidad afectada por las decisiones que para este territorio se tomen, los plazos de tiempo han sido más prolongados si se compara con otros planes parciales que cuentan con el mismo tratamiento urbanístico asignado desde el POT.

El estudio del CEO determina que:

(...) la participación de los empresarios formales de Corazón de Jesús en organizaciones gremiales, cívicas, cooperativas o culturales es escasa (...). Es decir el nivel de organización de los empresarios del sector es bajo y no alcanza a trascender lo puramente local. (...) Se observa que únicamente el 17,7% está afiliado a algún tipo de organización gremial y el 82,3% no participa de ninguna. De los afiliados a alguna organización, el 46,3% lo hacen en CORAJE. El 17,1% a FENALCO, el 15,4% al Centro Mundial de la Moda organización de confeccionistas del sector y el 4,9% a ASOPARTES.⁸³

No obstante lo anterior, el proceso de formulación del plan parcial, tanto en la etapa liderada por la Fundación CORAJE, como en la coordinada por el DAP, se ha propendido por la vinculación de personas asociadas y no asociadas, a escenarios informativos y participativos.

A continuación se realiza en breve, un recuento de las diferentes actividades que han hecho parte de dicho proceso de participación a lo largo de los últimos seis años que va de formulación del presente plan parcial, y sus conclusiones más representativas que serán el fundamento esencial para el diseño de las estrategias de gestión que se proponen en el Capítulo 7 de este mismo Documento Técnico de Soporte.

3.4.1. Talleres de diseño urbano-arquitectónico participativo

Los talleres de diseño urbano-arquitectónico se iniciaron con el apoyo de la Secretaría de Educación de la Administración Municipal y la asesoría de cinco arquitectos de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Se aplicó la metodología de talleres vivenciales que propiciaron el cambio de actitud, con relación a otros procesos de diseño participativo; se desarrollaron a partir de elementos gráficos, como mapas mentales y colages, a partir de elementos tridimensionales como maquetas, y en forma escrita, por medio de encuestas (ver Anexo 9). Se pretendió además, desarrollar la capacidad de lectura del ambiente comercial y trabajo en sus dimensiones físico-espacial y de relaciones humanas.

El propósito de esta metodología era establecer un lenguaje común entre técnicos y comunidad, para que se diera una verdadera participación. La primera fase consistió en

⁸³ *Ibíd..Estudio de población... Pág. 70.*



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



sensibilizar sobre los efectos del espacio en el orden de apropiación, buscando elementos que permitieran diseñar un plan parcial con nuevas alternativas de organización social. La fase dos estuvo relacionada en consenso, con los distintos sectores productivos del barrio, para definir el desarrollo físico de la zona.

Como se trató de una investigación participativa, supuso unos momentos pedagógicos para la elaboración de planes de orden zonal; por esto, es necesario estimular los procesos participativos de renovación urbana con sentido de la función social de la propiedad, lo que implica ingenio personal y local.

3.4.1.1. OBJETIVOS:

General:

Generar los fundamentos esenciales para la creación del plan parcial para el barrio Corazón de Jesús, por medio de la elaboración de un taller de diseño participativo.

Específicos:

- Agrupar las diferentes actividades en sectores conservando la unidad y vitalidad del barrio.
- Encontrar elementos de valoración espacial que permitan definir prioridades, sirviendo como punto de partida para la elaboración de propuestas para el plan parcial.

Temas:

- Relación entre la ciudad y el sector específico.
- Respuestas arquitectónicas y urbanas para resolver conflictos existentes.
- Compatibilidad y creación de nuevos usos.
- Continuidad de la cadena comercial.
- Imagen y realidades.
- Los vehículos como factores de bienestar y conflicto.
- Tipologías de organización espacial (relación público – privado).

3.4.1.2. CONCLUSIONES GENERALES Y PROPUESTA:

- La pluralidad de actividades que tienen lugar en el barrio Corazón de Jesús, genera un mercado vital creando una cadena comercial complementaria, basada en la economía tanto formal como informal, la cual debe consolidarse mediante la diversificación de usos, tanto con los actuales como la llegada de usos nuevos que permitan a su vez un mejor aprovechamiento del suelo.
- El conflicto espacial de la calle por la presencia del vehículo, los trabajadores informales y el peatón obligan a la mirada hacia los interiores de manzana siendo estos posibles espacios articuladores que congreguen actividades comunes tanto a usuarios como a propietarios (parqueaderos, zonas de cargue y descargue, lugares de trabajo comunitario entre otros).
- La ubicación del sector dentro de la ciudad al igual que la facilidad de acceso se caracterizan por ser ventajas que han definido en el tiempo, la estabilidad y permanencia de los comerciantes.
- Las actividades informales, pueden convertirse en elementos de amoblamiento urbano, soporte de la vida callejera del sector.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Una lectura de los usos del sector define grupos de actividad económica, que se pueden agrupar por núcleos posibilitando una cadena económica continua común dentro de una misma zona.

3.4.1.3. TALLER 7 DE OCTUBRE DE 1.999:⁸⁴

El cruce de información entre las distintas preguntas de la encuesta y el trabajo sobre la maqueta, permitió elaborar unos lineamientos muy generales sobre lo que puede llegar a ser un plan parcial de desarrollo para el sector.

Los elementos que produjo el taller, configuran un DECÁLOGO de principios que sirven de fundamento a la propuesta de plan parcial para el sector Corazón de Jesús:

- El sector goza de muchas ventajas comparativas en relación con Medellín.
- La gente que trabaja aquí, quiere quedarse.
- Dentro del sector hay unas redes que se apoyan mutuamente en el trabajo.
- El sector tiene que modificarse tanto por las transformaciones que ha sufrido el entorno, como por los requerimientos del Departamento Administrativo de Planeación, y por ellos mismos y su economía.
- El trabajo hay que protegerlo e incrementarlo en productividad.
- Para ser más productivo y rentable, el sector debe atraer más clientes y ofrecer más servicios; entre estos servicios, se incluyen la limpieza y el cambio de imagen.
- En busca de una mayor productividad, el sector debe transformarse en función del mercado.
- El usufructo del mejoramiento físico y productivo, debe ser para los que trabajan el mismo barrio.
- Todos caben: formales e informales.
- No hay redentores, el proceso es de la comunidad.

Este decálogo de principios, da fundamento a la propuesta y ésta se estructura en dos:

- Económica (se trabajan tres grupos):
 1. **Los madereros:** tienen posibilidad de agruparse y trabajar en niveles. Un primer nivel o piso, con los aserríos y madera en bruto, y el segundo y tercer nivel, con productos procesados, exhibición y parqueo, lo mismo que venta de productos complementarios.
 2. **Los repuesteros:** tienen más dificultad para el agrupamiento, pero es posible de acuerdo a las especialidades. La idea es formar con ellos cadenas de producción que permitan un ofrecimiento de servicios muy amplio, que va desde grúas y muelles, a lujos y vidrios, por ejemplo. El mercado externo y las redes de Internet, están ofreciendo la oportunidad de aprovechar el saber que es patrimonio de este grupo social, en la recuperación y adaptación de motores y vehículos antiguos para la exportación.
 3. **Los textiles** (en el informe no se incluye descripción alguna sobre este grupo, sólo se enuncia).
- Físico-ambiental:

⁸⁴ WOLF A., Gilda (1.999), *Taller de diseño urbano-arquitectónico participativo*, Informe escrito presentado a la Fundación CORAJE sobre las actividades realizadas con la comunidad, coordinadas por Gilda Wolf y el grupo de practicantes de la Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, 4 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



El agrupamiento de los madereros y el proceso en cadena para los repuesteros, exigen un cambio sustancial en las formas de los edificios del barrio. En cualquier lugar siempre se van a encontrar las tres dimensiones del territorio: la horizontal, la vertical y la relacionante. La horizontal es la dimensión en que se da la diferencia entre el espacio público y el privado, el manzaneo y el loteo; es también la dimensión más difícil de cambiar y la que requiere mayor consenso y comunidad. En la vertical, se dan las alturas y densidades; y en la dimensión relacionante, los usos y apropiaciones.

1. **La dimensión horizontal:** utilizamos la manzana como unidad de actuación básica. La manzana define lo que sería el espacio público y el privado; en la propuesta se establece otro espacio, el semipúblico, que es privado pero su aprovechamiento es público, para clientes y visitantes del sector. Dejar este espacio es fundamental para que el sector se desarrolle, ya que el parqueadero es básico para cualquier negocio. Como el parque es beneficio para todos los de la manzana y es un servicio que no se cobra (estrategia para atraer a los clientes); el dueño o los dueños del espacio vacío dentro del lote, tendrán que beneficiarse de los usufructos del espacio construido, es decir, de los locales que utilicen el parqueadero.

La propuesta es la siguiente: “toda manzana se considera un edificio de propiedad horizontal donde cada dueño tiene un porcentaje de área construida y un porcentaje de zona común”. Cada propietario aporta y conserva el porcentaje en la manzana; cuando se desarrolle la propuesta, obtiene un porcentaje adicional sobre los metros cuadrados de más que se construyan en la manzana. Si los metros adicionales se venden, él ganará un porcentaje igual al que posee; si se alquilan, el porcentaje de alquiler será el mismo. Los porcentajes se pueden transformar en acciones; una junta, que puede ser la misma Fundación CORAJE, administrará todas las manzanas y resolverá los conflictos.

2. **La dimensión vertical:** esta dimensión estará regulada por las normas del POT y del plan parcial, y podrá modificarse con el consentimiento del 51% de los propietarios de cada manzana.
3. **La dimensión relacionante:** para esta dimensión se ha considerado el trabajo de los informales; ellos son parte fundamental de la economía del sector, por tanto se protege su trabajo y se mejoran las condiciones del mismo. Los informales aparecen en un principio como arrendatarios de los espacios de servicio y complementarios, que tiene cada manzana; asociados mediante la figura de cooperativa, tendrían la primera opción de compra sobre las acciones que puede vender cada manzana, en esta propuesta; la cooperativa les garantiza ingresos y prestaciones sociales.

3.4.2. Foro: Renovación y Productividad Urbana⁸⁵

Con el fin de promover una discusión que aportara a la desmitificación de la figura “renovación urbana”, se llevó a cabo el foro abierto a toda la comunidad en general,

⁸⁵ Basado en textos elaborados y suministrados por la Fundación CORAJE.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



titulado “Renovación y Productividad Urbana” en las instalaciones de la Fundación CORAJE el 26 de abril de 2.001. Teniendo en cuenta que como proceso, la renovación urbana posee protagónico lugar en todos los Planes de Ordenamiento Territorial de las ciudades más importantes del país, en unas más probable que en otras dependiendo de las figuras de gestión que se hayan dispuesto para su real aplicación, pero que en general desde la visión macro que manejan los POT, es importante reconocer su jerarquía como figura para lograr varios de los objetivos planteados desde este último y una oportunidad para acercar las opiniones, posiciones e intereses de los diferentes agentes involucrados que, tal vez por falta de espacios de diálogo, se han entendido por tradición como divergentes.

Bajo la premisa de que la renovación urbana no es una sola (la famosa del buldózer) sino que tal vez cada zona a renovar puede encontrar, a través de su vocación y el papel que le ha conferido el POT, posibilidades reales de transformación que podrían ir desde acciones de cambio en la estructura física, hasta la rehabilitación de estructuras para la introducción de usos completamente nuevos, la comunidad del barrio Corazón de Jesús, la Administración Municipal (2001 - 2003) y las agremiaciones, se vincularon a esta invitación al debate.

Con el fin de incentivar una positiva discusión del tema, se indica desde el título del foro, el tema de la productividad urbana, pues es desde esta perspectiva que pocas veces se ha abordado la renovación; la productividad aquí referida, está vista tanto desde la óptica macro de la ciudad, como desde los sectores involucrados; en torno a este aspecto, giran asuntos tan esenciales como el empleo, la competitividad, la rentabilidad y la sostenibilidad, asociados todos al territorio.

OBJETIVOS:

General:

Promover el análisis y la discusión sobre las potenciales ventajas para el desarrollo urbano que posee la renovación como tratamiento y proceso urbanístico en las ciudades colombianas, tomando como eje principal y justificación para la misma, la productividad urbana, en el sentido amplio del término, así como visualizar los diferentes escenarios posibles de implementación, variaciones, metodologías y resultados esperados, teniendo como escenario mismo de la discusión, el sector de renovación urbana de Corazón de Jesús y el proceso de formulación de su plan parcial.

Específicos:

- Aportar a la construcción de acuerdos básicos sobre la necesidad de emprender procesos de renovación que eleven la productividad urbana, como propósito común que beneficia a todos.
- Identificar factores de riesgo y otros aspectos que han hecho de los procesos de renovación, en muchos casos, enemigos de las comunidades existentes.
- Establecer procesos que permitan involucrar de manera positiva y efectiva a las comunidades y propietarios de suelos a los procesos de renovación a partir de las ventajas que puedan representarles.
- Visualizar los nuevos roles que deben jugar todos los actores que participan en procesos de renovación a partir de los nuevos instrumentos derivados de la ley 388 de 1.997.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Departamento Administrativo de Planeación

- Poner en juego los diferentes imaginarios que existen sobre la renovación urbana y sopesar sus potenciales ventajas y desventajas.
- Actualizar la discusión sobre la renovación urbana involucrando conceptos de economía urbana, que permitan abordar su análisis a partir de un enfoque renovador y realista.
- Reconocer los diferentes escenarios posibles para la renovación que permitan identificar aproximaciones al tema, diferentes a las tradicionales y que por tanto produzcan efectos más contundentes.
- Estudiar la opción de la renovación como política para activar la construcción en momentos de crisis económica.

El foro partió de reconocer que en todos los POT de las ciudades más importantes del país, se plantea la estrategia de la renovación como uno de los objetivos a lograr, con diferente énfasis, iniciando por el caso de Medellín, en donde el objetivo de “crecimiento hacia adentro” es el principal de su POT, hasta los de Cali y Bogotá, ciudades que contemplan alternativamente la renovación, con la expansión controlada.

El foro también se propuso indagar por aspectos esenciales del proceso de renovación urbana como el de identificar el por qué mismo de la renovación, más allá del mandato del POT.

El foro tuvo una duración de un día, cuya instalación estuvo a cargo del entonces alcalde de Medellín, Dr. Luis Pérez Gutiérrez; inicialmente el Arq. Juan Carlos García Bocanegra realizó una presentación sobre el contexto que proporciona el POT para la zona, acompañada por la intervención de la Com. Soc. Sonia Vásquez Mejía acerca del papel protagónico de la participación comunitaria en este tipo de procesos y sus formas de aplicación; seguidamente tuvieron lugar dos sesiones con un total de tres ponencias a cargo de los Drs. Fabio Giraldo Isaza (“La renovación urbana como política a la vinculada productividad”), Luis Alberto Muñoz Castrillón (“La productividad a partir del proyecto de Plan de Desarrollo Municipal”) y Jaime Echeverry Chavarriaga (“Análisis de la competitividad regional y su incidencia en el ordenamiento territorial”).

3.4.3. Proyecto de Talleres con el apoyo de la Secretaría de Cultura Ciudadana⁸⁶

La realización de este proyecto pretendía fortalecer los lazos existentes entre la comunidad del barrio Corazón de Jesús y el Estado. Es necesario resaltar la activa participación de la Secretaría de Cultura Ciudadana a través de la Subsecretaría de Educación Ciudadana, en el logro de los objetivos planteados.

El proyecto reportó una gran cantidad de aprendizajes, porque amplió conceptos, roles y actividades que se realizan en diferentes partes de la zona y de esta manera, construir basados en la convivencia, tolerancia, respeto y solidaridad, un plan parcial incluyente y que le permita al sector, un reposicionamiento en el contexto municipal.

⁸⁶ Basado en: FUNDACIÓN CORAJE (2.004), *Informe final Proyecto Talleres para generar una propuesta colectiva frente a la importancia de la participación y la convivencia ciudadana, para la construcción del plan parcial de la zona del Corazón de Jesús, el cual busca la recuperación del espacio público y la protección de moradores*, Medellín, 27 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

3.4.3.1. OBJETIVOS:

General:

Generar una propuesta colectiva frente a la importancia de la participación y la convivencia ciudadana, para la construcción del plan parcial de la zona del Corazón de Jesús, el cual busca la recuperación del espacio público y la protección de moradores.

Específicos:

- Sensibilizar hacia la construcción colectiva del plan parcial con las nuevas relaciones que éste generará entre trabajadores y habitantes alternando con el trabajo para alcanza una nueva cultura de convivencia y mejor calidad de vida.
- Fortalecer las relaciones de vecindad y comunicación entre trabajadores y habitantes de la zona del Corazón de Jesús con el fin de generar una nueva forma de relacionarse con el espacio público.
- Promover valores como la disciplina, el respeto, la convivencia, la voluntad, el trabajo en equipo, el cuidado del espacio público y la importancia de la interdisciplinariedad.

La metodología utilizada fue la de acción participativa, mediante talleres lúdicos y educativos, así como recorridos de campo, facilitando a la comunidad hacerse consciente de sus valores, cívicos y culturales, de sus conocimientos, habilidades, actitudes participativas hacia la construcción colectiva del plan parcial. Se realizaron talleres vivenciales y prácticos.

Población beneficiada:

Directa: 156 personas

Indirecta: 7.000 personas del sector Corazón de Jesús entre trabajadores y pobladores.

Tabla 50. Actividades realizadas en el marco del proyecto de talleres con el apoyo de la Secretaría de Cultura Ciudadana.

ACTIVIDADES	CANTIDAD
Recorrido de campo para diagnóstico participativo a través de la Carpa "TE INFORMO"	1
"Taller de la Memoria" encuentro vivencial para la resignificación de los valores: respeto, tolerancia, convivencia.	2
Taller colectivo con proyección de fotografías y videos: "El barrio que fue... y el que soñamos tener"... de las transformaciones del barrio y la nueva cultura de la convivencia y relación con el espacio público.	1
Taller: Construcción colectiva de planes parciales	2
Taller socialización de resultados, incluye presentación artística de talentos del barrio.	1
Material de divulgación	

(Para conocer detalles de las actividades, ver Anexo 10)

3.4.3.2. CONCLUSIONES DE LA CARPA "TE INFORMO":

La puesta en marcha de la actividad resultó satisfactoria, ya que permitió observar y analizar las diferentes reacciones generadas en los habitantes del barrio Corazón de Jesús, frente a la propuesta de transformación participativa; respuestas que obedecen al entusiasmo que generan los cambios hacia el crecimiento y la rentabilidad de las actividades económicas, a la vez que saltan a la vista actitudes de miedo; el miedo al



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



cambio, pone en evidencia la incertidumbre hacia la conservación del empleo, del espacio de trabajo y de la estabilidad económica hasta ahora obtenida; miedo a lo desconocido, pues se reconoce que no existen ejemplos similares de referencia sino que por el contrario se está abriendo un camino y explorando una nueva forma de pensar, soñar y transformar la ciudad.

La carpa “TE INFORMO” ayudó además, a generar en la comunidad del barrio un sentido de pertenencia y reconocimiento sobre la potencialidad actual y futura del mismo, a entender las dinámicas económicas endógenas y exógenas, que obligan a tomar decisiones frente al cambio. Pero la actividad también hizo un esfuerzo porque cada persona se convirtiera en un agente activo sobre la propuesta, que preguntara, opinara y aportara sus propias ideas.

Todas las inquietudes planteadas por la comunidad del barrio Corazón de Jesús durante la realización de la actividad de la carpa “TE INFORMO”, quedaron consignadas por escrito y sirvieron de base para la concreción de la propuesta final del plan parcial. A continuación se transcribe la clasificación de ellas, según los temas:

Social:

- ¿Dónde quedarán los vendedores de la calle?
- ¿Quiénes deben participar específicamente para que el plan se realice?
- ¿Será viable unir los mecánicos que trabajan hacia el lado de la calle Colombia con los que trabajan al lado de San Juan?
- ¿Quién garantizará que el nuevo local volverá a ser habitado por los que estaban cuando comenzó la obra?
- Según la maqueta hay dos centros: uno para el servicio al vehículo liviano y otro para el servicio al vehículo pesado, ¿qué pasará con los que trabajan con Iso dos tipos de vehículos?

Económico:

- ¿Si generará mayor rentabilidad mi local en otro punto del barrio?
- ¿Si será viable ejecutar el plan, teniendo en cuenta que la mayoría son arrendatarios y no pueden tomar decisiones sobre los locales o terrenos?
- Si se ejecuta el plan, ¿habrá valorización? ¿subirán los arriendos, impuestos y demás?
- ¿Cuántos locales nuevos se van a generar con la ejecución del plan parcial?

Financiación:

- ¿Quién ejecutará el plan parcial en caso de ser aprobado?
- ¿De dónde saldrá el dinero para ejecutar el plan parcial?
- Si los dueños no tienen dinero para ejecutar el plan, entonces ¿qué se hace?
- ¿Qué es lo más rentable para los dueños: ejecutar o vender?
- ¿Cuánto cuesta hoy el m² de un local en el sector y cuánto costará después cuando se ejecute el plan parcial?

Físico-espacial:

- Si se construye el centro maderero, ¿cada local tendrá su propia bodega?
- Si se reducen las vías o las calles, acabarían con el trabajo de los mecánicos de la calle; entonces ¿dónde nos ubicarían?



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Departamento Administrativo de Planeación

- Si se parten las manzanas se reducen las áreas de los locales ¿quién o cómo se garantiza que mi local mejore? Por el contrario, desmejoraría.
- Si se reducen las áreas de los locales ¿dónde podré poner las máquinas que utilizo para trabajar?
- ¿Dónde se ubicarán los negocios mientras se ejecuta el plan, en caso de que no haya locales desocupados?
- Si se unen los diferentes trabajos (servicio al vehículo liviano, servicio al vehículo pesado, maderas) en centros, ¿estos serán lo suficientemente grandes para que quepan todos?
- ¿Qué pasará con los locales que están en la manzana de la iglesia?

3.4.3.3. CONCLUSIONES DEL “TALLER DE LA MEMORIA”:

Nuestro esfuerzo por detectar problemas y potencialidades en el barrio que habitamos no ha sido solamente un asunto técnico; se ha constituido en un primer momento de Gestión Participativa del Desarrollo, pues creemos que el desarrollo no es sólo asunto de gobernantes y especialistas, sino principalmente, de los beneficiarios. Somos nosotros, los ciudadanos de cada sector, los que construimos o no, una nueva sociedad para nosotros y nuestros hijos.

Consideramos la Planeación Participativa como un esfuerzo conjunto por construir y gestionar entre diversos actores y a partir de la realidad en que vivimos, un proyecto incluyente que logre producir transformaciones en un sentido humano, integral y sostenible, y que posibilite una vida digna para todos.

3.4.3.4. CONCLUSIONES DEL TALLER “CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DE PLANES PARCIALES”:

Inquietudes planteadas a los asistentes durante el desarrollo de la actividad:

- ¿Es el plan parcial la mejor opción de intervención física en el barrio, teniendo en cuenta que existe un Plan de Desarrollo Municipal, además del Plan Estratégico de Medellín y su área Metropolitana, que en últimas, puede ser una buena herramienta para lo mismo? ¿Será que vamos en contra vía con lo que se plantea en dicho Plan Municipal? Por esto se propone que se haga un estudio comparativo de nuestros presupuestos en dichos planes.
- ¿Qué resulta más estratégico para el trabajo, la posición con la que ya cuentan los locales o la que se propone por planeación?
- ¿Cuál va a ser el mecanismo por medio del cual el propietario del local regrese cuando el local este listo? ¿Le tocará la misma área?
- En materia de presupuesto ¿Cuál es el monto suficiente para apoyar el plan parcial?
- ¿Cómo se repartirán los aportes económicos que deberá dar cada propietario?
- ¿Qué pasará con quien no tenga recursos para apoyar el plan parcial?
- ¿Cuánto vale el m² hoy y cuando costará con la realización del proyecto?
- ¿Cómo se definen las áreas de tierra que cada propietario necesita?
- ¿Qué plazos hay para presentar el proyecto a Planeación? ¿Quién aprueba el plan parcial? Si se aprueba y no se realiza ¿Qué pasaría? ¿Qué le falta al plan parcial para que se termine de formular?
- En caso de despejar los espacios públicos ¿Qué pasará con la carga y descarga de tractomulas que funcionan de manera continua durante todo el día?



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- ¿A quien le importa realmente que se organice el barrio? Pues algunos propietarios se conforman con recibir los pagos por concepto de arriendo

Algunas de las propuestas que surgieron de los propietarios:

- Cuando se realice el proyecto, el que sea, a los que no participen se les deberá cobrar un costo extra.
- Todos los interesados deberán concientizar al vecino frente a la importancia de colaborar con el proyecto, asistiendo a las reuniones y aportando económicamente.
- Las cargas económicas deberán recogerse según lo que cada propietario pueda y quiera dar
- Hay que visitar personalmente a los propietarios y comprometerlos con el proyecto.
- Crear un circuito de líderes en cada cuadra o manzana del barrio

Algunas de los temores más latentes frente al plan parcial:

- El proyecto de plan parcial sólo servirá para enriquecer a los constructores; por ejemplo, hay muchos casos en que los propietarios entregan el local para realizar el proyecto y luego lo que les toca es un local o apartamento, muy pequeño que no compensa lo aportado.
- El proyecto de plan parcial sólo servirá para entretener a Planeación Municipal por unos años. Finalmente ¿ellos volverán a tomar las decisiones?

3.4.4. Reunión informativa para propietarios noviembre de 2005:

Con el fin de presentar a los propietarios de predios en el barrio Corazón de Jesús, los avances de la última fase del proceso de formulación en el cual se vinculó la Administración Municipal con la contratación de dos estudios técnicos faltantes (movilidad y ambiental) y una coordinación general, se llevó a cabo en el “Auditorio Guillermo Cano” del CAM, una reunión informativa que da inicio al proceso de negociación entre los diferentes agentes que participan de la propuesta urbanística consignada en este documento técnico. La sistematización de dicha reunión queda consignada en los Anexos 11 y 12.

Las siguientes son las conclusiones más destacadas de dicha reunión:

- El equipo de CORAJE logra cumplir la meta de recrear un posible escenario de lo que sería la zona, que es socializado en la reunión.
- La información entregada fue un detonante que desencadenó cerca de 87 preguntas entre los asistentes.
- Esas preguntas muestran un cambio de postura de una posición reaccionaria a la transformación por preguntas sobre el Cómo se haría dicha transformación y cuáles serían sus implicaciones (beneficios y desventajas).
- Se nota en las preguntas un deseo de participar: “cómo podemos vincularnos” “en qué podemos ayudar”.
- Hay la conciencia de que pueden llegar otros actores, otros usos.
- Muchas preguntas superan el área de planeación, salen del contexto del barrio. ¿Qué otras áreas son objeto de renovación? ¿Y si tengo que salir hacia dónde y con qué garantías?.

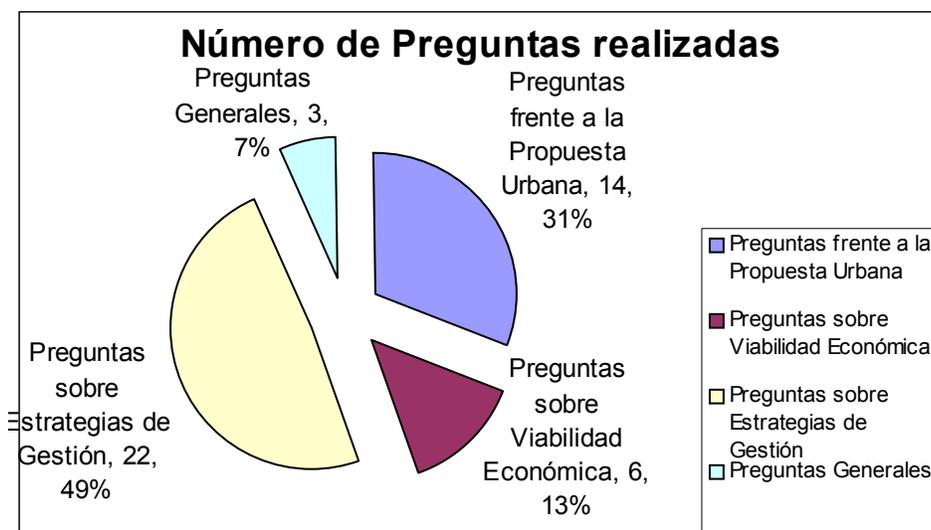


Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Hay conciencia de que hay presión de afuera ejm: inversionistas del hueco y obras urbanas que generan una nueva mirada sobre la zona pero igualmente se pregunta sobre ayudas o fuentes de financiación (¿Qué inversionistas intervienen?).
- Se acordó dar repuesta a las preguntas.
- Se acordó continuar Plan de Trabajo de concertación.
- Hubo sorpresa en el rostro de la gente al ver una propuesta tan avanzada.
- La mayor preocupación es qué va a pasar con ellos mientras se da la transformación y luego de ella.

Gráfico 20. Clasificación de preguntas realizadas durante la reunión informativa de Noviembre de 2005.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



4. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIA TERRITORIAL⁸⁷

4.1. Población meta

El presente plan parcial abarca una porción de territorio específica para afrontar los problemas que ella manifieste y en este sentido, los directamente afectados por cualquier operación allí realizada, serán los habitantes y ocupantes constantes del polígono de intervención; pero es claro que una visión tan limitada, va en contradicción con los principios de la planificación urbana. El énfasis de este proyecto será la creación de espacios adecuados para el desarrollo de las actividades que componen la cadena productiva de servicios automotores y comerciales con el fin de reivindicar dicha labor, tan marginada por los tradicionales procesos de urbanización. El proyecto es además, la oportunidad de incluir un porcentaje de población (economía informal) que tiene fuerte presencia en el sector y que actualmente desarrolla sus actividades en el espacio público. Adicionalmente, la generación de proyectos residenciales al interior del plan parcial, permite atraer toda una población completamente nueva y así cumplir con las expectativas del POT en lo que tiene que ver con el repoblamiento del centro de la ciudad.

En consecuencia, el plan parcial se convierte en una clara opción de competitividad para la ciudad, en la medida que a partir del capital humano presente en los diferentes oficios que se desarrollan al interior del barrio, es fortalecido con estrategias de cualificación tecnológica y espacial.

4.2. Objetivos

4.2.1. OBJETIVO GENERAL:

Construir un modelo de ocupación adecuado para el sector, que vaya acorde con las tradiciones culturales, que consolide un sector de servicios donde prolifere la sana convivencia entre usos diversos y que finalmente, redunde en la recuperación y generación de espacio público, como soporte de todas las actividades sociales y urbanas, favoreciendo la permanencia de los tradicionales trabajadores y moradores del barrio.

4.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Formular un plan que se ciñe en lo general al POT y aprovecha las ventajas normativas ofrecidas, pero que busca privilegiar las actividades y proteger la población existente, a partir de un conocimiento profundo de la situación del barrio en todos sus aspectos físicos, económicos, sociales y ambientales; teniendo claro como objetivo la transformación y cualificación física, hacia un sector que brinde mejores condiciones de habitabilidad, mejor conectado a la ciudad, que respete el espacio público, brinde seguridad y que permita a partir de su renovación fortalecer su productividad actual y dar lugar a nuevas oportunidades productivas.

⁸⁷ Con el fin de conocer los cuadros síntesis de los principios y políticas que direccionan la estrategia territorial del presente plan parcial, ver Anexo 13.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Lograr, no sólo un diseño urbano para la renovación del sector, sino también una planificación del ordenamiento, donde cobra importancia, además de la estética y el funcionamiento del espacio público, el manejo del medio ambiente, lo económico, lo social y lo cultural, a través de estrategias y actuaciones de tipo participativo donde se involucra a la comunidad directamente afectada en su formulación y ejecución.
- Consolidar las cadenas productivas existentes, entendiendo el barrio como un sector fundamentalmente comercial y de servicios, a la par que de la oportunidad de incorporar a la vivienda como componente esencial de la vitalidad de los centros urbanos. Parte del éxito de la intervención se deberá a la posibilidad real de introducir nuevos usos al sector que se desarrollen en espacios adecuados.
- Permitir la localización de nuevos usos, por ejemplo la capacitación, usos institucionales y otros usos comerciales y de servicios diferentes a los existentes, a partir de una sectorización, con diferentes énfasis de acuerdo a las ventajas que cada uso busca en su ubicación actual o futura al interior del sector.
- Mejorar la funcionalidad y rentabilidad tanto de las tierras como de los negocios, a partir del consenso logrado con los actores directos que lo ejecutarán en el proceso, es decir, dueños de la tierra, propietarios de negocios y habitantes del sector, al tiempo que resuelven los permanentes conflictos existentes en torno al uso y explotación de los espacios públicos, el deterioro, la inseguridad y la mala imagen.
- Incentivar el desarrollo de un buen negocio inmobiliario que posibilitará asumir los costos de la transformación con sus propias ganancias; en este sentido se entiende como un proceso auto sostenible en donde la participación del Estado se ubica en un papel facilitador y promotor y no como financiador o protector.
- Ver el proceso como una transformación desencadenada por un inicial instrumento llamado plan parcial, que establece las “reglas del juego” para el cambio, pero que no establece los pormenores del mismo, es decir el plan es más un detonante de transformaciones, al tiempo que es dinámico y flexible para que los proyectos que a lo largo del proceso previsto (20 años) se vayan adaptando a las exigencias que han motivado su formulación: la competitividad de los sectores alojados históricamente en el sector o lo que la lógica económica demande de un espacio privilegiado en la ciudad, para la productividad.
- Mantener la calidad urbanística y rentabilidad de las operaciones inmobiliarias y unos elementos predeterminados de espacio público que constituirán la estructura básica a ser lograda como soporte y aporte de la intervención a la ciudad. Si bien no será posible poseer la “foto” exacta de cómo se quedará la transformación del barrio (pues este proceso será siempre dinámico) éste se encontrará direccionado por la mencionada sectorización con énfasis de usos.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



4.3. Imagen Objetivo creada por la comunidad:

Un barrio armonizado con los desarrollos urbanísticos a su alrededor, que conserve la actividad productiva cualificando sus espacios tanto públicos como privados, para aumentar la utilización de los mismos, aprovechando los centros de manzana y el crecimiento en altura, con la posibilidad abierta de traer nuevos usos al sector, para la generación de más empleo. Un proyecto que permita la participación de los propietarios como socios activos y favorecidos por los beneficios económicos que se derivan de la cualificación del sector.

4.4. Principios para la intervención:

4.4.1. RENOVACIÓN PRUDENTE PARA EL PLAN PARCIAL DE CORAZÓN DE JESÚS

Teniendo en cuenta que la definición de Renovación Urbana vigente a nivel nacional, es la consignada la **Ley 9ª de 1989 (Art. 39)**:

Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Lo anterior aunado a la propuesta de Francisco Pol en su libro “La ciudad como proyecto” (Pág. 76):

...trabajo caracterizado por un elevado compromiso social y por el desarrollo de las actuaciones en estrecha colaboración con las organizaciones sociales del barrio y los usuarios de los edificios afectados.

Permiten consolidar el concepto de **Renovación prudente**⁸⁸ como director de los principios de intervención social y física para el plan parcial *Corazón de Jesús*. Entendiendo la Renovación prudente como el conjunto de intervenciones

*(...) en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, conflicto funcional interno o con su entorno inmediato, requieren de esta transformación para aprovechar al máximo su potencial.*⁸⁹

⁸⁸ Término acuñado por el urbanista Luis Fernando Arbeláez S. durante los talleres realizados para el ajuste de la propuesta urbana del plan parcial *Corazón de Jesús*, en el año 2006.

⁸⁹ MUNICIPIO DE MEDELLÍN (1999), Acuerdo 062, Plan de Ordenamiento Territorial, Art. 158, Tratamientos Urbanísticos.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



que parten del reconocimiento de unas realidades socioeconómicas preexistentes y consolidadas por años, como lo demuestran los datos consignados en el Capítulo 3, Diagnóstico, del presente plan parcial.

La Renovación prudente no debe ser malentendida como un tipo de programa asistencial social, es por el contrario la oportunidad de orientar el desarrollo de los diversos potenciales comunitarios específicos, en la construcción de beneficios colectivos:

Inicialmente los ciudadanos eran beneficiarios pasivos de la acción pública, posteriormente ellos fueron considerados como clientes de la misma acción; hoy en día, en una democracia participativa, ellos son parte de esta acción, y no sólo clientes y beneficiarios de la misma, lo cual supone una nueva forma de gobierno de la ciudad.

*En el nuevo contexto de la **Regeneración Urbana** y del desarrollo sostenible, los habitantes, las asociaciones y las comunidades, actúan al mismo nivel que las instituciones, las empresas y los inversionistas, lo cual claro, exige una responsabilidad y un compromiso de la comunidad que no puede esperar recibirlo todo del poder público, sino que debe actuar con sentido de pertenencia para desarrollar su capital social, representado en su tradición y en sus conocimientos.⁹⁰*

4.4.2. PRINCIPIOS SOCIALES

Basados en lo anterior y en el proceso mismo de participación para la formulación del presente plan parcial, se establecieron los siguientes **criterios sociales** que buscan la conciliación entre las diferentes visiones sobre el barrio; por un lado, la macro desde el POT y por el otro, la visión local desde los propietarios de locales y negocios, y comunidad involucrada en general:

1. Aprovechar las ventajas normativas ofrecidas por el POT buscando privilegiar las actividades y población existentes, teniendo como objetivo la transformación y cualificación física, hacia un sector aún más productivo, más conectado con la ciudad, que respete el espacio público, seguro y que permita, a partir de su permanente cambio, dar lugar a nuevas oportunidades productivas.
2. Un sector fundamentalmente comercial y de servicios, con participación de pequeña industria complementaria, tecnificada y compatible, al tiempo que a partir de su transformación se promueva el surgimiento de nuevos usos como la capacitación, usos institucionales, otras formas de comercio y servicios y principalmente la vivienda, a partir de una sectorización, con diferentes énfasis de acuerdo a las ventajas que cada uso busca en su ubicación actual o futura al interior del sector.
3. El proceso de transformación debe partir del consenso logrado con los agentes directos que lo ejecutarán, es decir, propietarios de las tierras, negocios y habitantes del sector, a partir de encontrar en él, la posibilidad de mejorar la funcionalidad y rentabilidad tanto de sus tierras como de sus negocios, al tiempo que resuelven los

⁹⁰ ÁRBELÁEZ S., Luis Fernando y Pedro Pablo Peláez B. (2002), *La regeneración urbana*, documento inédito, Medellín, 2 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



permanentes conflictos existentes en torno al uso y explotación de los espacios públicos, el deterioro, la inseguridad y la mala imagen.

4. Un buen negocio inmobiliario potencial que posibilitará asumir los costos de la transformación con sus propias ganancias; en este sentido se entiende como un proceso autosostenible en donde la participación del Estado se ubica en un papel facilitador y promotor y no como financiador o protector.
5. Es fundamental ver el plan parcial como un proceso dinámico y flexible de transformación que desencadena cambios bajo unas reglas de juego establecidas y una estructura de lo público, para que los proyectos que se desarrollen a lo largo del proceso previsto, sean adaptables a las exigencias que motivaron su formulación: la competitividad de los sectores alojados históricamente en el sector o lo que la lógica económica demande de un espacio privilegiado en la ciudad para la productividad.
6. El proceso se encontrará direccionado mediante una inicial sectorización con énfasis de usos, unas normas para mantener la calidad urbanística y rentabilidad de las operaciones inmobiliarias y unos elementos predeterminados de espacio público que constituirán la estructura básica a ser lograda como soporte y aporte de la intervención a la ciudad.
7. Parte del éxito de la intervención se deberá a la posibilidad real de introducir nuevos usos al sector de forma tal que se consoliden las cadenas productivas y den la posibilidad de incorporar actividades nuevas como la vivienda; en este sentido, será también prioridad brindar el espacio adecuado y las oportunidades para que este tipo de usos surja.

4.4.3. PRINCIPIOS PARA LA INTERVENCIÓN FÍSICA

Además de los siete (7) principios ya propuestos por la comunidad para la orientación del plan parcial, se definen los siguientes **criterios de intervención física**:

1. **Preservación de paramentos**, ya que la dinámica de las actividades y la trama urbana actuales, constituyen en sí, un patrimonio a preservar en el plan.
2. Trabajar con base en la **estructura predial**, propendiendo a la integración inmobiliaria pero no necesariamente de manzanas completas.
3. Propuesta de usos basada en la **caracterización de los ejes** y no de las manzanas.
4. La primera intervención en lo público debe realizarse en torno a la **recuperación de la Iglesia y su entorno circundante**, como rescate de un lugar de la memoria colectiva.
5. La **vivienda** debe ser fomentada para garantizar la vitalidad de la zona, pero una vivienda pensada para estratos medios (estratos 3 y 4).



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



4.5. Políticas⁹¹

4.5.1. LA PROTECCIÓN A MORADORES EN EL PLAN PARCIAL “CORAZÓN DE JESÚS”:

La protección a moradores más que un concepto, es un constructo social que se origina para un territorio en específico y para una circunstancia particular donde existe una voluntad del gobierno local de aceptación política, para otorgar este reconocimiento de derechos a los pobladores que han dado materialización a un hábitat particular y a una obra colectiva que representa un patrimonio económico y simbólico.⁹²

Partiendo de la anterior definición que implica un reconocimiento político a realidades que tienen un profundo trasfondo social, y teniendo como instrumento básico para el efectivo desarrollo de la protección a moradores a la Constitución Política de la República de Colombia de 1991, se desarrolla el siguiente texto que pretende reafirmar el camino que el plan parcial de Corazón de Jesús debe recorrer para llegar a su adecuada concreción.

Si bien la protección a moradores ha estado asociada al tema de la vivienda como necesidad básica para el desarrollo humano, es también perfectamente articulable a otro de los derechos fundamentales establecidos en nuestra Constitución Política de 1991, **el derecho al trabajo**:

***ARTICULO 25.** El trabajo es un derecho y una obligación social y goza, en todas sus modalidades, de la especial protección del Estado. Toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas.*

En este sentido, los comerciantes y trabajadores del barrio Corazón de Jesús, han generado legítimos antecedentes de autoprotección, que dan pie a la inclusión de este principio como directriz en la formulación del presente plan parcial:

- Se han protegido de la expulsión del territorio, previendo que su sobrevivencia se vea negativamente afectada por la ruptura de las redes sociales, económicas y afectivas que han creado y han persistido por su localización dentro del centro tradicional de la ciudad, por sus valores de solidaridad y por su trabajo cotidiano.
- Se han protegido de una intervención descontextualizada en el tiempo y en el espacio, que no contemple a la población y su futuro.
- Se han protegido de la incertidumbre para sus familias y seres dependientes.
- Se han protegido de todo lo que puede transgredir la comunidad, de todo aquello que la pueda poner en riesgo y de los perjuicios que se pueden configurar.
- Se han protegido de la indiferencia pública y del abandono institucional, del incumplimiento y el engaño.

El derecho al trabajo como medio para alcanzar un adecuado nivel de vida, deriva finalmente en lo que se conoce como el **derecho al desarrollo**⁹³, entendido como:

⁹¹ Basado en GUINGUER P., Sandra Milena (2005), *La problemática general de los planes parciales en áreas de renovación urbana y sus implicaciones prácticas para su gestión*, Capítulo 5: Discusión e implicaciones prácticas de los avances y problemáticas de los planes parciales en áreas de renovación urbana, Tesis de grado para optar por el título de magíster en Estudios Urbano – Regionales, Escuela de Planeación Urbano – Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, 225 pp.

⁹² DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN (2004), *Documento Técnico de Soporte, Plan parcial de Mejoramiento Integral barrio Moravia*, Capítulo 4: Principios, objetivos y estrategias territoriales, Medellín, Pág. 146.

⁹³ Este derecho es considerado una contribución específicamente africana al discurso internacional de los derechos humanos. Propuesto por primera vez en 1972 por Keba M' Baye, encontró un reconocimiento formal



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



(...) la prerrogativa de todos los seres humanos, y de todos los seres humanos colectivamente, de tener un derecho igual al goce, en una proporción justa y equitativa de los bienes y servicios producidos por la comunidad a la que pertenecen. Incluye tanto derechos civiles y políticos, de una parte, como **derechos económicos y sociales**, de la otra. Su fundamento es la solidaridad nacional e internacional; su justificación, la salvaguardia de la paz.⁹⁴

El derecho al desarrollo es precisamente el vínculo que reconcilia el desarrollo con los derechos humanos, fundamentado en el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El derecho al desarrollo es simultáneamente un derecho individual y colectivo, cuyo único agente con potestad de intervenir es el Estado, tal y como lo establece la Constitución:

ARTICULO 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para **racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.**

El Estado, de manera especial, intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos. También para promover la productividad y la competitividad y el desarrollo armónico de las regiones.

Y hablar de colectivo nos liga inmediatamente al principio constitucional de la **prevalencia del interés general**:

ARTICULO 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.⁹⁵

en la Carta Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos, y fue adoptado en la Declaración del derecho al Desarrollo de la Asamblea General de la ONU (resolución 41/128 del 4 de diciembre de 1986).

⁹⁴ Definido por Keba M` Baye y citado por Boaventura de Sousa Santos.

⁹⁵ Constitución Política de Colombia, 1991. Título I: De los principios fundamentales.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



El mismo, es adoptado a su vez, como uno de los pilares de la Ley de Desarrollo Territorial, 388 de 1997:

Artículo 2º. Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Este principio, direcciona al Estado como una entidad que actúa con finalidades específicas donde sus funciones no se reducen al monopolio de la justicia y de la fuerza, sino que lo obliga a intervenir en la sociedad, como ente regulador y protector. El Estado se crea y justifica con este fin, que se define como "Estado Social de Derecho". Este sistema de derechos y garantías se constituye además en criterio básico para calificar el funcionamiento del ordenamiento jurídico, el cual **sólo puede representar la vigencia de un orden justo cuando la proclamación constitucional de los derechos, garantías y deberes se proyecte en la realidad concreta**, lo cual es el fin esencial del Estado (ver artículo 2º de la Carta Magna).⁹⁶ Por tanto el Estado se debe convertir en el garante de estas condiciones de bienestar mínimo, que pueden ser exigidas por los ciudadanos de forma directa. Se adquiere una nueva dinámica, que exige del Estado una nueva forma de intervención social, ya que le corresponde asegurar las mínimas condiciones de bienestar, es decir, la educación, la vivienda, la salud, **el trabajo**.

Por su parte, la definición de Renovación Urbana de la Ley 9ª de 1989 (única vigente en nuestro marco normativo actual), introduce el concepto de protección a moradores, y aunque los artículos que lo reglamentan (40 al 43) fueron derogados por la Ley 388 de 1997, su esencia pervive.

Las zonas definidas como de Renovación Urbana que logran fortalecer un determinado uso, gracias a la labor constante de la población que allí se asienta, llegan a tal nivel de consolidación en el ámbito urbano que, a pesar de su deterioro físico, establecen una economía que supera los límites del área misma de planificación; por esta razón, el diseño de una estrategia de intervención para la zona no puede darse de manera aislada, pues si el uso existe, es porque la ciudad lo demanda y si ha llegado a ese grado de acreditación a lo largo del tiempo, es porque su localización se lo ha permitido, por ello, este uso difícilmente va a tener un buen desenvolvimiento en otro lugar.

La importancia pública del reconocimiento de la preexistencia de decisiones políticas y administrativas que derivan en unas realidades económicas y sociales para un territorio, es la aplicación del principio de **irretroactividad de las leyes**, en cuya virtud una ley nueva no puede atacar los derechos adquiridos bajo el imperio de una ley anterior, aunque aquellos no se hayan hecho valer todavía. Es así como cobra toda validez la permisividad del Acuerdo 92 de 1959 que autorizó la localización del uso comercial en el barrio Corazón de Jesús y sentó las bases históricas de lo que sería su futuro desarrollo.

⁹⁶ Sentencia No. T-571/92



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Ahora bien, la característica primordial de las áreas de Renovación Urbana, en contraposición a la jerarquía otorgada por la Ley 388 de 1997, es que por lo general, la **tenencia de la tierra no está en manos de estos moradores**; aquí la participación del Estado se torna obligante como único ente regulador y garante del cumplimiento de los derechos ciudadanos. Pues es bien conocido también, el carácter que esta propiedad adquiere desde nuestra Constitución Política y se ratifica por la misma Ley de Desarrollo Territorial en sus principios, como ya se citó arriba:

ARTICULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, **el interés privado deberá ceder al interés público o social.**

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

Adicionalmente al carácter social que adquiere la propiedad y al protector que alcanza el Estado, en el caso específico de Corazón de Jesús, es contundente el ejercicio por parte de sus pobladores, de deberes y derechos constitucionales como el de la libre asociación⁹⁷ y la participación activa en la toma de decisiones que definirán su futuro⁹⁸, mediante la toma de las riendas de un proceso complejo como lo es la formulación de un plan parcial de Renovación Urbana. Hay que recordar que fue justamente esta comunidad organizada, la que asumió la responsabilidad de planearse y pensarse en el largo plazo, cambiando el tradicional esquema donde el Estado decide y el ciudadano reacciona.

⁹⁷ **ARTICULO 38.** Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.

⁹⁸ **ARTICULO 106.** Previo el cumplimiento de los requisitos que la ley señale y en los casos que ésta determine, los habitantes de las entidades territoriales podrán presentar proyectos sobre asuntos que son de competencia de la respectiva corporación pública, la cual está obligada a tramitarlos; decidir sobre las disposiciones de interés de la comunidad a iniciativa de la autoridad o corporación correspondiente o por no menos del 10% de los ciudadanos inscritos en el respectivo censo electoral; y elegir representantes en las juntas de las empresas que prestan servicios públicos dentro de la entidad territorial respectiva.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Es ante esta iniciativa comunitaria de gran validez, que el gobierno municipal como célula básica de los órganos administrativos, siendo consecuente con su deber de promotor de la organización, decide apoyar este proceso:

ARTICULO 103. Son mecanismos de participación del pueblo en ejercicio de su soberanía: el voto, el plebiscito, el referendo, la consulta popular, el cabildo abierto, la iniciativa legislativa y la revocatoria del mandato. La ley los reglamentará.

El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

El compromiso adquirido entonces, se constituye en un pacto ciudadano que demanda del Estado una presencia efectiva, pero no sólo desde el punto de vista coercitivo, sino cumpliendo con las funciones que constitucionalmente se tienen establecidas. Allí la Administración Municipal debe hacer uso de su autonomía para el desarrollo local tanto en lo territorial como de sus habitantes, aunado a la participación que la población tiene en el desarrollo de los planes y programas que se establezcan.

4.5.2. LA RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL (RSE) EN LOS PLANES PARCIALES EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA:

La ya mencionada posibilidad de participación de todos los ciudadanos, abierta por el marco legal vigente para la planificación urbana en Colombia, convierte a las **políticas empresariales del sector privado, en insumos básicos en la construcción de una política pública** acorde con los nuevos estándares de competitividad que se imponen desde un nivel macroeconómico, a las ciudades contemporáneas. En este sentido, temas como la productividad, la eficiencia, la rentabilidad de la empresa privada, no pueden seguir siendo vistos como una desventaja a la hora de concretar proyectos con alto contenido social como lo son los planes parciales en áreas de Renovación Urbana, sino justamente como los mecanismos para lograr los principios redistributivos en los que se fundamenta la Ley; en la medida en que el sector inversionista, sin dejar a un lado su meta de crecimiento económico, sea consciente de que la propiedad tiene una función social y ecológica, se habrá dado un gran salto en términos de política urbana.

Incorporar además conceptos de talla internacional como el de Responsabilidad Social de la Empresa (RSE), más que una voluntad de las grandes compañías, se convierte en una importante obligación que puede tener fuerte aplicabilidad en este tipo de proyectos. La Responsabilidad Social de la Empresa es:

(...) la capacidad de respuesta que tiene una empresa o una entidad, frente a los efectos e implicaciones de sus acciones sobre los diferentes grupos con los que se relaciona. De esta forma, las empresas son socialmente responsables cuando las actividades que realizan se orientan a la satisfacción de las necesidades y expectativas



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



*de sus miembros, de la sociedad y de quienes se benefician de su actividad comercial, así como también, al cuidado y preservación del entorno.*⁹⁹

Es fundamental que las empresas comprendan que los recursos y dinero destinados a esta labor, no son un gasto sino una inversión, que revierte satisfactoriamente en rentabilidad económica y social. Al respecto la Organización Internacional del Trabajo – OIT- declaró:

*Si la empresa es una comunidad de personas que mediante la unidad de trabajo buscan un objetivo común, es lógico que la moderna concepción empresarial no tienda a identificarla únicamente con el capital, sino que conciba también a la empresa como un ente de naturaleza social que tiene una misión de servicio y una función social implícita en el derecho a la propiedad privada.*¹⁰⁰

La puesta en práctica de este concepto implícito en el marco internacional de la OIT¹⁰¹, que ha dado lugar al surgimiento de más de 40 indicadores como la Norma SA 8000 de 1997 de la *Social Accountability International* –SAI- (Responsabilidad Social Internacional), el Ftse4Good y el Dow Jones Sustainability (DJSI), entre otros, y que en el ámbito colombiano encuentra fundamentos en la Constitución de 1991, pero que actualmente no cuenta con una legislación específica sobre la materia, se convierte en un reto para la nueva generación de planes parciales que para áreas de Renovación Urbana se formulen.

El llamado es principalmente a las firmas del ramo inmobiliario y de la construcción que, por su envergadura, deben contar ya con programas sociales, para que los direccionen hacia la población más vulnerable de las zonas de Renovación, quienes a pesar de que se hallan por fuera del grupo de empleados de tales empresas, son parte de esa comunidad que está favoreciendo la realización de un proyecto de este tipo.

Dos casos pueden ejemplificar y comprobar la viabilidad de la Responsabilidad Social de la Empresa. El primero nos dice que la empresa constructora y el sector financiero pueden implementar estrategias alternativas a las dominantes en el mercado para ofrecer inmuebles a personas de bajos recursos que habitan y trabajan en los sectores de Renovación Urbana, en forma tal que ellas puedan acceder a su propiedad. Con la misma responsabilidad social estos dos sectores pueden acercar la oferta de inmuebles en alquiler a dicha población. En los dos casos la alternatividad y responsabilidad social de la empresa privada se puede y debe dar de forma independiente de la existencia o no de las ayudas o subsidios estatales. Por el contrario, tal responsabilidad social será original del sector privado si ella proviene de una **modernización de sus propios y tradicionales sistemas de transacción inmobiliaria**, así como de una lectura pormenorizada de los modos de vida y subsistencia de esta población, en sus estudios de mercado.

⁹⁹ Definición del Centro Colombiano de Responsabilidad Empresarial (CCRE).

¹⁰⁰ ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO –OIT-, Asociación Nacional de Industriales –ANDI-, y Cámara Junior de Colombia Capítulo Antioquia (2001), *Manual de Balance Social, Versión actualizada*, Primera edición, Medellín, Pág. 12.

¹⁰¹ Ver Recomendaciones N° 94/1952 y 129/1967 sobre las comunicaciones, la consulta y la colaboración en el ámbito de la empresa.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



La segunda evidencia que viabiliza la Responsabilidad Social de la Empresa privada es su deber y capacidad para que la sociedad en su conjunto y en particular los gobiernos, apliquen creativamente los marcos legales de sus actuaciones en materia de planes parciales. En tal sentido, partimos de destacar que el entendimiento del nuevo rol que la Ley 388 y la misma Constitución Política asignan a la participación ciudadana en proyectos urbanísticos, es un esfuerzo que cada uno de los agentes, y población afectada, participantes de un plan parcial deben realizar. Si bien es cierto que el ente que mayor compromiso adquiere en las transformaciones urbanas es el Estado, esto no excluye de responsabilidades al sector que cuenta con capital para la ejecución de dichas transformaciones. Es así como propietarios, arrendatarios y los sectores financiero e inmobiliario, deben superar la actitud pasiva en la que la Administración Municipal crea la norma y ellos simplemente se acogen a ella, mediante su participación en la construcción colectiva y complementaria del marco normativo. El **bagaje empresarial y administrativo** del sector privado es estratégico aportarlo a la construcción colectiva de las normas en planes parciales, y también sirve para ayudar al sector público a suplir sus propias deficiencias en materia de aplicación y evolución de las mismas.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



5. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO

Partiendo de los **principios de intervención física** enunciados en el capítulo anterior y entendiendo el barrio como un espacio **principalmente dedicado al comercio y servicios**, se sugiere retomar la delimitación por zonas homogéneas al interior del polígono, realizada en el “Capítulo 3: Diagnóstico del área de planificación y áreas de influencia”, del presente Documento Técnico de Soporte, para formular la propuesta de ocupación del plan parcial *Corazón de Jesús*.

La zonificación básica, contempla la siguiente caracterización:

- Una mayor concentración de los usos relacionados con el **servicio automotriz** hacia la calle San Juan (zona 1), con la posibilidad de establecer actividades complementarias como la capacitación, servicios de apoyo y usos de soporte como restaurantes, oficinas y entretenimiento hacia sus límites orientales y occidentales.
- Fortalecimiento del eje **comercial** de Maturín (bastante activo en el vecino barrio Guayaquil) para convertirlo en su prolongación con mejores condiciones funcionales.
- Consolidación (zona 3) y expansión (zona 2) del **uso textil y confeccionista** con la dotación de espacios públicos aptos para su funcionamiento.
- Tratamiento diferencial de los bordes del polígono con la instalación de **usos institucionales** nuevos (Universidad de la Confección, Arquidiócesis de Medellín) y mejoramiento de los ya existentes (Cuerpo de Bomberos y Estación de Policía).
- Surgimiento de la vivienda como una consecuencia de la transformación inicial, más no como detonante de la misma.¹⁰²

¹⁰² Ver Anexo 15.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

5.1. ESPACIO PÚBLICO

5.1.1. Parques, ejes ambientales y arborización

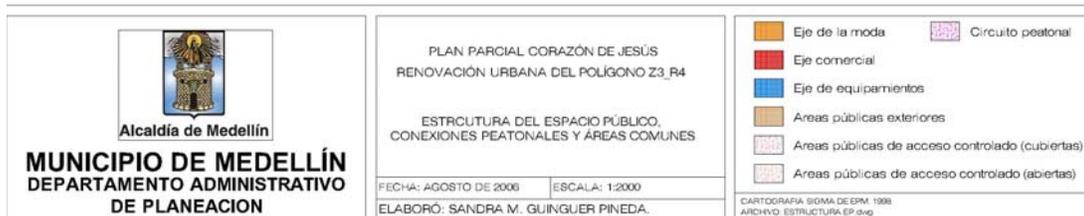
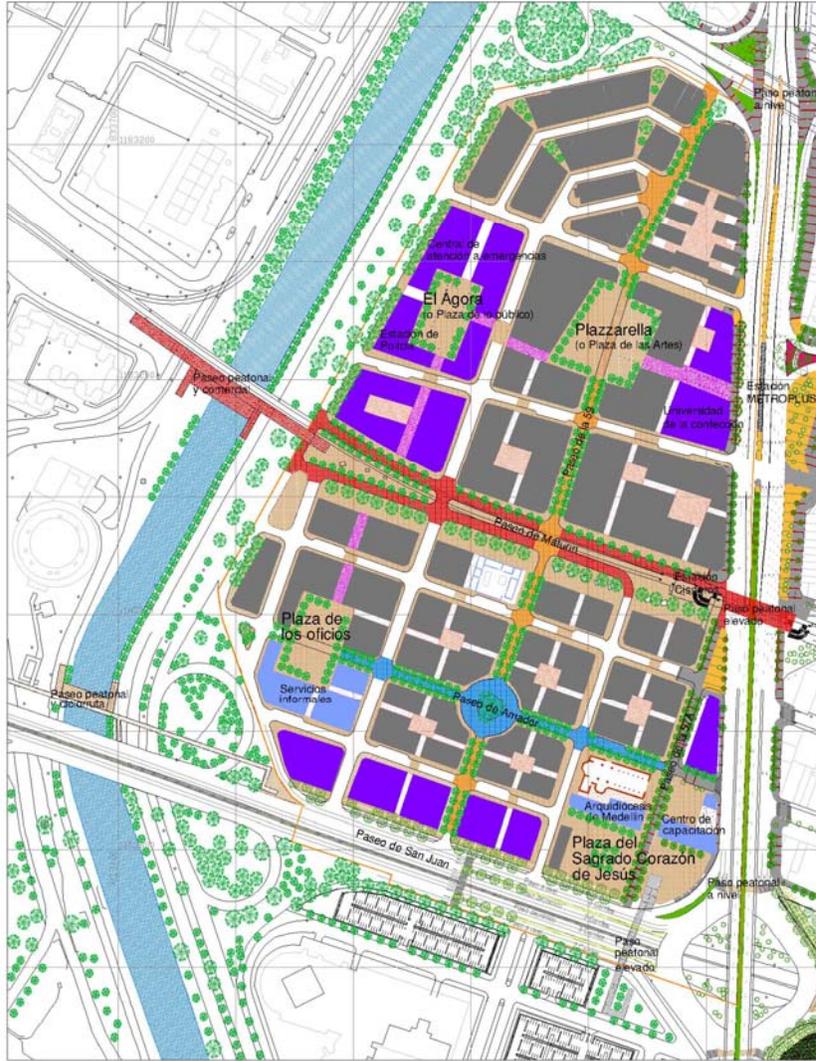


FIGURA 21. Sistemas estructurantes del espacio público.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



La estructura de espacio público estará compuesta por **4 plazas** donde se concentran las principales cesiones del plan:

1. **La “Plaza del Sagrado Corazón de Jesús”**, consistente en una espacialidad pública de carácter simbólico y urbano que se localizará circundante a la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y que por su condición de esquina en el área de planificación, estará vinculada a los proyectos recientes ejecutados en el entorno inmediato (Plaza Mayor y Puerta Urbana) y a los futuros a desarrollar (Plaza de la Libertad y plan parcial de Guayaquil). La conformación de esta plaza implica la desafectación vial de 2600m² de vía correspondientes al tramo de la Cr 57A -comprendida entre calles 44A y 45- y al tramo de la calle 44A -comprendida entre carreras 57 y 58; el área de dicha desafectación no se contabiliza dentro de las cesiones del plan parcial, por lo cual se propone utilizar el dinero recaudado acá, para la construcción de la conexión sobre el río entre los barrios Naranjal y Corazón de Jesús¹⁰³.
2. **La “Plazarella”**, como expresión pública de la actividad comercial y de producción textil llevada a cabo en el barrio. Se trata de una plaza pública que, para la época de la Feria Anual “Moda para el mundo” que tiene lugar en el barrio, se convertirá en la pasarela central y concentración de los pabellones de exposición; actualmente, las instalaciones del evento, ocupan indebidamente las calles del barrio creando serios problemas de movilidad durante los días en que se desarrolla.
3. **El Ágora**, o espacio de las instituciones públicas. Con el ánimo de consolidar una centralidad de servicios públicos de carácter metropolitano, se propone el mantenimiento de los equipamientos localizados hoy por hoy en el barrio, pero con una clara redefinición de su modelo de ocupación. No obstante, queda abierta la posibilidad de cambiar los usos públicos por edificaciones empresariales, institucionales privadas, e incluso vivienda, en el evento en que la Administración municipal decida desarrollar estos predios con dicho uso.
4. **La “Plaza de los oficios”**, como espacio de la memoria de las actividades tradicionales del barrio que tantas veces han sido motivo de clasificaciones peyorativas. El propósito es la reivindicación de todos esos trabajadores formales e informales dedicados a la mecánica automotriz, mediante la creación un espacio público acompañado de edificaciones comerciales y de servicios que podrán estar especializados en estas actividades.

Las plazas descritas arriba, se articulan mediante los siguientes **ejes de prioritaria circulación peatonal**:

1. **Eje ambiental de la carrera 59** entre las calles 44 (San Juan) y 50 (Colombia), con calzada de 7 mt, sin posibilidades de parqueo permanente o paradas de corta de duración y andenes de 6 mt cada uno, a lado y lado de la vía, que canaliza el mayor flujo de personas que se realiza en el sector¹⁰⁴.

¹⁰³ Ver descripción de “Boulevard sobre la calle 46 (Maturín” en el presente capítulo.

¹⁰⁴ Ver estudio de movilidad realizado para el área de planificación en octubre de 2005. Anexo 2.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2. **Boulevard sobre la calle 46 (Maturín)**, propuesto por la red peatonal general de la ciudad establecida en la Ficha Normativa Z3_R4 y que coincide con el trazado del viaducto del Metro; cruza perpendicularmente el eje anteriormente descrito. Este corredor peatonal mantiene la sección del andén actual (20 mt en promedio) en las manzanas 1008028 y 1008030 correspondientes a las UG-16 y UG-17 de la presente propuesta y continúa dicha sección en las manzanas 1008026 y 1008027 pertenecientes a las UG-14 y UG-15, hasta llegar al corredor multimodal del río.

Aunque el área del corredor multimodal no pertenece al polígono de planificación, el presente plan parcial realiza una propuesta de conectividad con el barrio Naranjal localizado en la margen occidental del río Medellín, a través de la prolongación del boulevard de la calle 46 (Maturín); se trata de un proyecto que pretende aprovechar el flujo de personas que tanto el creciente empuje comercial que ha adquirido el barrio Guayaquil sobre este eje, como la transformación sobre la arteria vial de la Av. del Ferrocarril a nivel de transporte (METROPLUS), traerán en este sentido; es también previsible que dichas transformaciones exógenas a la propuesta del plan parcial, potenciarán la localización de la “Estación Cisneros” del sistema Metro, hasta ahora bastante subutilizada.

La génesis de esta idea aparece por primera vez enunciada en el plan parcial de Renovación Urbana formulado para el barrio Naranjal en el año 2000, sin embargo la cartografía que lo soporta no incluyó proyecto alguno para la conexión; posteriormente (período administrativo 2004-2007), la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio de Medellín, plantea una serie de costuras transversales, donde este sector aparece demarcado, pero también sin proyectos específicos¹⁰⁵.

Aunque en principio, este proyecto no hace parte de las cesiones para espacio público del plan parcial “Corazón de Jesús”, por tratarse de un proyecto de carácter más amplio, se propone que dejar abierta la posibilidad de transferir el pago de obligaciones urbanísticas adicionales a las establecidas a cada UG, en la construcción de dicha infraestructura, a través de la desafectación vial de 2600 m² necesarios para completar la futura “Plaza del Sagrado Corazón de Jesús”¹⁰⁶.

3. **Eje de la carrera 57A**, entre las calles 46 (Maturín) y 44 (San Juan) propuesto también por la red peatonal general de la ciudad establecida en la Ficha Normativa Z3_R4. Este eje recoge los flujos peatonales de la futura estación de METROPLUS, de la actual Estación Cisneros del Sistema METRO, para llevarlos a la futura “Plaza del Sagrado Corazón de Jesús” y articularlos mediante el puente peatonal existente sobre la calle San Juan que desemboca finalmente, en el complejo de equipamientos conformado por la “Puerta Urbana”, “Plaza Mayor” y “Parque de los pies descalzos”.
4. **Eje de Amador**, o eje histórico. En virtud de recuperar una de las calles más tradicionales del centro de la ciudad, se propone la adecuación de la sección vial pasando de un promedio de 12 m de calzada a 7 m sin posibilidades de parqueo permanente o paradas de corta duración. Con este eje se pretende la articulación de los planes parciales de Guayaquil y Corazón de Jesús, enlazando una serie de eventos urbanos: Paseo Carabobo, Plaza de Cisneros, futura Plaza de

¹⁰⁵ Ver “Capítulo 3: Diagnóstico del área de planificación y áreas de influencia”.

¹⁰⁶ Ver UG con posibilidad de edificabilidad adicional, al final del presente capítulo.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Corazón de Jesús, Glorieta de las Palmeras y Plaza de los oficios; el eje, posee además, como remate visual, la Plaza de Toros La Macarena.

El denominado **circuito peatonal** será un boulevard abierto de 9 mt de ancho que parte de la futura estación de METROPLUS (localizada entre las calles 48 –Pichincha- y 49 –Ayacucho-) en dirección Oeste atravesando la UG 23 hasta llegar a la futura “Plazarella”, de allí continúa en la misma dirección perforando las UG 22 y 21 hasta “El Ágora” o Plaza de lo público; de allí gira en sentido Sur cruzando las UG 14 y 12 hasta rematar en la “Plaza de los oficios” donde se intercepta con el eje de Amador; por este, en dirección Este hasta la “Plaza Sagrado Corazón de Jesús” hasta conectarse con el eje de la 57A que enlaza finalmente con la Estación de METROPLUS. El circuito peatonal será desarrollado gracias a las cesiones para espacio público del plan parcial.

5.1.2. Plan vial

El plan parcial, acogiéndose a las recomendaciones del “Estudio de movilidad” realizado para el área de planificación¹⁰⁷ incluye la modificación de la mayoría de las secciones viales, con el fin de generar mayor espacio público efectivo en andenes y bulevares¹⁰⁸, y reducir el área de las calzadas, dando lugar a la creación de bahías para paradas de corta duración vehicular.

Tabla 37.

DIMENSIONES DE CALZADAS A MODIFICAR POR EL PLAN PARCIAL		
Tramo vial	Dimensión actual	Dimensión propuesta
Cr 59 entre calles 44 y 49	Varía entre 12,5 y 14,6 mt	7 mt
Cr 60 entre calles 44 y 49	Varía entre 11 y 14 mt	10,5 mt
Cr 61 entre calles 44 y 46	12 mt	7 mt
Cll 44A entre carreras 59 y 62	11 mt	7 mt
Cll 45 entre carreras 59 y 62	Varía entre 12 y 13 mt	7 mt
Cll 45A entre carreras 59 y 62	Varía entre 9,6 y 12 mt	7 mt
Cll 48 entre carreras 57 y 62	Varía entre 9,4 y 14,5 mt	7 mt
Cr 57A entre calles 44 y 45	Varía entre 9 y 7 mt	Cambia a uso peatonal
Cll 44A entre carreras 57 y 58	7 mt	Cambia a uso peatonal

Fuente: Elaboración propia, Noviembre de 2005.

La carrera 58, y las calles 44A, 45 y 45A entre carreras 57 y 59, se ven modificadas por efecto de los proyectos viales de la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del DAP, identificados con los siguientes códigos: 21-77-2, 1-93-2H, 7-93-3 y 3-96-10.

A continuación, se presentan de manera comparativa, las secciones actuales y propuestas de las vías arriba señaladas:

¹⁰⁷ Ver Anexo 2.

¹⁰⁸ 13.175 m² adicionales a los 28.444 m² de espacio público efectivo que actualmente existen para el polígono. Estas áreas, sumadas a los 22.882 m² nuevos que se generarán por pago de cesiones, completarán un total de 64.501 m² de espacio público efectivo de los 264.000 m² totales del área de intervención.



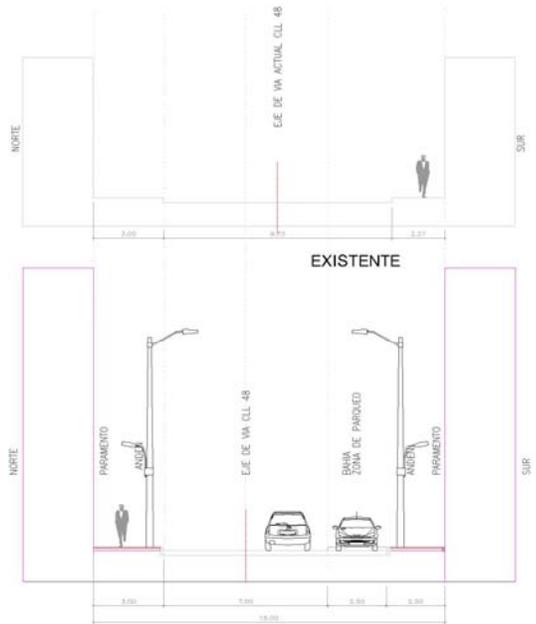
Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Calles



SECCION CLL 48 PICHINCHA
ALINEAR CON PARAMENTOS EXISTENTES



SECCION CLL 49
ALINEAR CON BORDE DE VIA NORTE

FIGURA 22. Sección existente y propuesta para calle 48, Pichincha.

FIGURA 23. Sección existente y propuesta para



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



SECCIÓN CLL 46 MATORÍN
ALINEAR CON VÍAS EXISTENTES

FIGURA 24. Sección existente y propuesta para calle 46, Maturín.

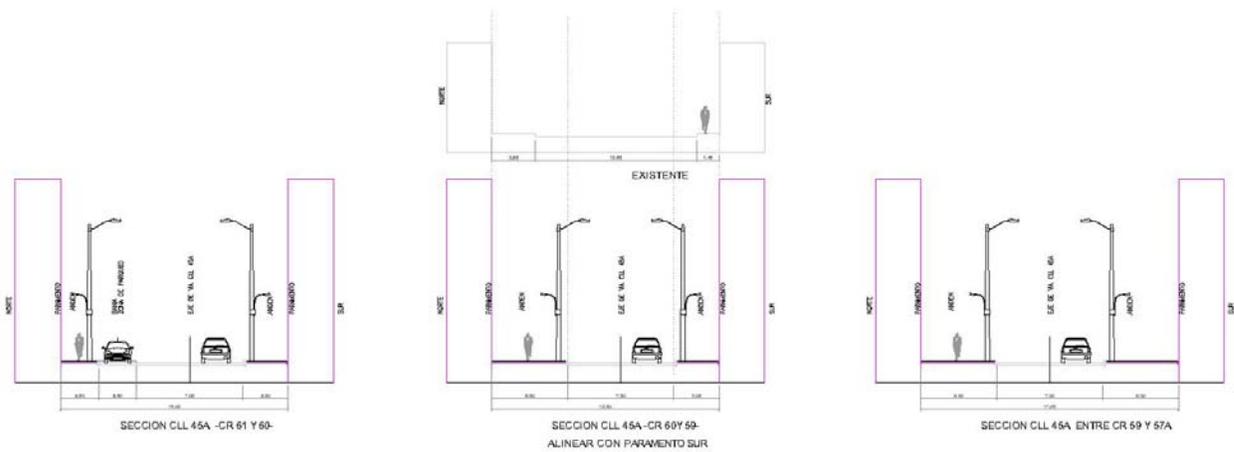
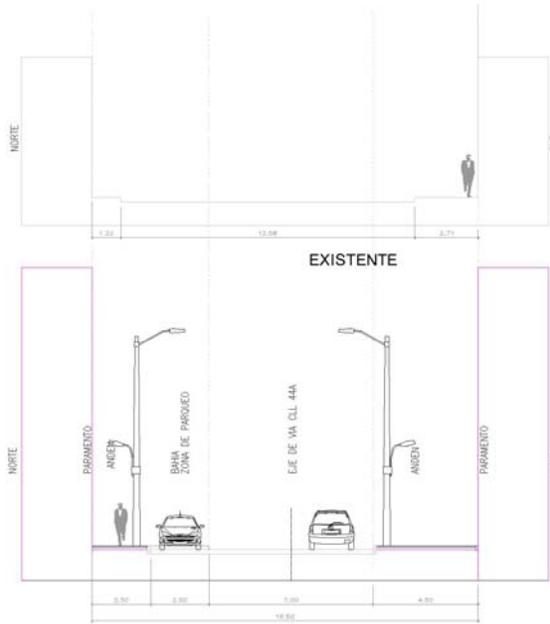


FIGURA 25. Sección existente y propuestas para calle 45 A.



Alcaldía de Medellín

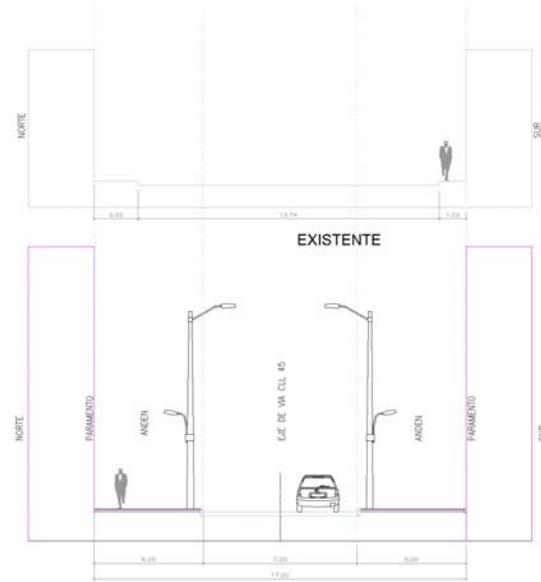
Departamento Administrativo de Planeación



SECCION CLL 44A

ALINEAR CON PARAMENTO SUR

FIGURA 26. Sección existente y propuesta para calle 44 A.



SECCION CLL 45 AMADOR

ALINEAR CON PARAMENTO SUR

FIGURA 27. Sección existente y propuesta para



SECCION CLL 44 SAN JUAN

ALINEAR CON BORDE DE VIA

FIGURA 28. Sección existente y propuesta para calle 44, San Juan.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Carreras

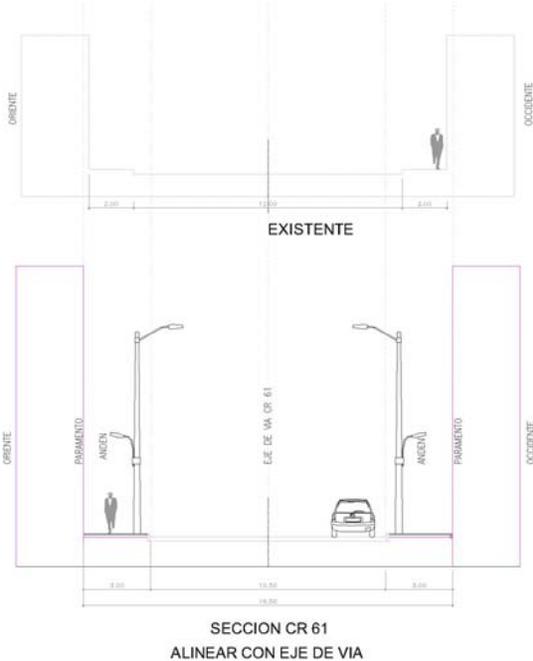


FIGURA 29. Sección existente y propuesta para carrera 61.

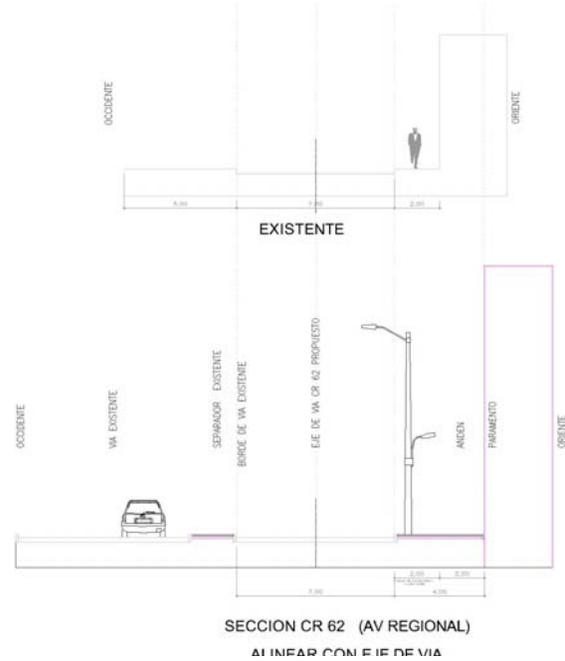


FIGURA 30. Sección existente y propuesta para carrera 62, Av.

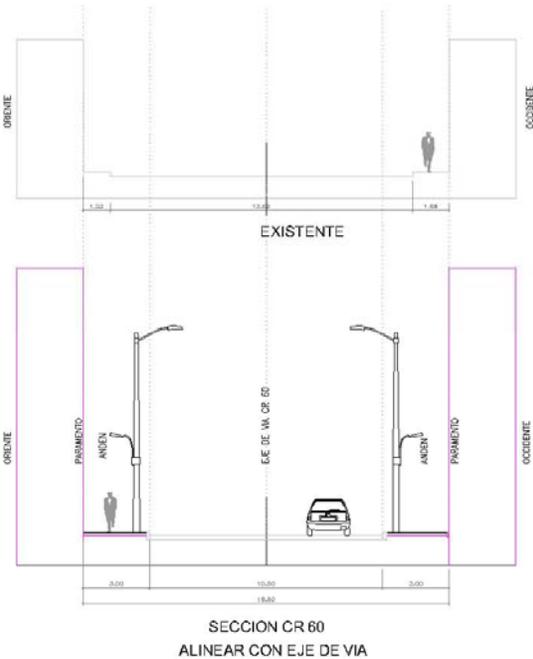
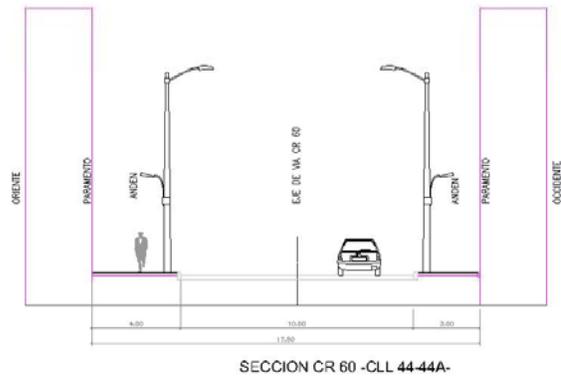


FIGURA 31. Sección existente y propuesta para carrera 60, Santander.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

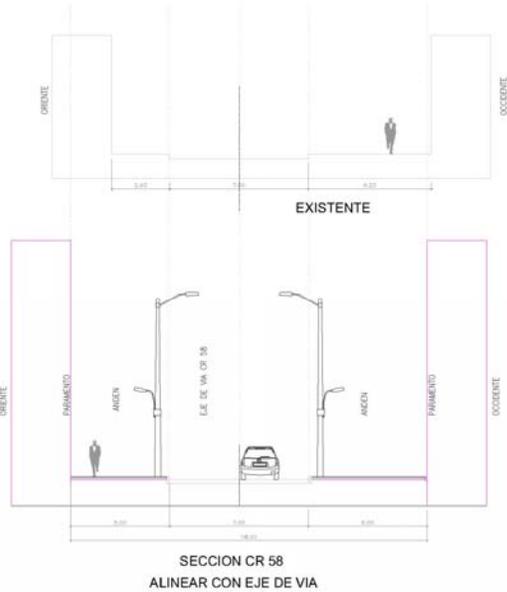


FIGURA 32. Sección existente y propuesta para carrera 58.

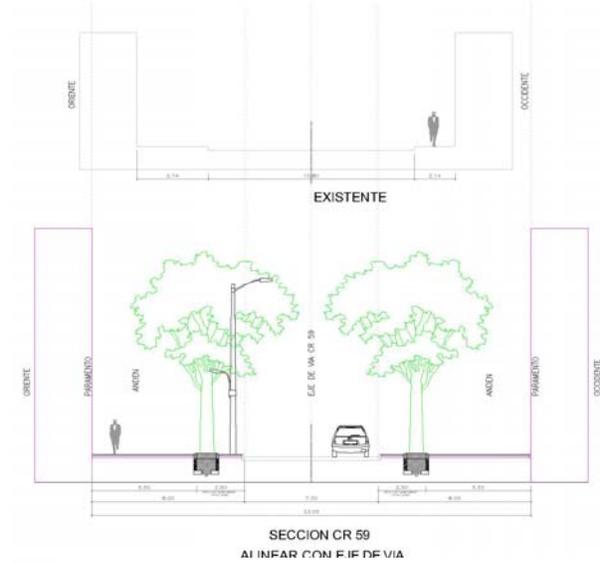


FIGURA 33. Sección existente y propuesta para carrera 59.

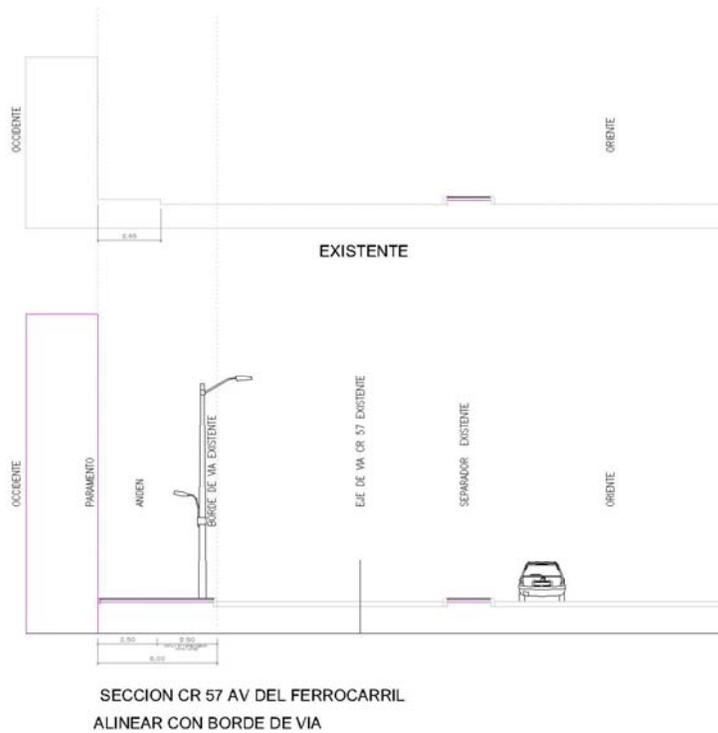


FIGURA 34. Sección existente y propuesta para carrera 57, Av. del Ferrocarril.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

5.1.3. Equipamientos, áreas cívicas y representativas

Las cesiones para equipamientos colectivos y la consolidación de áreas cívicas y representativas, son coincidentes con la localización de las plazas propuestas:

1. La “Plaza del Sagrado Corazón de Jesús” corresponde a la UG-1, expuesta más adelante, contará básicamente con un **centro de capacitación especializada para los trabajadores del barrio** que incluirá el “reciclaje” del edificio ocupado actualmente por los laboratorios IFSA, la revitalización del Bien de Interés Cultural de la Nación que tiene asiento en el sector: la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, y la construcción de la nueva sede de la Arquidiócesis de Medellín en lotes de su propiedad.
2. Adicionalmente se prevé la **relocalización en el sitio de dos de los actuales equipamientos que posee el barrio**: la Estación de Policía y el Cuerpo de Bomberos, dado que se trata de infraestructuras necesarias para la ciudad que demandan de fácil conectividad con los sistemas arteriales (corredor del río) y que su uso no genera conflicto con la presente propuesta urbana; su ubicación estará destinada en la UG 21 conformando “El Ágora”, y podrá ser compatible con otros usos de carácter comercial, de servicios y/o institucional.
3. Cada uno de los gremios económicos que cuentan con amplio arraigo en el barrio (sector textil y sector automotor), contará con espacios públicos cualificados que harán alusión a las labores desempeñadas: la “Plazarella” y la “Plaza de los oficios”.

Tabla 38.

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS			
Tipo de aporte			Área en m ²
Espacio Público	4 m ² por cada 100 construidos	Área de intervención	122.729
		Cesión	22.882
Equipamiento ¹⁰⁹ (cnt)	1 m ² por c/vivienda, 1% del área en otros usos		5.672
TOTAL CESIONES			22.882 m²

Fuente: Elaboración propia, Noviembre de 2005.

¹⁰⁹ El terreno que ocupará el equipamiento corresponde al ocupado por la sede de Laboratorios IFSA.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

5.2. ESPACIO PRIVADO

5.2.1. Unidades de Gestión

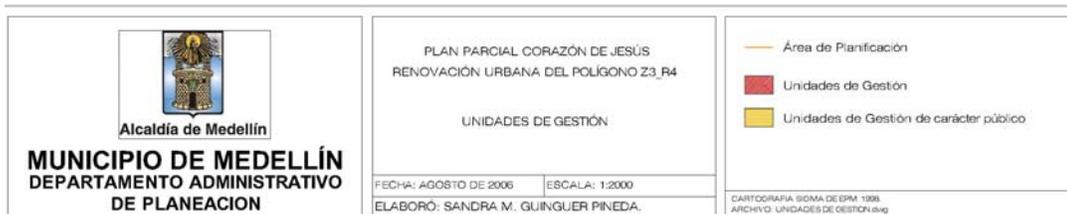
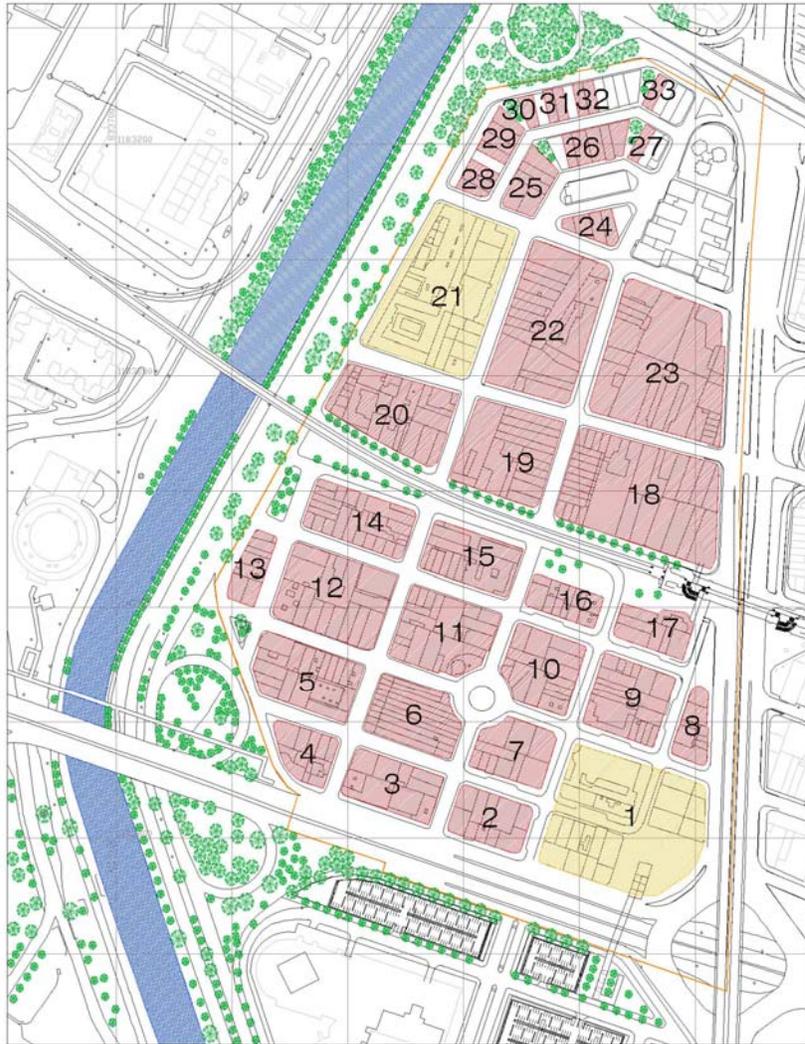


FIGURA 35. Delimitación de UG.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Dadas las condiciones diversas que tienen presencia en el barrio y con el fin de garantizar la viabilidad de ejecución de la propuesta urbanística aquí expuesta, el presente plan parcial se ha dividido en 33 unidades de gestión, clasificadas en dos categorías principales:

1. **Unidades de gestión de carácter público:** correspondientes a la 1 y 21. Se trata de proyectos que, por su representatividad a nivel de intereses de lo colectivo, requieren una participación comprometida por parte de la Administración Municipal. La UG 21 cuenta, en la actualidad, con el mayor porcentaje de suelos públicos en el barrio, por tanto su gestión desde los organismos estatales, es indispensable. En lo referente a la UG-1, la situación es más compleja; se trata de la unidad receptora de la mayoría de cesiones urbanísticas del plan parcial, y tratándose de un proyecto de renovación urbana de liderazgo público en la actualidad, regido bajo los principios expuestos en el Capítulo 4 del presente documento técnico de soporte, es el Estado el único agente dotado de instrumentos de gestión de uso exclusivo, capaz de mediar entre los particulares, con el fin de consolidar la generación de este importante núcleo público. Lo anterior sin desconocer que los recursos para dicha ejecución, provendrán de los mismos particulares.

En otro escenario de gestión, es de destacar que la participación del Municipio en la UG-21 con un porcentaje importante del suelo (9.597 m²) lo convierte en un agente promotor que podría utilizar estos recursos, para la ejecución misma de la UG-1; es decir, que en caso que la decisión administrativa sea la de convertir los bienes fiscales allí asentados en proyectos comerciales altamente rentables, podría trasladar el pago de sus obligaciones urbanísticas para jalonar la ejecución de la futura “Plaza del sagrado Corazón de Jesús”.

2. **Unidades de gestión de carácter privado:** grupo compuesto por el resto de unidades de gestión; 31 en su totalidad.

En términos generales, la estructura propuesta para la ocupación del espacio privado, parte de una respetuosa intervención sobre la malla urbana existente, procurando la recuperación de los centros de las manzanas, subutilizada debido a la gran subdivisión predial que ha dejado lotes de frentes muy estrechos y fondos bastante prolongados. La generación de espacios públicos como plazas y boulevares, estará acompañada entonces, por la creación de **centros de manzana semipúblicos de acceso controlado** mediante pasajes, que multiplicarán las fachadas de las manzanas y, en tal medida, las posibilidades de mantener la vitalidad de los primeros niveles sin detrimento del espacio público. Con el fin de facilitar la gestión, las unidades de tendrán la posibilidad de subdividirse en etapas de ejecución, siempre y cuando mantengan la estructura de los espacios comunes y pasajes señalada, razón por la cual la propuesta se fundamenta en la estructura predial existente, propendiendo a la integración inmobiliaria¹¹⁰.

Las mayores densidades constructivas, serán asignadas a las edificaciones que se localicen en los bordes del polígono, para lo cual **se ha asignado un índice de construcción a cada unidad de gestión**, calculado sobre su área de intervención. Las edificaciones colindantes con el Bien de Interés Cultural de la Nación y las que preservan

¹¹⁰ Ver Capítulo 4, Principios de intervención física.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



sus visuales desde la “Estación Cisneros” del sistema METRO, serán las únicas con limitaciones de altura¹¹¹.

Cada unidad de gestión, tiene también un porcentaje específico para cada uso. Se determinan los siguientes requerimientos para parqueaderos, que por ninguna circunstancia podrán ocupar los primeros dos niveles del “zócalo urbano” propuesto para el plan parcial:

- 0,5 unidades por c/vivienda
- 1 unidad para visitantes por c/5 viviendas
- 1 unidad por c/200m² construidos en otros usos

Las cuatro plazas descritas anteriormente, podrán albergar el uso de parqueaderos para el uso público a nivel de subsuelo, siempre y cuando no se comercialicen como unidades individuales, sino como lote único (mantener una sola matrícula inmobiliaria por conjunto de parqueaderos). Dichos parqueaderos podrán ser administrados por el Municipio de Medellín o entregados en concesión, comodato o cualquier otra figura de administración delegada, a una entidad privada.

¹¹¹ Cabe anotar que si bien no habrá límites de altura establecidos para el resto de UG, todas las edificaciones deberán cumplir con lo determinado en el Decreto municipal 266 de 2006 *Por el cual se establece procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas*; el polígono Z3_R4 se encuentra clasificado dentro de las categorías “Centro” y “Resto”, donde cualquier tipo de construcción en altura, está sujeta a la previa aceptación de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil, en cuanto supere los 1.622 msnm y 20 m sobre el nivel topográfico del predio, respectivamente.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

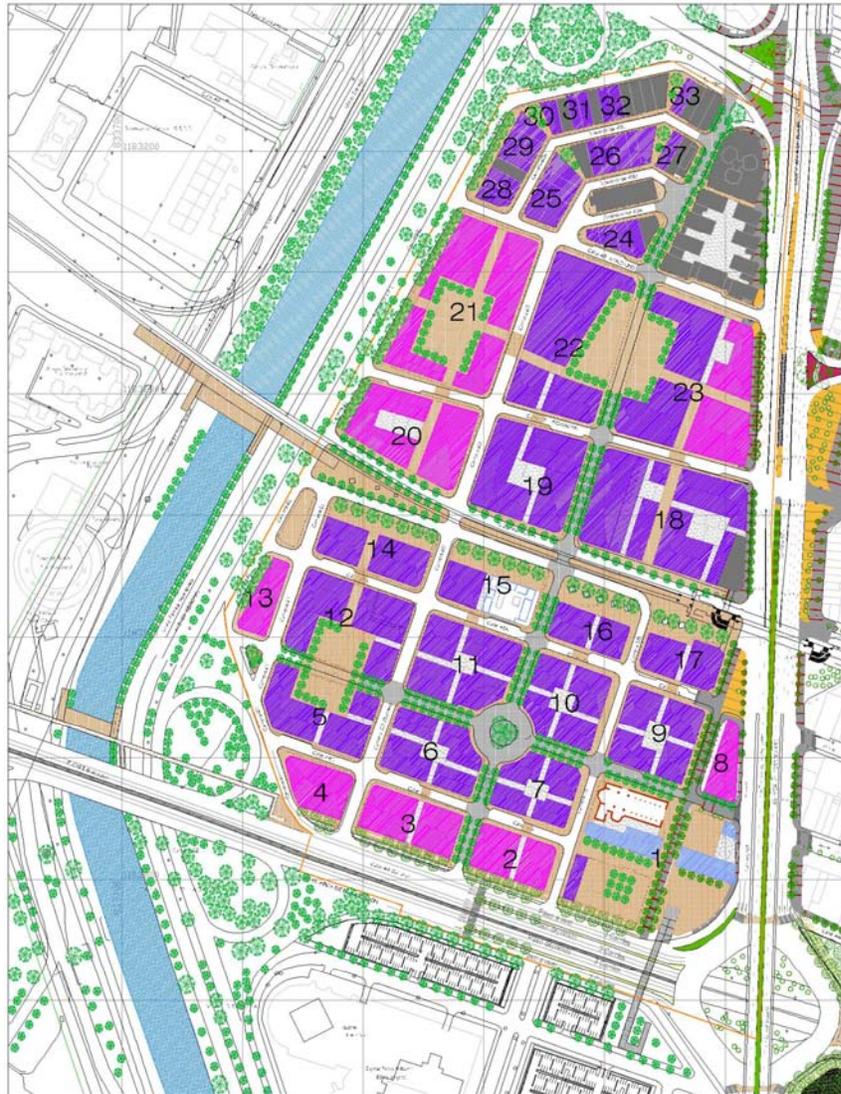


FIGURA 36. Modelo de ocupación.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



A continuación se describen cada uno de los proyectos planteados para las 33 Unidades de Gestión (UG):

PLAZA SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS (UG-1):

Comprende las cuatro manzanas entre las carreras 57 (Av. del Ferrocarril) y 58, y las calles 44 (Av. San Juan) y 45, y la manzana ubicada entre las carreras 45 y 45A, y las calles 57 (Av. del Ferrocarril) y 57A. El proyecto presenta las siguientes características:

- El área que ocupa esta UG es la que mayor relación presenta con los proyectos de carácter municipal que circundan el área de planificación: Biblioteca de EPM y Plaza de Cisneros (costado oriental), Edificio de EPM, Parque de los Pies Descalzos y Plaza Mayor (costado sur) y Centro Administrativo La Alpujarra (costado sur-oriental), por lo cual el espacio público que se genera, adopta el carácter descrito en el aparte sobre “Estructura del espacio público”.
- Para la iglesia neogótica del Sagrado Corazón de Jesús clasificada como Bien de Interés Cultural de la Nación (BIC), y debido a que aún no se cuenta con el Plan Especial de Protección Patrimonial del municipio de Medellín, se adoptaron las consideraciones transitorias del Acuerdo 62/1.999 POT para Medellín:
 1. Se considera como *Área de influencia inmediata: las manzanas comprendidas al oriente a partir del cruce del eje de la calle 45 con carrera 57, por ésta hacia el sur hasta el cruce con el eje de vía con la calle 44, por ésta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 59, por ésta hacia el norte hasta el cruce con la calle 45, por ésta en dirección oriente hasta el cruce con la carrera 57 punto de partida.*
 2. Como BIC de la Nación, declarada mediante Resolución 0752 del 31 de julio de 1.998, se inscribe en el nivel de Conservación 1 (integral) que permite los siguientes tipos de intervención: restauración, consolidación arquitectónica, consolidación estructural, adecuación, ampliación y mantenimiento.

En consecuencia de los dos aspectos descritos, se establece la creación de una plaza que, de un lado, favorezca la generación de espacio público a partir de las cesiones del plan parcial (3.005 m² nuevos), y de otro, destaque la iglesia como estructura jerárquica.

- Por su nivel de consolidación y aunque no se encuentra dentro del listado de Bienes de Interés Cultural del Municipio, se propone el reciclaje del edificio sede de Laboratorios IFSA, condicionando su permanencia al cambio de uso para el de equipamiento educativo (centro comunitario y de capacitación en áreas especializadas de la mecánica automotriz y la industria metalmecánica). Los recursos para la adecuación de dicha edificación, provendrán de las obligaciones urbanísticas del plan parcial, estimadas en 5.676 m² de construcción de equipamiento, valorados a \$700.000 por m².
- Para la ejecución de la UG se podrá subdividir en las siguientes etapas, sin un orden establecido:
 - Restauración de la Iglesia
 - Construcción de la sede para la Arquidiócesis de Medellín
 - Adecuación del edificio sede de IFSA para equipamiento
 - Desafectación de vías para uso peatonal
 - Construcción de la plaza

El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Tabla 39. Configuración predial UG-1.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
1	Plaza sagrado Corazón de Jesús	1008001-1	626811	Municipio	2.055
		1008002-1	900096218	1 particular	729
			900096219		
			900096220		
			900096221		
			900096222		
			900096223		
			900096224		
		272077			
		1008002-2	29788	1 particular	317
		1008002-3	153255	1 particular	113
		1008002-4	39924	2 particulares	242
		1008002-5	265080	2 particulares	248
		1008002-6	265081	2 particulares	252
		1008002-7	236454	1 particular	250
		1008002-8	217108	6 particulares	251
		1008002-9	615752	4 particulares	436
			615753		
		1008014-1	960009576	Parroquia	1.690
			960009577		
			960009578		
			960009580		
			960009581		
960009582					
960108048					
1008014-2	26362	1 particular	356		
1008015-1	900096236	1 particular	1.286		
	900096237				
	900096238				
	900096239				
1008015-2	431447	1 particular	909		
				Total	9.134

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

EDIFICIOS INSTITUCIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS (UG-2, UG-3, UG-4, UG-8 y UG-13):

Comprende las 3 manzanas localizadas sobre la calle 44 (San Juan) entre carreras 58 y 61, la manzana localizada entre las carreras 57A y 57 (Av. del Ferrocarril) y entre calles 45 y 45A, y la manzana ubicada entre carreras 60 y 61 (Av. del río) y calles 45 (Amador) y 45A. Se trata de edificaciones comerciales (locales, oficinas y/o sedes institucionales) que configuran un **tratamiento diferencial de los "bordes" del barrio** en aras de brindar una respuesta más adecuada al entorno. La UG-8, cuenta con limitaciones de altura establecidas por el Ministerio de Cultura por su cercanía al BIC (Iglesia) que no le permitirán superar el nivel del bien patrimonial; todas las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo. En términos de ejecución, las UG 2, 3 y 4 podrán subdividirse en 2 etapas cada una de ellas, mientras que las UG 8 y 13,



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

coinciden cada una, con una única etapa de ejecución. El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 40. Configuración predial UG-2.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
2	Edificios Institucionales, comerciales y de servicios	1008003-1	813878	1 particular	690
		1008003-2	900096226	1 particular	70
			900096227		
		1008003-3	164255	1 particular	69
		1008003-4	168867	3 particulares	134
		1008003-5	241485	1 particular	145
		1008003-6	422563	1 particular	339
		1008003-7	4225620	1 particular	336
		1008003-8	221295	1 particular	272
			900145117		
		1008003-9	30875	1 particular	244
		1008003-10	503906	1 particular	172
		1008003-11	494555	1 particular	193
1008003-12	463755	2 particulares	174		
				Total	2.838

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 41. Configuración predial UG-3.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
3	Edificios Institucionales, comerciales y de servicios	1008004-1	276683	9 particulares	906
		1008004-2	156493	20 particulares	573
		1008004-3	780170	1 particular	114
			780171		
			780172		
			780173		
			780174		
			780175		
		1008004-6	718384	1 particular	798
			718385		
			718386		
			718387		
			718388		
			718389		
			718390		
			718391		
		718392			
		718393			
		718394			
		1008004-7	203985	9 particulares	209
1008004-8	647143	10 particulares	264		
1008004-9	46782	1 particular	275		
1008004-10	571135	8 particulares	240		
				Total	3.379



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 42. Configuración predial UG-4.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
4	Edificios Institucionales, comerciales y de servicios	1008005-1	678939	1 particular	474
			678940		
		1008005-2	571128	8 particulares	439
			571130		
			571131		
			571132		
			571134		
		1008005-3	587987	7 particulares	401
			587988		
			587989		
			587990		
			587991		
			587992		
587993					
1008005-4	133984	2 particulares	197		
1008005-5	217053	1 particular	88		
1008005-6	218494	1 particular	88		
1008005-7	148578	3 particulares	186		
1008005-8	185883	1 particular	141		
				Total	2.014

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 43. Configuración predial UG-8.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
8	Edificios Institucionales, comerciales y de servicios	1008016-1	364059	5 particulares	82
		1008016-2	530410	9 particulares	302
			530411		
			530412		
			744052		
		1008016-3	121259	1 particular	266
		1008016-4	121261	1 particular	91
		1008016-5	522297	2 particulares	610
		1008016-6	900096297	1 particular	177
			900096298		
			900096299		
900096300					
900096301					
				Total	1.528

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 44. Configuración predial UG-13.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
13	Edificios Institucionales,	1008022-3	119658	1 particular	128
		1008022-4	360704	1 particular	128



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
	comerciales y de servicios		360705		
		1008022-5	215342	4 particulares	254
		1008022-6	77269	4 particulares	505
		1008022-8	378967	1 particular	268
		1008022-9	378968	1 particular	153
		1008022-10	378969	1 particular	159
			Total		1.595

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

PLAZA DE LOS OFICIOS Y CENTRO DE TRABAJO POPULAR (UG-5 Y UG-12):

Comprende las manzanas ubicadas entre las carreras 60 y 61 y calles 44A y 45A. La UG-5 albergará parte de la "Plaza de los oficios", un espacio público que concentrará 2.867 m² nuevos, provenientes de las cesiones del plan parcial, y el centro de trabajo popular que, sin ser parte de las cesiones para equipamiento, podrá ser un desarrollo particular al cual los trabajadores informales organizados del barrio, podrán acceder mediante créditos financieros¹¹²; esta unidad podrá subdividirse a su vez, en un máximo de 4 (cuatro) etapas de ejecución. La UG-12 por su parte, completa el área que constituye la "Plaza de los oficios" y tendrá un desarrollo mixto de comercio, servicios y vivienda, y podrá subdividirse en 4 (cuatro) etapas de ejecución como máximo. Las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo. El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 45. Configuración predial UG-5.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
5	Plaza de los oficios y centro de trabajo popular	1008011-1	717909	1 particular	1143
			5015814		
			900096256		
			900096257		
			900096258		
			900096259		
			900096260		
			900096261		
			900096282		
			900096283		
			900096284		
		900096285			
		900096286			
		1008011-2	705834	2 particulares	191
		1008011-3	793423	4 particulares	278
1008011-4	219521	7 particulares	299		
1008011-5	2855170	1 particular	170		
	900096291				
	900148917				

¹¹² Es importante recordar que la Cooperativa de Trabajadores Informales de Corazón de Jesús –COOTACOJ– es una organización de base que realiza un ahorro programado entre sus asociados, con el fin exclusivo de acceder a la propiedad dentro del plan parcial.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
			900148918		
			900148919		
		1008011-6	405946	1 particular	240
		1008011-7	315393	1 particular	290
		1008011-8	280955	1 particular	270
		1008011-9	671657	4 particulares	97
			671658		
			671659		
			671660		
		1008011-10	783054	1 particular	250
		1008011-11	26088	1 particular	230
		1008011-12	33160	4 particulares	194
			950000861		
			950000862		
			950000863		
		1008011-13	130262	1 particular	785
				Total	4.437

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 46. Configuración predial UG-12.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²	
12	Plaza de los oficios y centro de trabajo popular	1008021-1	82318	2 particulares	278	
		1008021-2	639329	2 particulares	200	
			639348			
		1008021-3	217107	2 particulares	334	
		1008021-4	552468	2 particulares	254	
		1008021-5	289800	2 particulares	251	
		1008021-6	60824	2 particulares	127	
		1008021-7	121264	2 particulares	127	
		1008021-8	709274	1 particular	322	
		1008021-9	1 particular		727986	645
					727987	
					727988	
					727989	
					727990	
					727991	
					727992	
					727993	
					727994	
					727995	
					727996	
727997						
727998						
727999						
728000						
728001						
728002						
728003						



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008021-10	506489	2 particulares	106
		1008021-11	506490	2 particulares	106
		1008021-12	506491	1 particular	106
		1008021-13	506492	1 particular	106
		1008021-14	506493	1 particular	106
		1008021-15	506494	2 particulares	106
			506495		
			506496		
		1008021-16	506497	7 particulares	264
			506498		
			506499		
		1008021-17	506500	2 particulares	106
		1008021-18	470020	5 particulares	1165
		1008021-19	15640	2 particulares	1026
		1008021-20	597801	2 particulares	217
				Total	5.952

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

EDIFICIOS MIXTOS -COMERCIO, SERVICIOS Y VIVIENDA- (UG-6, UG-7, UG-10 y UG-11):

Abarca las manzanas comprendidas entre carreras 58 y 60, y entre calles 44A y 45A. Se trata de desarrollos en altura compuestos por un "zócalo urbano" de máximo 5 niveles destinado al comercio y los servicios, sobre el cual se erigen torres mixtas (servicios, alojamiento y vivienda). Las UG-7 y 10 tienen restricciones de altura en el costado sobre la carrera 58, debido a la proximidad al BIC, por lo que las edificaciones que se construyan hacia este eje vehicular, no podrán superar la altura del inmueble patrimonial. Se busca fortalecer el carácter de centralidad en torno a la Iglesia, con el uso residencial sobre el eje de Amador. Cada una de las unidades podrá ser subdividida en 4 (cuatro) etapas de ejecución como máximo. Todas las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo. El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 47. Configuración predial UG-6.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
6	Edificios mixtos (Comercio, servicios y vivienda)	1008012-1	124241	1 particular	115
		1008012-2	124251	1 particular	136
		1008012-3	624136	1 particular	57
		1008012-4	624135	1 particular	57
		1008012-5	124262	1 particular	57
		1008012-6	124277	1 particular	57
		1008012-7	124307	1 particular	57
		1008012-8	124314	1 particular	57
		1008012-9	124322	1 particular	1165
		1008012-10	121156	1 particular	263
		1008012-11	121149	1 particular	116
		1008012-12	121150	7 particulares	107
		1008012-13	121151	7 particulares	53



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008012-14	121152	1 particular	50
		1008012-15	121153	1 particular	100
		1008012-16	121154	2 particulares	56
		1008012-17	121155	2 particulares	44
		1008012-18	121157	2 particulares	75
		1008012-19	121158	1 particular	75
		1008012-20	121159	1 particular	75
		1008012-21	124107	1 particular	75
		1008012-22	124140	1 particular	75
		1008012-23	340183	3 particulares	75
		1008012-24	366376	1 particular	75
		1008012-25	412710	1 particular	75
		1008012-26	332660	1 particular	52
		1008012-27	124183	1 particular	178
		1008012-28	370329	1 particular	65
		1008012-29	378492	1 particular	47
		1008012-30	378491	1 particular	32
		1008012-31	378490	1 particular	75
		1008012-32	124207	1 particular	19
		1008012-33	124196	2 particulares	102
		1008012-34	124227	1 particular	104
		1008012-35	124230	4 particulares	115
				Total	3.936

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 48. Configuración predial UG-11.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
11	Edificios mixtos (Comercio, servicios y vivienda)	1008020-1	259661	1 particular	946
		1008020-2	261987	2 particulares	83
		1008020-3	127841	1 particular	429
		1008020-4	129567	1 particular	208
		1008020-5	129566	1 particular	221
		1008020-6	828767	3 particulares	190
			828768		
			828769		
		1008020-7	14089	1 particular	84
		1008020-8	460007	1 particular	61
		1008020-9	136959	1 particular	67
		1008020-10	185318	1 particular	73
		1008020-11	17055	1 particular	295
		1008020-12	900143423	1 particular	145
		1008020-13	560556	1 particular	112
		1008020-14	121268	2 particulares	379
		1008020-15	960091263	1 particular	608
		1008020-16	900096309	1 particular	317
			900096310		
	900096315				



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
			900096311		
		1008020-17	59986	3 particulares	304
		1008020-18	680535	6 particulares	189
		1008020-19	680574	6 particulares	209
				Total	4.920

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 49. Configuración predial UG-7.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
7	Edificios mixtos (Comercio, servicios y vivienda)	1008013-1	161091	1 particular	254
		1008013-2	223803	1 particular	292
		1008013-3	450985	1 particular	161
		1008013-4	232172	2 particulares	114
		1008013-5	232171	2 particulares	112
		1008013-6	284540	2 particulares	112
		1008013-7	339119	1 particular	125
		1008013-8	250020	1 particular	125
		1008013-9	55139	1 particular	294
		1008013-10	724286	5 particulares	497
			724287		
			724288		
			724289		
1008013-11	483395	5 particulares	1094		
				Total	3.180

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 50. Configuración predial UG-10.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
10	Edificios mixtos (Comercio, servicios y vivienda)	1008018-1	371095	8 particulares	598
		1008018-2	693267	1 particular	192
		1008018-3	679019	1 particular	129
		1008018-4	46944	1 particular	336
		1008018-5	225280	5 particulares	569
			114842		
			960040445		
			127544		
			127679		
		1008018-6	673978	1 particular	357
		1008018-7	673994	1 particular	345
		1008018-8	225231	1 particular	339
		1008018-9	554967	1 particular	110
		1008018-10	592411	3 particulares	96
		1008018-11	817182	1 particular	154
		1008018-100021	693265	2 particulares	192
1008018-100031	679020	1 particular	208		
1008018-100032	679021	1 particular	55		
1008018-100033	679022	1 particular	37		



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008018-100034	679023	1 particular	68
		1008018-100051	769860	2 particulares	70
		1008018-100052	769859	1 particular	78
				Total	3.933

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

EDIFICIOS MIXTOS –COMERCIO Y SERVICIOS (UG-9):

Compuesta por la manzana localizada entre carreras 57A y 58, y entre calles 45 y 45A. Presenta un comportamiento similar a las unidades anteriormente descritas, pero cuenta con restricciones de altura sobre todos sus costados, con el fin de preservar la visual que se obtiene del templo desde la “Estación Cisneros” del Sistema METRO. Su altura máxima será el rasante del bien patrimonial. Esta unidad podrá subdividirse en un máximo de 4 (cuatro) etapas de ejecución. Todas las edificaciones que compongan esta unidad, deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo. El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 51. Configuración predial UG-9.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²		
9	Edificios mixtos (Comercio, y servicios)	1008017-1	121257	1 particular	83		
		1008017-2	545650	3 particulares	216		
			29590				
		1008017-3	152957	1 particular	113		
		1008017-4	70018	1 particular	113		
		1008017-5	136819	1 particular	331		
		1008017-6	649136	649137	9 particulares	162	
							649138
							649139
							649140
							543075
							563187
							563188
		1008017-8	550381	3 particulares	77		
		1008017-9	114798	1 particular	79		
		1008017-10	335590	1 particular	76		
		1008017-11	547005	1 particular	113		
		1008017-12	547008	1 particular	110		
		1008017-13	547007	1 particular	113		
		1008017-14	547004	1 particular	83		
		1008017-15	547006	1 particular	80		
		1008017-16	547003	1 particular	80		
1008017-17	547002	1 particular	78				
1008017-18	547001	1 particular	89				
1008017-20	449372	1 particular	135				
1008017-21	8864	2 particulares	135				
1008017-22	900096305	1 particular	31				



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
				Total	2.805

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

PASEO COMERCIAL ALAMEDA MATURÍN (UG-14, UG-15, UG-16, UG-17, UG-18, UG-19 Y UG-20):

Abarca las cuatro manzanas que dan su cara norte hacia el viaducto del METRO, entre carreras 57A y 61 y las calles 45A y 46, y las fachadas Sur de las manzanas comprendidas entre las carreras 57 (Av. del Ferrocarril) y 61 (Av. Regional) y entre las calles 46 y 48 que, por su dimensión, podrán constar de varias edificaciones diferentes dando cara a cada uno de sus costados, dependiendo de las condicionantes de los ejes. El proyecto se caracteriza por:

- Continuidad con la dinámica comercial que se presenta en Guayaquil.
- Se mantiene la estructura vial actual.
- Las edificaciones estarán compuestas por un “zócalo urbano” de máximo 5 niveles destinado al comercio y los servicios, que podrán tener eventualmente, conexiones peatonales en niveles superiores, e incluso podrá gestionarse un acceso elevado hacia la Estación Cisneros del Sistema METRO desde las UG-17 y 18.
- Sobre la calle 46 (Maturín) podrán localizarse exclusivamente usos comerciales y de servicios.
- La continuidad peatonal a nivel de primer piso, estará garantizada por el sistema de pasajes comerciales, propuesto como modelo de ocupación.
- La UG-17 presenta restricciones de altura sobre todos sus costados, con el fin de preservar la visual que se obtiene del Templo desde la Estación Cisneros del Sistema METRO. Su altura máxima será el rasante del bien patrimonial.
- Las UG-18 y 19 deberán tener torres de vivienda a partir del zócalo mencionado, sobre la calle 48 (Pichincha).
- La UG-20, en respuesta a su localización sobre la Av. del río, podrá albergar usos institucionales (públicos y/o privados), así como empresariales y de alojamiento.
- En términos de ejecución, las UG 14, 15, 16, 17 y 20, podrán subdividirse en 2 (dos) etapas cada una; la UG 18, admite una subdivisión máxima de 6 (seis) etapas; y finalmente, la UG 19, en 4 (cuatro) etapas.
- Todas las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 52. Configuración predial UG-14 Y 15.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
14 y 15	Paseo comercial Maturín	1008026-1	536972	1 particular	118
		1008026-2	176953	1 particular	200
		1008026-3	950003482	13 particulares	115
		1008026-4	188170	11 particulares	246
		1008026-5	950003476	13 particulares	584
		1008026-6	950003477	13 particulares	119
		1008026-7	950003478	13 particulares	229
		1008026-8	960005991	10 particulares	471
		1008026-9	183997	1 particular	1.500



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008026-11	589946	1 particular	602
		1008026-12	950003480	10 particulares	801
		1008027-1	774764	Municipio	856
		1008027-2	177639	1 particular	143
		1008027-3	131588	1 particular	148
		1008027-4	239175	1 particular	148
		1008027-6	153830	2 particulares	125
		1008027-7	121266	2 particulares	118
		1008027-8	572710	1 particular	332
		1008027-9	579798	2 particulares	324
		1008027-11	582096	1 particular	839
		1008027-12	296615	8 particulares	363
			30857		
			950000827		
		1008027-14	776635	8 particulares	151
		1008027-15	776636	8 particulares	125
		1008027-16	798851	4 particulares	75
		1008027-17	798850	1 particular	73
		1008027-100011	774765	Municipio	433
				Total	9.238

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 53. Configuración predial UG-16 Y 17.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
16 y 17	Paseo comercial Maturín	1008028-1	236453	1 particular	136
		1008028-2	960017694	1 particular	64
		1008028-3	580842	1 particular	38
		1008028-4	580840	2 particulares	62
		1008028-5	580841	1 particular	104
		1008028-6	110497	1 particular	112
		1008028-7	900096325	1 particular	112
		1008028-8	38907	2 particulares	119
		1008028-9	116545	1 particular	171
		1008028-10	116546	1 particular	119
		1008028-11	137821	5 particulares	109
		1008028-12	143328	6 particulares	112
		1008028-13	110498	1 particular	111
		1008028-14	236451	1 particular	83
		1008028-15	236136	1 particular	90
		1008028-16	236137	1 particular	88
		1008028-17	174097	1 particular	110
		1008028-18	75524	7 particulares	109
		1008029-1	236452	1 particular	136
		1008030-1		698531	2 particulares		759
698532					
698533					
698534					
		698539			



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
			698540		
			698541		
			698542		
		1008030-2	64739	1 particular	389
		1008030-3	419827	1 particular	561
			419828		
		1008030-14	582873	1 particular	207
				Total	3.901

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 54. Configuración predial UG-18.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²				
18	Paseo comercial Maturín	1008032-1	89841	1 particular	728				
		1008032-2	51622	9 particulares	454				
		1008032-3	51620	4 particulares	663				
		1008032-4	51621	6 particulares	662				
		1008032-5	1619730	1 particular	575				
		1008032-6	162606	4 particulares	2 particulares	535			
			270453						
			270454						
			270455						
		1008032-7	270456	4 particulares	2 particulares	1189			
			1008032-8				107964	1 particular	96
			1008032-9				390201	2 particulares	85
			1008032-10				390202	2 particulares	85
		1008032-11	107693	1 particular	80				
		1008032-12	496674	5 particulares	5 particulares	320			
			496675						
		1008032-13	88675	6 particulares	1 particular	158			
			346755						
			346756						
		1008032-14	346757	6 particulares	6 particulares	490			
			1008032-15				101111	1 particular	164
			1008032-17				415820	1 particular	306
		1008032-18	438651	2 particulares	1230				
		1008032-19	252592	1 particular	1023				
		1008032-20	65750	1 particular	256				
		1008032-21	19075	5 particulares	445				
1008032-22	75477	1 particular	473						
1008032-23	53367	1 particular	575						
1008032-24	216923	3 particulares	176						
1008032-25	798767	1 particular	164						
1008032-26	798766	1 particular	101						
				Total	11.033				

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 55. Configuración predial UG-19.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²		
19	Paseo comercial Maturín	1008033-1	194842	20 particulares	2449		
			194843				
			194844				
			194845				
			194846				
			194847				
			194848				
			194850				
			194851				
			194852				
			194853				
			570454				
			474296				
			474297				
		474298					
		474299					
		900096343					
		1008033-2	18385			7 particulares	1290
		1008033-3	242522			1 particular	872
		1008033-4	242521			1 particular	924
		1008033-5	204175	1 particular	530		
			204176				
			204177				
			204178				
			204179				
			204180				
			204181				
204182							
204183							
204185							
204186							
204187							
204188							
204189							
204190							
204191							
204192							
204193							
204194							
				Total	6.065		

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 56. Configuración predial UG-20.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
20	Paseo comercial Maturín	1008034-2	60573	Municipio	3.816
		1008034-4	861557	1 particular	509
		1008034-5	861558	1 particular	506
		1008034-6	861559	1 particular	447



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

	1008034-7	861560	1 particular	143
	1008034-8	861561	3 particulares	471
			Total	5.892

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

EL ÁGORA (UG-21):

El desarrollo de esta unidad abarca la manzana ubicada entre carreras 60 y 61 (Av. del río) y entre calles 48 y 49. Los usos asignados a las edificaciones que se ubican en este proyecto, son de dos tipos: uno, es del carácter de equipamiento metropolitano, aprovechando su estratégica localización, dimensión de los predios y tenencia de la tierra que, en este caso, corresponden en su mayoría a instituciones gubernamentales: Cuerpo de Bomberos, Policía Nacional y bodegas de EEPPM; su desarrollo estará acorde con la prospectiva particular que manifiesten sus propietarios actuales¹¹³; parte de las cesiones del plan parcial destinadas para espacio público, se localizarán en esta unidad constituyendo “El Ágora” ya descrita (con 2941 m² nuevos). El segundo tipo de desarrollo que tendrá lugar en esta unidad, será comercial y/o institucional, de modo que se pueda dar un mayor aprovechamiento en altura que para el caso de los usos ya mencionados (Policía y Bomberos) es inconveniente en términos de funcionalidad. Para facilitar la ejecución de esta unidad, se podrá subdividir en 4 (cuatro) etapas como máximo. Las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 57. Configuración predial UG-21.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
21	El Ágora	1008035-1	806950	4 particulares	278
			806951		
			806952		
		1008035-2	213703	1 particular	280
		1008035-3	81553	Municipio	9.597
		1008035-4	682626	1 particular	312
		1008035-5	326664	1 particular	274
		1008035-100041	682627	1 particular	297
				Total	11.038

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

PLAZARELLA (UG-22 y UG-23):

Abarca las manzanas emplazadas entre las carreras 57 y 60, y las calles 48 y 49. Estas unidades proponen la configuración de un espacio público de 4.122 m² a lado y lado del eje ambiental de la carrera 59. Las unidades tendrán las siguientes características:

¹¹³ En consulta realizada por escrito al Departamento de Bienes Inmuebles de EEPPM en lo referente a proyectos de desarrollo institucional para este lote, el director de dicho departamento respondió a la Fundación CORAJE con carta fechada el 13 de julio de 2.004 con radicado N° 1155027: (...) *Las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., sólo poseen en esa zona un inmueble (...)* En el mismo no se tiene proyectada ninguna intervención urbanística, pero a corto plazo, se realizará una reparación de la fachada situada en el costado oriental del inmueble, porque se encuentra algo deteriorada.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Edificios dotados de un “zócalo urbano” de máximo 5 niveles de altura, ocupados por usos comerciales y de servicios.
- Sobre el eje de Pichincha, podrán localizarse torres de vivienda a partir del zócalo mencionado.
- Sobre los ejes restantes, las edificaciones dedicadas al comercio y servicios podrán ocupar pisos superiores, siempre y cuando se preserve el zócalo descrito.
- La UG-23 sobre su costado de la carrera 57 (Av. del Ferrocarril), aprovechando la afluencia peatonal que originará la futura Estación de METROPLUS, tendrá un carácter institucional¹¹⁴ y abrirá el circuito peatonal ya descrito al comienzo del presente capítulo.
- En términos de facilitar la ejecución, la UG 22 podrá subdividirse en un máximo de 3 (tres) etapas, y la UG 23, admite un máximo de 4 (cuatro) etapas.
- Todas las edificaciones deberán cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 58. Configuración predial UG-22.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²		
22	Plazarella	1008036-1	24146	1 particular	1763		
		1008036-2	113919	1 particular	1155		
		1008036-3	900096365	1 particular	3124		
		1008036-4	55013	1 particular	1049		
		1008036-5		297145	11 particulares		1980
				297146			
				297147			
				297148			
				297149			
				297150			
				297151			
				297152			
				297153			
				297154			
				297155			
				297156			
				297157			
				297158			
				297159			
				297160			
				297161			
				297162			
297163							
297164							
297165							
297166							
297167							
297168							

¹¹⁴ En comunicado presentado por la Corporación Centro Mundial de la Moda al Director del DAP, en junio de 2006 (sin fecha) y firmado por 113 propietarios de locales y de negocios asociados al comercio y producción textil, se manifestó el interés de esta organización en crear la “Universidad de la Confección”. Ver Anexo 16.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008036-6	33187	1 particular	290
				Total	9.361

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Tabla 59. Configuración predial UG-23.

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
23	Plazarella	1008037-1	561266	24 particulares	473
		1008037-2	117785	2 particulares	354
		1008037-3	586217	1 particular	735
		1008037-4	624154	1 particular	750
		1008037-5	145396	2 particulares	1511
		1008037-6	25361	1 particular	956
		1008037-7	158474	7 particulares	977
			158475		
			158476		
			158477		
			158478		
			158479		
			158480		
			158481		
			158482		
			158483		
			158484		
			158485		
			158486		
			158487		
		158488			
		158489			
		158490			
		158491			
		900144574			
		1008037-8	163011	6 particulares	292
		1008037-9	599374	1 particular	317
		1008037-10	599375	1 particular	250
		1008037-11	667793	1 particular	136
		1008037-12	667792	1 particular	160
		1008037-13	667791	1 particular	171
		1008037-14	584873	1 particular	614
		1008037-15	581005	1 particular	1959
1008037-16	579473	6 particulares	1898		
	579474				
	579475				
	579476				
	579477				
	579478				
	579479				
	579480				
579481					
579482					
579483					
1008037-17	319796	2 particulares	244		



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	PROYECTO	LOTE CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIEDAD	AREA LOTE m ²
		1008037-18	369059	1 particular	131
		1008037-19	174467	1 particular	421
				Total	12.349

Fuente: Elaboración propia con base en los datos suministrados por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

EDIFICACIONES COMERCIALES Y DE PRODUCCIÓN (UG-24, UG-25, UG-26, UG-27, UG-28, UG-29, UG-30, UG-31, UG-32 Y UG-33):

Se tratan de desarrollos en predios localizados en las manzanas asentadas en el extremo norte del polígono de planificación, entre las carreras 59 y 61 (Av. Regional) y entre calles 49 (Ayacucho) y 50 (Colombia). Las edificaciones a construir en estas unidades mantendrán la tendencia ya consolidada en la zona 3: edificios comerciales y de producción. Su ejecución no admite subdivisión alguna de las unidades.

El proyecto se encuentra conformado por los siguientes lotes actuales:

Tabla 61.

5.2.2. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas por Unidad de Gestión

Los elementos anteriormente explicados que estructuran el espacio público, conforman las obligaciones urbanísticas tal como las denomina la Ley. Este concepto es la base para todos los ejercicios que se presentan en el “Capítulo 6: Simulación y reparto” de este documento.

Por otra parte, estas “cargas”¹¹⁵ serán repartidas proporcionalmente a cada proyecto en relación con sus beneficios, para lograr la aplicación del principio de equidad que establece la Ley y para apoyar una gestión eficaz pues la aplicación de este principio hace factibles todas las operaciones desde el punto de vista comercial. La aplicación de estos conceptos y su valoración monetaria se sustentan a partir de la simulación urbanístico – financiera y la manera cómo se realiza el reparto que se presentan en el Capítulo 6 de este documento.

Las obligaciones urbanísticas en general en Colombia se componen de tres aspectos: la cesión para vías, las cesiones para zonas verdes públicas y las cesiones para equipamientos, así como en algunas ciudades existen reglamentadas las llamadas cesiones comunitarias o privadas, es decir la obligación de determinadas proporciones de espacios libres para los residentes o usuarios de un proyecto urbanístico.

La ficha normativa Z3_R4, no establece normas para cesiones privadas, aunque esto no quiere decir que no se disponga en el proyecto de áreas libres comunitarias (espacios públicos de acceso controlado), como ya se señaló en el modelo de ocupación privada de este capítulo. De esta forma, la identificación de cesiones que establece la ficha se

¹¹⁵ Cabe aclarar, que por tratarse de un plan parcial de Renovación Urbana, adicionalmente a las obligaciones urbanísticas, el componente de “cargas” estará completado por obligaciones sociales representadas en la mitigación de impactos a través de la ejecución de programas y proyectos explicados en el “Capítulo 7: Gestión del proyecto”.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

centra en los tres aspectos mencionados inicialmente, los cuales constituyen el espacio público a aportar y las obligaciones para suelo y construcción de equipamiento.

Tal y como quedó sustentado en el “Estudio de Movilidad” (Anexo 2) realizado para la formulación del presente plan parcial, el área de planificación cuenta con una excelente infraestructura vial, por lo cual **la única cesión de esta categoría, será la concerniente al circuito peatonal.**

Las otras dos obligaciones se encuentran claramente establecidas como se explicó anteriormente en la siguiente proporción: 4 m² de zona verde pública o plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, siendo siempre como mínimo ceder el **15 % del área bruta**, y sobre una porción de esta cesión se desarrollará el equipamiento –el centro de capacitación especializada para trabajadores–, se construirá en razón de 1 m² a construir por cada vivienda y el equivalente del 1% de lo que se construya en otros usos. La Gerencia del plan parcial determinará la forma de pago de las mismas en el momento de que cada UG decida tramitar la respectiva licencia de urbanismo.

La distribución entre edificabilidad y cesiones, no es otra cosa distinta que un equitativo reparto de responsabilidades de inversión en lo público y derechos a edificar, lo cual será explicado en el Capítulo 6. A continuación se presentan las tablas que sustentan dicho reparto, con el fin de contabilizar el cumplimiento de las obligaciones que, como se ha visto, se encuentran preestablecidas por el diseño del plan parcial:

Tabla 62. Áreas generales y de aportes por unidad de gestión

UG	Área de Intervención [m ²]	CESIONES				Área Útil
		Plazas [m ²]	Circuito peatonal [m ²]	Suelo Equipamiento [m ²]	Total Cesiones	
1	5.389	3.002	380	1.286	4.668	721
2	2.838	0	392	0	392	2.446
3	3.379	0	519	0	519	2.860
4	2.014	0	197	0	197	1.817
5	4.437	1.235	0	0	1.235	3.202
6	3.936	0	0	0	0	3.936
7	3.180	0	0	0	0	3.180
8	1.528	0	0	0	0	1.528
9	2.805	0	0	0	0	2.805
10	3.933	0	0	0	0	3.933
11	4.920	0	0	0	0	4.920
12	5.952	1.632	300	0	1.932	4.020
13	1.595	0	0	0	0	1.595
14	4.985	0	1.466	0	1.466	3.519
15	4.253	0	1.101	0	1.101	3.152
16	1.985	0	0	0	0	1.985
17	1.916	0	0	0	0	1.916
18	11.033	0	0	0	0	11.033



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	Área de Intervención [m ²]	CESIONES				Área Útil
		Plazas [m ²]	Circuito peatonal [m ²]	Suelo Equipamiento [m ²]	Total Cesiones	
19	6.065	0	0	0	0	6.065
20	5.892	0	556	0	556	5.336
21	11.038	2.941	283	0	3.224	7.814
22	9.361	2.253	330	0	2.583	6.778
23	12.349	1.869	641	0	2.510	9.839
24	1.064	0	0	0	0	1.064
25	1.641	0	0	0	0	1.641
26	1.540	0	0	0	0	1.540
27	281	0	0	0	0	281
28	719	0	0	0	0	719
29	1.129	0	0	0	0	1.129
30	310	0	0	0	0	310
31	492	0	0	0	0	492
32	485	0	0	0	0	485
33	285	0	0	0	0	285
Totales	122.729	12.932	6.165	1.286	20.383	102.346

Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por la oficina de Catastro, Octubre de 2005.

Las áreas determinadas como “área privada” se consideran al igual que la estructura de lo público, fijas para cada UG, pero sus posibilidades de ocupación al interior por las edificaciones y en sí la volumetría podrá variar de acuerdo a algunos parámetros generales, ya que cada UG se rige bajo los índices de construcción y ocupación asignados:

Tabla 63. Áreas por proyecto y UG.

UG	Área Intervención [m ²]	Total Cesiones	Área Útil	m ² a construir
1	5.389	4.668	721	1.730
2	2.838	392	2.446	23.482
3	3.379	519	2.860	27.456
4	2.014	197	1.817	17.443
5	4.437	1.235	3.202	12.808
6	3.936	0	3.936	22.042
7	3.180	0	3.180	15.264
8	1.528	0	1.528	5.501
9	2.805	0	2.805	7.854
10	3.933	0	3.933	18.878
11	4.920	0	4.920	27.552
12	5.952	1.932	4.020	25.728
13	1.595	0	1.595	16.588



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

14	4.985	1.466	3.519	22.522
15	4.253	1.101	3.152	18.912
16	1.985	0	1.985	11.910
17	1.916	0	1.916	7.664
18	11.033	0	11.033	61.785
19	6.065	0	6.065	33.964
20	5.892	556	5.336	51.226
21	11.038	3.224	7.814	75.014
22	9.361	2.583	6.778	37.957
23	12.349	2.510	9.839	62.970
24	1.064	0	1.064	5.107
25	1.641	0	1.641	7.877
26	1.540	0	1.540	7.392
27	281	0	281	1.349
28	719	0	719	3.451
29	1.129	0	1.129	5.419
30	310	0	310	1.488
31	492	0	492	2.362
32	485	0	485	2.328
33	285	0	285	1.368
Totales	122.729	20.383	102.346	644.390

Fuente: Elaboración propia, 2006.

5.2.3. Descripción del sistema de ocupación privada y usos



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación



Fuente: Julián Arango A., 2006.

A continuación se especifican los usos y características generales en cuanto a edificabilidad de cada una de las UG que componen el plan parcial:

Tabla 64. Edificabilidad y usos por UG.

UG	Área Intervención [m ²]	m ² a construir	Comercio y servicios	Oficinas, aulas y bodegas	Viviendas	IC (Área de intervención)	E. semipúblicos de acceso controlado	Área total a ocupar
1	5.389	1.730	1.730	0	0	0,3	0	721
2	2.838	23.482	5.870	17.611	0	8,3	183	2.264
3	3.379	27.456	6.864	20.592	0	8,1	183	2.677
4	2.014	17.443	4.361	13.082	0	8,7	183	1.634
5	4.437	12.808	2.562	10.246	0	2,9	288	2.914
6	3.936	22.042	5.510	5.510	11.021	5,6	790	3.146
7	3.180	15.264	3.816	3.816	7.632	4,8	690	2.490
8	1.528	5.501	1.375	4.126	0	3,6	0	1.528
9	2.805	7.854	1.964	1.964	3.927	2,8	886	1.919
10	3.933	18.878	4.720	4.720	9.439	4,8	811	3.122



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

UG	Área Intervención [m ²]	m ² a construir	Comercio y servicios	Oficinas, aulas y bodegas	Viviendas	IC (Área de intervención)	E. semipúblicos de acceso controlado	Área total a ocupar
11	4.920	27.552	6.888	6.888	13.776	5,6	857	4.063
12	5.952	25.728	6.432	6.432	12.864	4,3	159	3.861
13	1.595	16.588	4.147	12.441	0	10,4	0	1.595
14	4.985	22.522	11.261	11.261	0	4,5	0	3.519
15	4.253	18.912	9.456	9.456	0	4,4	152	3.000
16	1.985	11.910	5.955	5.955	0	6,0	143	1.842
17	1.916	7.664	7.664	0	0	4,0	154	1.762
18	11.033	61.785	21.625	21.625	18.535	5,6	1.802	9.231
19	6.065	33.964	11.887	11.887	10.189	5,6	863	5.202
20	5.892	51.226	17.929	33.297	0	8,7	609	4.727
21	11.038	75.014	18.754	56.261	0	6,8	656	7.158
22	9.361	37.957	13.285	13.285	11.387	4,1	159	6.619
23	12.349	62.970	22.039	22.039	18.891	5,1	696	9.143
24	1.064	5.107	1.277	3.830	0	4,8	0	1.064
25	1.641	7.877	1.969	5.908	0	4,8	0	1.641
26	1.540	7.392	1.848	5.544	0	4,8	0	1.540
27	281	1.349	337	1.012	0	4,8	0	281
28	719	3.451	863	2.588	0	4,8	0	719
29	1.129	5.419	1.355	4.064	0	4,8	0	1.129
30	310	1.488	372	1.116	0	4,8	0	310
31	492	2.362	590	1.771	0	4,8	0	492
32	485	2.328	582	1.746	0	4,8	0	485
33	285	1.368	342	1.026	0	4,8	0	285
Totales	122.729	644.390	205.629	321.099	117.662	5,3	10.263	92.083

Fuente: Elaboración propia, 2005



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Las áreas de lotes sobre las cuales se basa el presente sistema de reparto de cargas y beneficios, corresponden a las suministradas por la Subsecretaría de Catastro municipal en octubre de 2005; por tal razón, se consideran como ciertas.

El valor del suelo por m² está basado en el listado enviado el 9 de marzo de 2006 al Dr. Carlos H. Jaramillo, en respuesta a la solicitud realizada el 9 de diciembre de 2005 a la Subsecretaría de Catastro municipal, sobre la realización de 41 avalúos puntuales en el barrio Corazón de Jesús¹¹⁶ basados en la norma y usos vigentes para la zona (Ficha Normativa Z3_R4, sin plan parcial), con base en la delimitación de zonas geoeconómicas que se presenta en el plano.

Los criterios para delimitar las **zonas geoeconómicas**, fueron los siguientes:

- Afinidad en las actividades económicas y usos
- Localización frente a ejes estructurantes
- Incidencia de dinámicas sociales (indigencia y trabajadores informales)

Tabla.

ESTUDIO DE PLUSVALÍA CORAZON DE JESÚS							
DISEÑO MUESTRA DE PUNTOS DE AVALUOS							
Confiabilidad		90%		Z=	1,28155		
Error admisible		10%			157		
Área total (m ²)		170.928					
Tamaño de la muestra		30		M ² por punto		5.688	
Código de la zona	Área del barrio (Ni)	Proporción (Pi)	Ni[Pi(1-Pi)] ^{1/2}	Ni[Pi(1-Pi)]	Puntos Barrio (n)	M ² por punto	Consecutivo
Cuevas	11.289,66	0,3	5.174	2370,82	2	5.310	0
Especial	16.917,40	0,15	6.041	2156,96	2	6.814	0
Ferrocarril norte	7.159,23	0,3	3.281	1503,43	1	5.310	0
Ferrocarril sur	8.316,21	0,3	3.811	1746,40	3	5.310	0
Interno norte	33.581,82	0,3	15.389	7052,18	6	5.310	0
Interno sur	25.970,76	0,15	9.273	3311,27	4	6.814	0
Interno sur Oriental	14.319,93	0,3	6.562	3007,18	3	5.310	0
Metro	20.886,86	0,3	9.572	4386,24	4	5.310	0
Residencial existente	8.579,63	0,15	3.064	1093,90	2	6.814	0
Río norte	8.400,45	0,3	3.850	1764,09	2	5.310	0
Río sur	7.479,84	0,3	3.428	1570,76	2	5.310	0
San Juan	8.026,35	0,3	3.678	1685,53	2	5.310	0
	170.928		73.121	31.649	33 ¹¹⁷		

Fuente: Elaboración propia, 2006.

¹¹⁶ Ver Anexo 17.

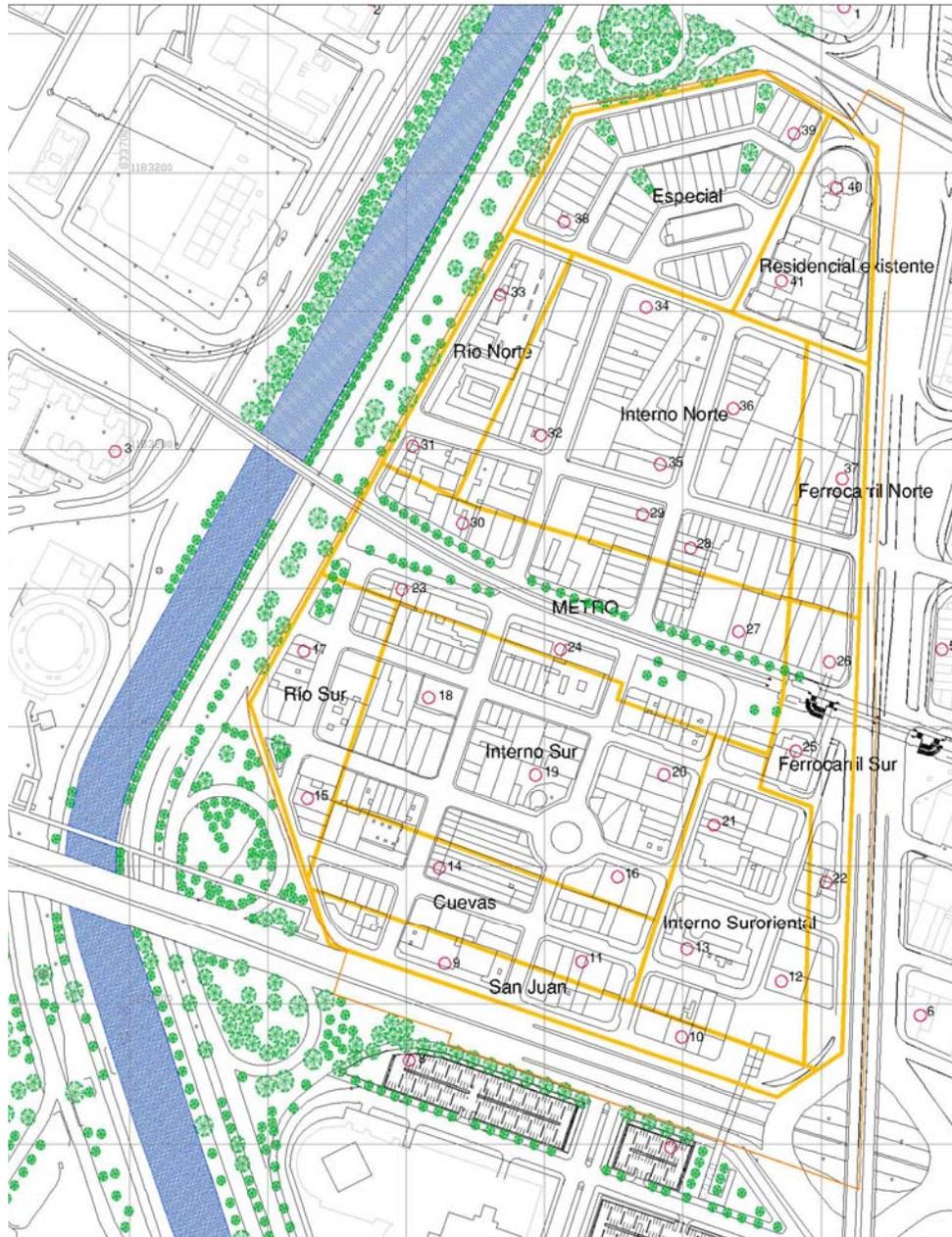
¹¹⁷ Los restantes ocho (8) puntos de avalúo, se localizan por fuera del área de planificación.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

FIGURA. Delimitación de zonas geoeconómicas y puntos de avalúo



Fuente: Elaboración propia con base Cartografía SIGMA-EPM, 1998.

Los **puntos de avalúo** fueron establecidos a partir de las siguientes condiciones:

- Equidistribución dentro de las diferentes zonas delimitadas
- Localización de puntos periféricos por fuera del área de planificación, con el fin de chequear comportamientos del suelo de manera comparativa



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Ubicación estratégica sobre los hechos urbanos más destacados: ejes estructurantes (Maturín, San Juan, Av. del Ferrocarril, Av. del río, calle 59) y dinámicas sociales (indigencia).

El valor máximo presentado en dicho listado es del orden de los \$650.000 por m²; el mínimo, es de \$480.000 por m², y el valor más constante, es de \$570.000 m². Con base en lo anterior, se determinaron tres (3) valores promedio del orden de los \$500.000, \$560.000 y \$620.000, asignados a cada una de las UG de la siguiente manera:

Unidad de G.	Valor del suelo por m2
1	500.000
2	620.000
3	620.000
4	500.000
5	560.000
6	620.000
7	500.000
8	620.000
9	500.000
10	500.000
11	500.000
12	500.000
13	500.000
14	500.000
15	500.000
16	620.000
17	620.000
18	560.000
19	560.000
20	500.000
21	560.000
22	560.000
23	560.000
24	560.000
25	560.000
26	560.000
27	560.000
28	560.000
29	560.000
30	560.000
31	560.000
32	560.000
33	560.000

Fuente: Elaboración propia, 2006.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Cabe anotar, que los resultados del estudio realizado por la Lonja de propiedad raíz, presentan valores mucho más elevados¹¹⁸, que oscilan entre los \$800.000 y \$1'200.000 por m², dado que incluyen la rentabilidad del suelo asociada a las actividades económicas que allí tienen lugar, como ya se expuso en el Capítulo 3: Diagnóstico. Será criterio de la Administración Municipal, determinar que tipo de valor se asigna, ya que esto tiene serias repercusiones en el reparto final y en la financiación misma de los programas complementarios.

Los valores de referencia para m² de construcción y venta en cada uno de los usos, fueron homologados con los valores presentados por el mismo estudio de la Lonja en las simulaciones anexas¹¹⁹ al informe final y confrontados con los que se trabajan actualmente para la revisión del plan parcial de *Renovación Urbana de Naranjal*, dado que las condiciones de ambos sectores son bastante similares en términos de lo que debería invertirse en adecuación de suelo y construcción de productos inmobiliarios, así como de comercialización de los mismos; dichos valores, son:

Tabla. Costos de construcción y venta por usos.

USOS A CONSTRUIR				
USO	DESCRIPCIÓN	Unidad	Construcción	Ventas
Comercio	Comercio y servicios interior/pisos sup.	m ²	800.000	1.800.000
Comercio	Comercio y servicios exterior/primer nivel	m ²	800.000	3.500.000
Oficinas	Oficinas, aulas y bodegas	m ²	750.000	1.500.000
Viviendas	Viviendas	m ²	700.000	1.000.000
Parqueaderos	Privados Vivienda	Un	13.500.000	10.000.000
Parqueaderos	Comercio y servicios	Un	13.500.000	
Público	E. semipúblicos de acceso controlado Equipamientos.(Adecuación y Dotación)	m ²	200.000	
Público		m ²	700.000	
Parqueaderos	Plaza Sagrado Corazón de Jesús	Un	8.000.000	9.500.000
COSTOS URBANISMO				
<i>Público</i>				
	Circuito Peatonal	m ²	90.000	
	Plazas	m ²	60.000	
	Adecuación Suelo Equipamientos	m ²	0	
	Reposición Vías y andenes (actuales)	m ²	45.000	
<i>Privado</i>				
	Adecuación Terreno	m ²	70.000	
INDIRECTOS [% Ventas]				
	Honorarios		10,0%	
	Impuestos		2,0%	
	Administrativos y Otros		5,0%	
	Financieros		4,0%	

Fuente: Elaboración propia, 2006.

¹¹⁸ Ver Anexo 15.

¹¹⁹ Ver Anexo 15.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

6.1. Sistema de reparto

Las siguientes tablas presentan el análisis de costos por UG:

Tabla. Costo del suelo por unidad de gestión

SUELO			
Unidad	Costo [\$ /m ²]	Área de intervención privada m ²	Total en pesos
1	500.000	5.389	2.694.500.000
2	620.000	2.838	1.759.560.000
3	620.000	3.379	2.094.980.000
4	500.000	2.014	1.007.000.000
5	560.000	4.437	2.484.720.000
6	620.000	3.936	2.440.320.000
7	500.000	3.180	1.590.000.000
8	620.000	1.528	947.360.000
9	500.000	2.805	1.402.500.000
10	500.000	3.933	1.966.500.000
11	500.000	4.920	2.460.000.000
12	500.000	5.952	2.976.000.000
13	500.000	1.595	797.500.000
14	500.000	4.985	2.492.500.000
15	500.000	4.253	2.126.500.000
16	620.000	1.985	1.230.700.000
17	620.000	1.916	1.187.920.000
18	560.000	11.033	6.178.480.000
19	560.000	6.065	3.396.400.000
20	500.000	5.892	2.946.000.000
21	560.000	11.038	6.181.280.000
22	560.000	9.361	5.242.160.000
23	560.000	12.349	6.915.440.000
24	560.000	1.064	595.840.000
25	560.000	1.641	918.960.000
26	560.000	1.540	862.400.000
27	560.000	281	157.360.000
28	560.000	719	402.640.000
29	560.000	1.129	632.240.000
30	560.000	310	173.600.000
31	560.000	492	275.520.000
32	560.000	485	271.600.000
33	560.000	285	159.600.000
Totales		122.729	66.968.080.000

Fuente: Elaboración propia, 2006.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Tabla. Costos urbanismo.

URBANISMO PÚBLICO					URBANISMO PRIVADO	TOTAL URBANISMO (ADECUACIÓN)
Urbanismo Adecuaciones [\$]				Suelo a Ceder		
Reposición vías y andenes	Circuito Peatonal	Plazas	Total adecuaciones	en pesos	Adecuación Terreno	
45.000	90.000	60.000			70.000	
60.626.250	34.200.000	180.300.000	275.126.250	2.335.500.000	50.260.000	325.386.250
31.927.500	35.280.000	0	67.207.500	243.040.000	158.445.000	225.652.500
38.013.750	46.710.000	0	84.723.750	321.780.000	187.411.000	272.134.750
22.657.500	17.730.000	0	40.387.500	98.500.000	114.401.000	154.788.500
49.916.250	0	73.800.000	123.716.250	688.800.000	207.200.000	330.916.250
44.280.000	0	0	44.280.000	0	220.220.000	264.500.000
35.775.000	0	0	35.775.000	0	174.272.000	210.047.000
17.190.000	0	0	17.190.000	0	106.960.000	124.150.000
31.556.250	0	0	31.556.250	0	134.351.000	165.907.250
44.246.250	0	0	44.246.250	0	218.512.000	262.758.250
55.350.000	0	0	55.350.000	0	284.382.000	339.732.000
66.960.000	27.000.000	104.400.000	198.360.000	1.020.000.000	266.140.000	464.500.000
17.943.750	0	0	17.943.750	0	111.650.000	129.593.750
56.081.250	131.940.000	0	188.021.250	733.000.000	246.330.000	434.351.250
47.846.250	99.090.000	0	146.936.250	550.500.000	210.007.000	356.943.250
22.331.250	0	0	22.331.250	0	128.968.000	151.299.250
21.555.000	0	0	21.555.000	0	123.347.000	144.902.000
124.121.250	66.600.000	0	190.721.250	414.400.000	598.010.000	788.731.250
68.231.250	0	0	68.231.250	0	364.126.000	432.357.250
66.285.000	50.040.000	0	116.325.000	278.000.000	330.890.000	447.215.000
124.177.500	78.120.000	210.000.000	412.297.500	2.446.080.000	466.900.000	879.197.500
105.311.250	29.700.000	135.240.000	270.251.250	1.447.040.000	463.260.000	733.511.250
138.926.250	103.320.000	112.200.000	354.446.250	1.690.080.000	619.640.000	974.086.250
11.970.000	0	0	11.970.000	0	74.480.000	86.450.000
18.461.250	0	0	18.461.250	0	114.870.000	133.331.250
17.325.000	0	0	17.325.000	0	107.800.000	125.125.000
3.161.250	0	0	3.161.250	0	19.670.000	22.831.250
8.088.750	0	0	8.088.750	0	50.330.000	58.418.750



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

12.701.250	0	0	12.701.250	0	79.030.000	91.731.250
3.487.500	0	0	3.487.500	0	21.700.000	25.187.500
5.535.000	0	0	5.535.000	0	34.440.000	39.975.000
5.456.250	0	0	5.456.250	0	33.950.000	39.406.250
3.206.250	0	0	3.206.250	0	19.950.000	23.156.250
1.380.701.250	719.730.000	815.940.000	2.916.371.250	12.266.720.000	6.341.902.000	9.258.273.250

Fuente: Elaboración propia, 2006.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



7. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

La gestión del plan parcial contempla tres componentes esenciales: la gestión socioeconómica, la gestión ambiental y la gestión interinstitucional, divididos en varios proyectos que a su vez se componen de diferentes programas, con el fin de abordar cada una de las problemáticas develadas en el “Capítulo 3: Diagnóstico del área de planificación”.

Las estrategias de gestión aquí planteadas, se fundamentan en los principios y políticas del plan parcial expuestos en el “Capítulo 4: Objetivos, Políticas y Estrategias territoriales”. Para conocer una síntesis tanto de las problemáticas como de las propuestas para su mitigación y/o solución, consultar Anexo 13.

7.1. GESTIÓN SOCIOECONÓMICA

Con la expedición de la Ley 388 de 1997, se dieron las condiciones para una adecuada intervención del Estado en los usos del suelo con miras a ordenar el crecimiento de las ciudades bajo criterios flexibles, para maximizar la prestación de los servicios y mejorar la calidad de vida de los habitantes; asunto que constituye finalmente el objetivo o finalidad del Estado en lo que respecta a su función social. La Ley 09 de 1989 de Reforma Urbana señala la obligación de proteger a los moradores asentados en las zonas de renovación, pero dicha disposición no se ha reglamentado y ha quedado a la libre interpretación del operador. Se hace entonces necesario una propuesta clara de intervención por parte de la Administración Municipal.

A continuación se presentan cada uno de los proyectos que bajo la **política de protección a moradores** expuesta en el Capítulo 4: Objetivos, políticas y estrategia territorial, se formularon para complementar la propuesta urbanística del plan parcial “Corazón de Jesús”.

7.1.1. Proyecto de fortalecimiento del tejido empresarial

*Si algo caracteriza a la economía mundial, es el cambio en la concepción actual del capital como riqueza, el cual ya no está representado en los recursos monetarios sino en el **conocimiento**. Pero el conocimiento es el resultado de largos periodos de aprendizaje, que requieren de la voluntad decidida de todos los agentes de la región y que no pueden darse el lujo de postergar por más tiempo si se piensa en una estrategia seria de desarrollo.¹²⁰*

Objetivo:

Consolidar y tecnificar las cadenas productivas identificadas en el barrio Corazón de Jesús¹²¹ de modo que la Renovación Urbana propuesta para el mismo, sea de carácter integral y sistémico.

Este proyecto está **dirigido a los empresarios y trabajadores** tanto formales como informales asociados a la mecánica automotriz y a la producción y comercialización de autopartes. Al interior se pueden definir claramente dos **programas**:

¹²⁰ CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA (2001), *Antioquia avanza hacia nuevos esquemas de desarrollo empresarial*, Documento Cámara I – 2001, Medellín, Pág. 11-12.

¹²¹ Ver Capítulo 3: Diagnóstico.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



1. Capacitación y tecnificación de trabajadores
2. Fortalecimiento a las redes empresariales

Dentro de los **agentes involucrados** en este proyecto, se encuentran:

- Fundación CORAJE
- Cámaras de Comercio
- Centro de Desarrollo Tecnológico de la industria metalmecánica
- Centro de Ciencia y tecnología de Antioquia
- SENA
- Gerencia del plan parcial

Artículos constitucionales que lo cobijan:

***ARTICULO 54.** Es obligación del Estado y de los empleadores ofrecer formación y habilitación profesional y técnica a quienes lo requieran. El Estado debe propiciar la ubicación laboral de las personas en edad de trabajar y garantizar a los minusválidos el derecho a un trabajo acorde con sus condiciones de salud.*

***ARTICULO 71.** La búsqueda del conocimiento y la expresión artística son libres. Los planes de desarrollo económico y social incluirán el fomento a las ciencias y, en general, a la cultura. El Estado creará incentivos para personas e instituciones que desarrollen y fomenten la ciencia y la tecnología y las demás manifestaciones culturales y ofrecerá estímulos especiales a personas e instituciones que ejerzan estas actividades.*

***ARTICULO 333.** La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.*

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación.

Estrategias:

- Generación de un equipamiento educativo especializado para la tecnificación de los trabajadores y las empresas del barrio
- Establecimiento de una alianza estratégica con el Sistema Nacional de Aprendizaje, SENA con el fin de impartir cursos permanentes para esta población



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Viabilizar la inserción de las empresas localizadas en Corazón de Jesús, dentro del cluster de la industria metalmecánica (en proceso de conformación por parte de ACOPI)

Adicionalmente, la siguiente tabla extractada del CONPES 3280: Optimización de los Instrumentos de Desarrollo Empresarial, del 19 de abril de 2004, ilustra las entidades del Estado que participan en la financiación de diversas actividades conducentes al fortalecimiento empresarial, a los cuales se podría acceder para llevar a cabo este proyecto:

Tabla.

RUBROS FINANCIADOS POR DIFERENTES TIPOS DE FONDOS				
Rubros financiables	FOMIPYME	SENA	PNPC	COLCIENCIAS
Personal técnico	X	X	X	X
Diseño de equipos de producción, de productos y de procesos	X			
Diseño y desarrollo de software	X		X	X
Contratación de servicios tecnológicos	X	X	X	X
Contratación de consultoría especializada	X		X	X
Capacitación para la formulación e implementación de proyectos empresariales	X			
Investigación de estudios de mercadeo, comercialización y marketing	X	X		
Capacitación en programas de salud ocupacional y riesgos profesionales	X			X
Capacitación y actualización del talento humano	X	X	X	X
Registro de patentes	X		X	X
Participación en ferias y eventos nacionales e internacionales	X			
Normalización, certificación y similares	X	X		X
Diseño de bienes de capital que incluyan innovación tecnológica			X	
Inteligencia de mercados	X		X	
Conexión a redes telemáticas			X	X
Documentación y bibliografía		X	X	X
Arrendamiento de equipo de investigación y de control de calidad no disponible en los Centros		X		X
Diseño de prototipos		X		X
Aprendices y estudiantes o tutores		X		
Adecuación de infraestructura				X
Material de promoción y difusión				X
Mantenimiento de equipos				X

Fuente: DNP, DDE, Elaborado por el CONPES 3280 de abril de 2004.

7.1.2. Proyecto de fortalecimiento a la Cooperativa de Trabajadores Informales¹²²

Objetivo:

¹²² Basado en: MEJÍA GAVIRIA, Sara María (2.001), *Proyecto de intervención: Dimensionamiento del sector informal, barrio Corazón de Jesús*, Práctica profesional III, Planeación y desarrollo social, Facultad de Ciencias Sociales, Colegio Mayor de Antioquia, Medellín, 44 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Proteger la labor de los miembros del sector informal, vincularla a las transformaciones que requiere el sector, y mejorar su productividad.
- Brindar capacitación y demás herramientas necesarias a los miembros de la actual Cooperativa de Trabajadores informales del barrio Corazón de Jesús, de modo que se conviertan en agentes activos del proceso de Renovación Urbana.

Proyecto direccionado a los **trabajadores informales** del barrio Corazón de Jesús, agremiados en la Cooperativa COOTACOJ.

Los **agentes involucrados** en la ejecución de este proyecto, son:

- Cooperativa COOTACOJ
- Otras organizaciones de trabajadores informales presentes en el barrio
- Fundación CORAJE
- Administración Municipal (Secretaría de Desarrollo Social)
- Gerencia del plan parcial

Antecedentes:

Teniendo presente que la planeación y el desarrollo social son asuntos integrales y estructurantes del tejido social, se viene realizando un ejercicio participativo y de autogestión de la comunidad para incidir en las determinaciones públicas de ciudad y dinamizar los procesos de interlocución que han determinado la historia de la planificación, haciendo de esta no sólo una labor exclusiva de académicos y funcionarios, sino demostrando que la comunidad piensa su futuro y lo planea.

En este contexto, el sector informal se consolida como agente importante del barrio, que demanda una estructura organizativa concreta que dinamice y complemente el proceso del plan parcial, experiencia pionera en el país, y que se convierta en punto de referencia para futuros procesos participativos de desarrollo.

Con el fin de proteger la labor de los miembros del sector informal, vincularla a las transformaciones que requiere el sector, y de mejorar su productividad, la Fundación CORAJE apoyó y orientó la creación de la Cooperativa de Mecánicos y Vendedores de Alimentos (COOMVAL) en 1.993, en colaboración con la entonces, Secretaría de Desarrollo Comunitario, hoy de Desarrollo Social, y el SENA.

COOMVAL avanzó en gestiones tan importantes como la consecución, por parte del Municipio, de un lote para la construcción de la sede para la cooperativa en el barrio Moravia, que sería entregada a ésta en comodato, y un local completamente equipado en el propio barrio Corazón de Jesús, que funcionó como sede temporal.

CORAJE entrega al Municipio, la labor de orientación y acompañamiento a la cooperativa, con el propósito de que luego tuviese suficiente autonomía; sin embargo, la inadecuada administración de los recursos y la ausencia de asesorías, provocan el desmantelamiento de la organización comunitaria, dejando severas secuelas en sus asociados.

Con la necesidad de vincular activamente el sector de la economía informal y crear oportunidades reales de participación en la formulación y futuro disfrute de los beneficios



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



que genere el plan parcial, la Fundación CORAJE emprende nuevamente la tarea de sensibilizar y constituir una nueva agremiación denominada Cooperativa de Trabajadores Asociados de Corazón de Jesús (COOTACOJ) en 2.001. La cooperativa inicia con 23 asociados en el 2.002 y hasta la fecha, el número sobrepasa los 100.

Los objetivos de COOTACOJ van más allá de la supervivencia de las actividades que desempeñan sus miembros en el sector; se orientan hacia la consolidación de actores políticos que sean partícipes de una planeación, entendida esta última, como proceso endógeno. En esta perspectiva de la planeación, la participación puede ser entendida como forma de intervención social que le permite a los individuos reconocerse como actores que al compartir una situación determinada, tienen la oportunidad de identificarse a partir de intereses, expectativas y demandas comunes, y que están en capacidad de traducirlas en formas de actuación colectiva con una cierta autonomía frente a otros actores sociales y políticos.

En aras de satisfacer las necesidades con que cuenta COOTACOJ, la Secretaría de Desarrollo Social a través del Centro de Investigaciones y Consultorías Administrativas – CICA– de la Universidad de Antioquia, en el marco de la Asesoría a veinte proyectos productivos intervenidos por dicha Secretaría, realizó en junio del año 2005, la formulación del “Plan de negocios para la Cooperativa de Trabajadores Asociados del Corazón de Jesús”¹²³.

Las **estrategias** planteadas por dicho “Plan de Negocios”, son las siguientes:

- ESTRATEGIA 1: Sensibilización, Organización y Formalización.
- ESTRATEGIA 2: Publicidad y Mercadeo

Las **estrategias** propuestas para la implementación del proyecto, son:

- Consolidar la iniciativa de hacer un ahorro programado por parte de los asociados con el fin de que estos puedan acceder a locales dentro del proyecto de Renovación Urbana.
- Poner en marcha el “Plan de Negocios” formulado para COOTACOJ por parte del Centro de Investigaciones y Consultorías Administrativas –CICA– de la Universidad de Antioquia, en el marco de la Asesoría a veinte proyectos productivos intervenidos por la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Medellín.
- Establecimiento de un programa de trabajo coordinado con la Subsecretaría de Espacio Público (Secretaría de Gobierno) para que sus acciones no vayan en detrimento de los objetivos de este proyecto.

7.1.3. Proyecto de flexibilización de los sistemas financieros

Objetivo:

Fomentar la creación de instrumentos de financiación que permitan articular los intereses de un alto porcentaje de arrendatarios del barrio con las expectativas de los sectores financiero y de la construcción que participarían del proceso de Renovación Urbana.

¹²³ Con el fin de conocer el documento completo, consultar Anexo 14, Plan de Negocios COOTACOJ_2005.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Este proyecto está orientado al gran porcentaje de **arrendatarios** (78%) que derivan sus ingresos de las actividades que desarrollan en el barrio Corazón de Jesús.

Los **agentes** que deberán estar involucrados en el desarrollo de este proyecto, son:

- Entidades financieras
- Sector inmobiliario
- Administración municipal
- Gerencia del plan parcial

Artículo constitucional que lo cobija:

ARTICULO 60. El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.

Cuando el Estado enajene su participación en una empresa, tomará las medidas conducentes a democratizar la titularidad de sus acciones, y ofrecerá a sus trabajadores, a las organizaciones solidarias y de trabajadores, condiciones especiales para acceder a dicha propiedad accionaria. La ley reglamentará la materia.

A pesar de que es frecuente encontrar análisis sobre las limitaciones de los empleados independientes y los trabajadores informales para acceder a créditos para vivienda, la situación puede ser mirada de manera más amplia en términos de acceso a la propiedad.

En este sentido, la debilidad del sector financiero se concentra en la necesidad de diseñar instrumentos económicos y financieros rentables, que apunten a un mayor acceso de los compradores al crédito; un sistema efectivo de garantías que disminuyan el riesgo, y se logre una disminución en las tasas de interés. Todo lo anterior se constituye en una gran oportunidad de mercado y para superarla, se requiere de soluciones creativas.

Estrategias:

- Constitución de un fondo de destinación específica, con recursos oficiales recuperables (no a fondo perdido), o privados (inversionistas), administrado por empresas privadas especializadas en micro-crédito.
- Creación de un mecanismo que cubra el 100% de la siniestralidad ante la posibilidad de un retraso o incumplimiento en el pago de las cuotas.
- Mecanismos mediante el fondeo de diferentes fuentes que permitan la posibilidad de que las empresas constructoras se conviertan en financiadoras de sus propios proyectos.

7.1.4. Proyecto de establecimiento de estímulos para el sector inmobiliario:

Objetivo:

Concretar los estímulos tributarios propuestos desde el Gobierno Nacional y/o local para proyectos de Renovación Urbana e identificar otros mecanismos de gestión que faciliten la participación activa del sector inmobiliario en el proceso de Renovación Urbana.

Proyecto dirigido a **empresas constructoras** con el fin de estimular la ejecución de las Unidades de Gestión propuestas por el plan parcial.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Para identificar el carácter y nivel de viabilidad de los proyectos inmobiliarios a desarrollar en el plan parcial, el DAP decidió contratar la realización de un Estudio de Mercado Inmobiliario con la Lonja de propiedad raíz de Antioquia durante el primer semestre del año 2006. Con el fin de conocer los resultados de dicho estudio, consultar Anexo 15.

La construcción de edificaciones es una cadena de carácter secuencial en la que ocurren diversas actividades que se pueden resumir en los siguientes procesos:

- **Habilitar físicamente espacios para su edificación:** proceso que comprende la incorporación de predios a los usos urbanos y la reestructuración de algunos ya existentes para ser construidos o remodelados de nuevo (renovación urbana)
- **Edificar:** proceso consistente en la construcción de los espacios físicos donde el ser humano vive, trabaja, recibe servicios de salud y educación, se recrea y comercia.
- **Comercializar inmuebles:** proceso que permite ofrecer al público los inmuebles construidos dentro de las reglas de juego de una economía de mercado que respeten al consumidor en sus derechos y expectativas.
- **Usar los inmuebles:** A diferencia de otros bienes que produce la sociedad que tienen una vida corta, los bienes inmuebles por lo general pueden tener muchos años de permanencia en el entorno urbano. El proceso del uso de estos inmuebles permite garantizar que mantengan un impacto positivo en la calidad de vida de la sociedad.

Adicionalmente, existen otros **procesos de soporte** que son los responsables de hacer viables los desarrollos urbanos en condiciones que ayuden al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Entre estos se encuentran:

- **Financiación:** tiene la responsabilidad de garantizar un flujo adecuado de recursos para manejar su sostenibilidad en el tiempo.
- **Producción de Insumos:** proceso fundamental para que no existan cuellos de botella que impidan el funcionamiento productivo de la cadena de valor.
- **Suministro de servicios públicos:** El hábitat urbano requiere de los servicios fundamentales de agua, energía, aseo y comunicaciones.
- **Suministro de servicios comunitarios:** creación de equipamientos y espacio público.
- **Reglamentación:** El papel del Estado es garantizar que existan las reglas de juego claras para que las relaciones de los diferentes actores que intervienen en la construcción de la cadena de valor fluyan productivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior, los **agentes que deberán estar involucrados** en la ejecución de este proyecto, son:

- La Administración Municipal (Secretaría de Hacienda)
- Empresas constructoras
- Entidades financieras
- Fundación CORAJE
- Gerencia del plan parcial

Estrategias:

- Puesta en marcha los estímulos tributarios establecidos por la Ley para proyectos en áreas de Renovación Urbana.
- Priorización como clientes de los proyectos inmobiliarios comerciales, a los actuales ocupantes de los locales del sector (propietarios y arrendatarios)
- Identificación de nichos de mercado para los nuevos usos (hoteles y vivienda)



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Realización un estudio inmobiliario permitiendo la evaluación de las condiciones y necesidades de la población del sector con el fin de definir los programas de desarrollo inmobiliario de éste.

Los siguientes son los estímulos establecidos por Ley, para la Renovación Urbana en Colombia:

Ley 788 de 2002:

ARTÍCULO 18. OTRAS RENTAS EXENTAS. *Adiciónase el Estatuto Tributario con el siguiente artículo: (...) También gozarán de la exención de que trata este numeral, los contribuyentes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, posean plantaciones de árboles maderables debidamente registrados ante la autoridad competente. La exención queda sujeta a la renovación técnica de los cultivos. (...). La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997¹²⁴ que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados.*

Decreto 2755 de 2003:

Artículo 4. Renta exenta en servicios hoteleros prestados en nuevos hoteles. *Las rentas provenientes de servicios hoteleros prestados en nuevos hoteles construidos a partir del 1° de enero de 2003, obtenidas por el establecimiento hotelero o por el operador según el caso, están exentas del impuesto sobre la renta por un término de 30 años contados a partir del año gravable 2003.*

Para tal efecto se consideran nuevos hoteles aquellos cuya construcción se inicie y termine dentro de los 15 años siguientes contados a partir del 1° de enero de 2003.

Parágrafo. *Los ingresos provenientes de los servicios de moteles, residencias, y establecimientos similares no se encuentran amparados por la exención prevista en este artículo.*

Artículo 23. Rentas exentas en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública. *De conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, la utilidad obtenida por el patrimonio autónomo en la enajenación de los predios resultantes de la ejecución de proyectos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, estará exenta del impuesto sobre la renta por un término igual al de la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También*

¹²⁴ b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; c) Ejecución de programas y **proyectos de renovación urbana** y provisión de espacios públicos urbanos.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

estarán exentos los patrimonios autónomos que se constituyan exclusivamente para el desarrollo de los fines aquí previstos.

7.1.5. Proyecto de mitigación para la expulsión de usos y población:

Objetivo:

Identificar y articular proyectos urbanos complementarios al plan parcial “Corazón de Jesús” que cumplan un papel receptor de tal manera que las actividades y población que la propuesta de Renovación Urbana no pueda albergar, sean atendidas de manera adecuada, sin el detrimento patrimonial de las cadenas productivas.

Proyecto dirigido a las personas que derivan toda su subsistencia de los usos actuales que el plan parcial no podrá incluir en la propuesta de Renovación Urbana, por razones técnicas y/o porque van en contravía del modelo de ciudad acordado en el POT, instrumento de mayor jerarquía. Se definen a su interior, los siguientes programas:

1. Programa de compensaciones¹²⁵
2. Programa de reactivación de economías formales
3. Según la vulnerabilidad de la población, se deberán atender programas para la movilidad, traslado (permanente o temporal), trámites, pérdida del ingreso y/o pérdida de renta.

Agentes involucrados en la ejecución del proyecto:

- Administración Municipal (Secretaría de Hacienda, Secretaría de Desarrollo Social, DAP)
- Gerencia del plan parcial

Estrategias:

- Valoración de la vulnerabilidad de la población (movilidad, traslado, trámites, pérdida de ingreso, pérdida de renta) y con base en ello, determinar si cabe lugar a compensaciones
- Presentación de los documentos requeridos de acuerdo con su condición (tenencia y uso)
- Evaluación de la condición para el pago: haber salido del predio o entrega del predio al municipio.
- Implementación de un programa de arrendamiento protegido, pago de compensaciones, con acompañamiento social para la población beneficiaria (mirar desarrollos del SIMPAD)

Tabla.

<i>FACTORES Y BENEFICIARIOS DE RECONOCIMIENTO</i>	
Factor	Beneficiario
Movilidad (trasteo)	Todo el que resida y/o realice actividad económica en el predio
Traslado	Arrendatarios de locales
Pérdida de ingreso	Propietarios de negocios o actividad productiva
Trámite (gastos de escrituración)	Todos los propietarios que negocien valor de la

¹²⁵ Analizar viabilidad para este plan parcial del Decreto 2320 de octubre de 2005 “Por el cual se adopta la metodología para el pago de compensaciones” establecido por la Administración Municipal de Medellín.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



	negociación por un porcentaje de la misma
Perdida de renta	Propietarios arrendadores

Elaboración propia, con base en el Plan Social de Acompañamiento diseñado para el plan parcial "Parque San Lorenzo".

7.1.6. Proyecto de *city marketing*:

Objetivos:

- Promocionar el plan parcial de Renovación Urbana "Corazón de Jesús" como proyecto piloto en el marco de un proyecto macro de mercadeo de los planes parciales en la ciudad de Medellín.
- Identificar alianzas estratégicas para la ejecución de las Unidades de Gestión del plan parcial.

Proyecto dirigido a toda clase de **inversionistas** que encuentren en el enfoque dado a la Renovación Urbana del barrio Corazón de Jesús regido bajos las políticas de Protección a Moradores y Responsabilidad Social Empresarial, una oportunidad económica rentable.

Se identifica como **programa** principal, el fomento a la vivienda en el centro mediante un análisis concreto de mercado¹²⁶.

Agentes involucrados en la ejecución del proyecto:

- Administración Municipal
- Gerencia del plan parcial
- Inversionistas

Estrategias:

- Realización de estudios de mercado que permitan, de un lado, identificar potenciales clientes para la ejecución de las unidades de gestión, y de otro, perfilar el tipo de vivienda para el plan parcial.
- Diseño de herramientas de sistematización y recolección permanente de la información para realizar el seguimiento y el estudio del proceso de gestión del plan parcial, con beneficio de inventario, para el resto de intervenciones que se realicen en la ciudad.
- Dotación de un espacio (local, oficina) que podrá estar compartido con el espacio del proyecto de comunicaciones, que centralice la información requerida para la promoción de los proyectos urbanísticos que componen el plan parcial.

7.2. GESTIÓN AMBIENTAL

7.2.1. Proyecto MIRL¹²⁷

La Fundación CORAJE elaboró en el año 2.000 una propuesta para el manejo de residuos generados en algunas de las actividades productivas de este sector de la ciudad de Medellín, principalmente relacionadas con el servicio automotor. Con el

¹²⁶ Ver Anexo 15, Estudio de Mercado Inmobiliario, LONJA, 2006.

¹²⁷ Basado en: FUNDACIÓN CORAJE (2.004), *Estudio de impacto ambiental para el acopio de aceites usados*, Medellín, 56 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



apoyo del ya desaparecido Instituto Mi Río, se realizó la primera parte del proyecto consistente en un diagnóstico participativo del manejo actual de los residuos líquidos, mediante talleres, y en la segunda fase se llevó a cabo un estudio de alternativas para el manejo de estos residuos.

En el mes de noviembre del año 2.001 se inició la tercera fase del proyecto, consistente en desarrollar la primera prueba piloto de manejo de residuos líquidos en el sector de Corazón de Jesús.

Mediante esta primera prueba se realizaron varias actividades que redundaron en el mejoramiento físico-ambiental de la zona, como son: limpieza de caños y alcantarillas obstruidas, acopio y clasificación de los residuos, estrategias de sensibilización y educación, mecanismos de participación y alternativas sobre la temática de los residuos líquidos.

Después de los diagnósticos realizados, se encontró que un alto porcentaje de estos residuos líquidos son aceites usados (57% de los 1.000 galones diarios generados en la zona). Los aceites usados son uno de los residuos más importantes dentro de los residuos líquidos generados en la región, dado su volumen y el impacto ambiental que pueden generar; su vertimiento provoca graves problemas de contaminación a los suelos, los ríos y las aguas subterráneas. Según estudios realizados, se ha determinado que un litro de aceite usado contamina un millón de litros de agua; su quema inadecuada puede generar emisiones como material particulado, metales pesados altamente tóxicos entre los que se distinguen el vanadio, el níquel y el plomo, además de la presencia de gases ácidos provenientes de los COx, NOx, generadores de lluvias ácidas.

Ante los resultados de esta evaluación, la Fundación evidenció la necesidad de invertir en la problemática de los residuos líquidos y específicamente en los aceites usados, considerando las cantidades generadas y en las afectaciones que pueden causar a la salud y a los recursos naturales. Actualmente, la Fundación tiene como uno de sus principales proyectos, el acopio y la comercialización de los aceites usados catalogados como residuos peligrosos, de acuerdo con el Convenio de Basilea, el cual fue introducido al derecho nacional mediante la Ley 253 de 1.996.

El programa MIRL (Manejo Integral de Residuos líquidos) inició operaciones de manera muy incipiente, con la compra de canecas para la recolección del aceite usado en algunos establecimientos del sector; pero a medida que el aceite se acumulaba, la demanda de un centro de acopio, y más importante aún, de una destinación final para los residuos líquidos, se convertían en acciones de apremiante solución.

Con la expedición del Decreto 1180 de 2.003 del Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que exige la obligatoriedad de Licencia Ambiental para *la construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de residuos o desechos peligrosos* (Artículo 9, Numeral 9), la Fundación CORAJE se dio a la tarea durante el primer semestre de 2.004, de realizar los ajustes necesarios a su infraestructura física para convertirse en el centro de acopio de aceites usados.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Las principales actividades en la construcción de la bodega, fueron: adecuación de las áreas de trabajo, demarcación y excavación, transporte de materiales maquinaria, equipos y personal, construcción de obras civiles y montaje, mantenimiento de maquinaria y equipos. El acopio de los aceites usados puede considerarse como una actividad de impacto ambiental bajo, teniendo en cuenta las características del centro de acopio y el sector donde se efectuará este almacenamiento; sin embargo las actividades consideradas como las de mayor impacto en la etapa construcción corresponden a las de excavación, construcción de obras civiles y montaje debido a la cantidad de escombros generados.

Adicionalmente, la operación integral del acopio, requiere: contacto con las empresas generadoras, visita a las empresas generadoras, recepción de aceites usados, almacenamiento de los aceites usados, mantenimiento y reparación de los sistemas de almacenamiento, y entrega de aceites usados. Durante la operación del centro de acopio, las afectaciones ambientales corresponden a las ocasionadas por derrames y goteos en el trasvase del aceite usado desde y hasta la unidad de transporte, generando residuos sólidos peligrosos, así como la generación de lodos en el mantenimiento del tanque de almacenamiento, los cuales deben ser incinerados, en un incinerador aprobado por las autoridades ambientales.

Las acciones formuladas en el plan de manejo, responden a las afectaciones y necesidades identificadas a lo largo del Estudio de Impacto Ambiental realizado en el año 2.004. Se elaboraron las fichas para el manejo de los vertimientos y manejo de residuos sólidos generados, tanto en la etapa de construcción como en la de operación, y fichas donde se consignaron los programas de revisión y mantenimiento a los equipos y/o sistemas de seguridad industrial, de señalización, higiene, seguridad industrial y salud ocupacional, programa de capacitación, manual de procedimiento y operación del sistema de almacenamiento y la ficha del programa de control de inventario de aceites usados, los costos del proyecto y de ejecución de los programas propuestos en el Plan de Manejo Ambiental, son de aproximadamente 23.000.000; los programas se desarrollarán de manera paralela y continua durante la construcción y operación del centro de acopio.

Hasta la fecha, la Fundación CORAJE ha celebrado convenios para la recolección de aceites con instituciones que participan como generadores de los mismos, como Metro de Medellín Ltda., Almacenes ÉXITO, Tecnicentro San Juan, estaciones de servicio a lo largo de todo el municipio de Medellín y su Área Metropolitana, y en otras ciudades del territorio nacional como Cartagena. La labor de recolección, se ejecuta actualmente por personal capacitado que deposita el aceite en canecas, lo transporta y almacena en la sede de la Fundación para posteriormente ser nuevamente transportado hacia la planta de PRENECO Ltda. localizada el municipio de Girardota; PRENECO Ltda. es una de las dos empresas que en el país que cuentan con la licencia ambiental exigida para reciclar este tipo de combustible sin generar efectos contaminadores.

Objetivos:

General:

Generar una propuesta en el Área Metropolitana, Departamento de Antioquia y país de Colombia para el acopio de aceites usados, logrando una disminución del impacto



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



ambiental sobre el aire, agua y suelo, ocasionados por la inadecuada gestión de los mismos y contribuyendo así, al desarrollo de actividades para una producción más limpia, mejorando la calidad de vida de los habitantes de la región.

Específicos:

- Evaluar técnicamente la magnitud de los efectos ambientales que pueden generarse por la operación del proyecto y proponer planes, obras y acciones para prevenir, mitigar, controlar y/o o compensarlos.
- Establecer un Plan de Manejo Ambiental, considerando los impactos ambientales identificados.
- Definir los sistemas de monitoreo, seguimiento y control del efecto ambiental durante toda la vida útil del proyecto.

7.2.2. Plan de Manejo Ambiental¹²⁸

El Plan de Manejo Ambiental es un estudio donde se establece las acciones para prevenir, atenuar y controlar los efectos negativos que se producen en el medio ambiente, causados por una obra o actividad.

Así mismo, se formulan los perfiles de los programas y proyectos de manejo socio-ambiental relativos al tratamiento, la recuperación y manejo de los residuos líquidos y sólidos, para el control del material particulado y gases que se produzcan en la zona de estudio, para la educación y sensibilización ambiental de la comunidad, que se van a desarrollar durante las actividades que se viene realizando en el barrio Corazón de Jesús, y a su vez cada programa está integrado por proyectos o fichas, un programa puede abarcar uno o varios proyectos.

Igualmente, define los perfiles de los proyectos prioritarios, estratégicos y las estrategias de gestión y financiación, y priorización para el corto, mediano y largo plazo, así como se incluye el diseño de un sistema de seguimiento y monitoreo de la ejecución del Plan de Manejo Ambiental.

La formulación de los perfiles de los programas está basada primero en el resultado de la jerarquización realizada a los impactos ambientales que se presentan en el barrio por las diferentes actividades que se vienen desarrollando en el mismo y segundo en los mismos valores individuales de las calificaciones obtenidas por los impactos (ver "Capítulo 3: Diagnóstico del área de planificación y áreas de influencia").

En consecuencia los proyectos y actividades de manejo ambiental y su respectiva sigla (entre paréntesis), definidos por la Fundación CORAJE dentro de su estructura de organización ambiental y el equipo de trabajo, son los siguientes:

Programa 1. Manejo de las operaciones de las actividades en el barrio. (MOAB)

- Proyectos:**
- 1.1 Manejo y control de vertimientos. (MOAB-1)
 - 1.2 Manejo de residuos sólidos industriales. (MOAB-2)
 - 1.3 Manejo de emisiones atmosféricas y del ruido. (MOAB-3)

¹²⁸ Para conocer en detalle el Plan de Manejo Ambiental para el barrio Corazón de Jesús, sus programas y proyectos, así como los estimativos de costos y agentes involucrados en la ejecución de cada uno de ellos, consultar Anexo 8.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

1.4 Higiene, seguridad industrial y salud ocupacional en el barrio. (MOAB-4)

Programa 2. Gestión Social. (PGS)

Proyecto: Educación ambiental y capacitación a trabajadores, comunidad y gestión de proyectos. (PGS-1)

Programa 3. Manejo de actividades de intervención de áreas. (MAIA)

Proyecto: Recuperación de áreas del espacio público. (MAIA-1)

Programa 4. Seguimiento a la calidad del medio ambiente urbano (SCAU)

Proyectos: 4.1 Seguimiento a la calidad del agua. (SCAU-1)

4.2 Seguimiento a la calidad del aire mediante el manejo de emisiones atmosféricas y ruido. (SCAU-2)

4.3 Seguimiento a la recuperación del espacio público. (SCAU-3)

Tabla. Priorización de los programas del PMA para el barrio Corazón de Jesús.

PROGRAMA	PRIORIDAD	ACTIVIDAD	IMPACTO
Manejo y control de vertimientos generados. MOAB-1	1	Servicio al sector automotriz	Contaminación fuente superficial
		Industria	Contaminación de sumideros, cunetas, canales y alcantarillas
		Manejo y venta de textiles	Contaminación fuente superficial
		Manejo y venta de madera	Contaminación de sumideros, cunetas, canales y alcantarillas
		Venta de comida	Contaminación de sumideros, cunetas, canales y alcantarillas
Recuperación de áreas del espacio público. MAIA-1	2	Venta de repuestos eléctricos y baldosas	Deterioro del espacio público
		Servicio al sector automotriz	
		Manejo y venta de textiles	
		Manejo y venta de madera	
		Industria	
		Venta de comida	
		Zona residencial	
Presencia institucional			
Manejo de residuos sólidos industriales. MOAB-2	3	Servicio al sector automotriz	Contaminación del suelo
		Manejo y venta de madera	
Manejo de emisiones atmosféricas y del ruido. MOAB-3	4	Servicio al sector automotriz	Contaminación del aire
		Presencia institucional	
		Industria	
		Manejo y venta de madera	
		Manejo y venta de textiles	
		Zona residencial	
		Venta de comida	
Venta de repuestos eléctricos y baldosas			
Educación ambiental	5	Servicio al sector	Falta programas de



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PROGRAMA	PRIORIDAD	ACTIVIDAD	IMPACTO
y capacitación a trabajadores, comunidad y gestión de proyectos PGS-1		automotriz	recolección y comercialización
Higiene, seguridad industrial y salud ocupacional en el barrio. MOAB-4	6	Servicio al sector automotriz	Nula seguridad industrial al almacenar aceites usados

Fuente: Diagnóstico ambiental y plan de manejo ambiental para el barrio Corazón de Jesús, 2005.

Existe un programa que no se encuentra en el cuadro anterior, programa de seguimiento y monitoreo SCMAU, ya que este se puede ejecutar en cualquier momento y/o al mismo tiempo de los programas que se priorizaron.

7.3. GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

7.3.1. Proyecto de formulación de proyectos

Objetivo:

Formular los proyectos y programas que garantizaran la gestión adecuada del plan parcial en sus diferentes líneas: socioeconómica, ambiental e interinstitucional.

Los agentes involucrados en este proyecto, son:

- Administración Municipal
- Equipo técnico que se contrate para tal fin

Estrategias:

- Conformación de equipo técnico especializado para la formulación de proyectos
- Inscripción de los proyectos en el Banco de Programas y Proyectos del Municipio
- Definición de parámetros siguiendo los objetivos planteados por el plan parcial para cada una de las líneas de gestión.

7.3.2. Proyecto de conformación de la Gerencia del plan parcial

Objetivos:

- Crear las bases institucionales que garanticen la ejecución apropiada del plan parcial y su desarrollo así mismo que su evaluación.
- Diseñar organigrama, alcances y funciones de la Gerencia que coordinará la promoción y ejecución de los proyectos urbanísticos (unidades de gestión) y los ejes de gestión (socioeconómica, ambiental e interinstitucional) definidos para el plan parcial "Corazón de Jesús".
- Garantizar el acompañamiento del desarrollo del plan parcial por parte de las diferentes personas e identidades interesadas y/o afectadas por éste.

Dada la relevancia de este proyecto, deberá ser el primero a ponerse en marcha. Para garantizar la autonomía de la Gerencia del plan parcial, esta deberá estar integrada por miembros de:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



- Administración Municipal
- Sector privado

Estrategias:

- Conformación del equipo gestor del plan parcial según las necesidades profesionales e institucionales del sector.
- Creación de una oficina permanente de administración del plan parcial que centralice la información y avances de cada uno de los proyectos (urbanos y de gestión).
- Diseño de un sistema de base de datos para garantizar la confiabilidad de la información y la efectividad de un programa de seguimiento y evaluación del plan parcial.
- Definición de la personería jurídica que más le convenga a la efectividad de la Gerencia.

7.3.3. Proyecto de comunicación

Objetivo:

Difundir constantemente los contenidos, estrategias y avances del plan parcial, con el fin de generar un ambiente de confianza y compromiso por parte de la Administración Municipal para con el proceso.

Proyecto dirigido a la **comunidad en general**, ya que debido a que el plan parcial "Corazón de Jesús" es un proyecto estratégico, de alto impacto a escala municipal y de ejecución en el mediano plazo, requiere instrumentos de divulgación que concienticen a la ciudadanía de su nuevo rol participativo en el marco del ordenamiento territorial.

Agentes involucrados en la ejecución del proyecto:

- Gerencia del plan parcial
- Administración Municipal (Oficina de Comunicaciones)
- Medios de comunicación (prensa, radio, televisión, etc.)
- Escuela de Gobierno y Políticas Públicas de Antioquia: Guillermo Gaviria Correa.

Artículo constitucional que lo cobija:

***ARTICULO 41.** En todas las instituciones de educación, oficiales o privadas, serán obligatorios el estudio de la Constitución y la Instrucción Cívica. Así mismo se fomentarán prácticas democráticas para el aprendizaje de los principios y valores de la participación ciudadana. El Estado divulgará la Constitución.*

Estrategias:

- Creación de una oficina al interior del área de planificación que brinde información permanente a la ciudadanía sobre el plan parcial.
- Realización de campañas de capacitación y difusión sobre los instrumentos de Ley asociados a la planificación urbana (Ej.: "Observatorio de planes parciales" del DAP) haciendo uso de los diferentes medios de comunicación de la ciudad y/o de la oficina de comunicaciones de la Administración Municipal.
- Realización de foros y seminarios sobre temas de planificación urbana dirigidos a la ciudadanía, en asocio con la Escuela de Gobierno y Políticas Públicas de Antioquia o cualquier otra institución con enfoque similar.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



7.3.4. Estrategia de gestión asociada.

Objetivos:

- Garantizar el acompañamiento del desarrollo del plan parcial por parte de las diferentes personas e identidades interesadas y/o afectadas por éste.
- Proteger a los propietarios y/o arrendatarios de la ejecución de un plan parcial sin su acuerdo al respecto de la repartición de cargas y beneficios.

Los agentes que estarán involucrados en la ejecución de este proyecto, son:

- Propietarios de predios y comercios
- Arrendatarios
- Asociaciones y organismos del barrio
- Fundación CORAJE
- Asociación COOTACÓJ
- Administración Municipal
- Secretaría de Cultura Ciudadana

Estrategias:

- Campaña de promoción de la participación ciudadana en los procesos de planificación desde la formulación hasta su ejecución y mantenimiento.
- Talleres de concertación y socialización del plan parcial en cada una de sus etapas con la presencia de propietarios, arrendatarios, vecinos y otras personas o entidades interesadas.
- Establecimiento de compromisos por parte de las instituciones y entidades que participan en las diferentes etapas de gestión del plan parcial.

Artículo constitucional que lo cobija:

ARTICULO 103. Son mecanismos de participación del pueblo en ejercicio de su soberanía: el voto, el plebiscito, el referendo, la consulta popular, el cabildo abierto, la iniciativa legislativa y la revocatoria del mandato. La ley los reglamentará.

El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

7.3.5. Proyecto de evaluación de los programas propuestos por el plan parcial.

Objetivos:

- Realizar un seguimiento constantes de los objetivos, programas y distintas estrategias.
- Actualizar la información sobre las condiciones del barrio con el fin de realizar ajustes en las estrategias.

El agente encargado de la ejecución del proyecto, es la Gerencia del plan parcial.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Estrategias:

- Diseño de una matriz de indicadores
- Diagnostico y análisis de los indicadores

7.4. METODOLOGÍA PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Una vez radicado el proyecto de plan parcial “Corazón de Jesús”, la primera actividad a desarrollar será la formulación concreta de cada uno de los proyectos definidos en el presente capítulo.

La ejecución de las diferentes unidades de gestión no tendrá establecido un estricto orden; es la puesta en marcha de las distintas líneas de gestión la que garantizará la viabilidad de las mismas, pues la concepción sistémica del presente plan parcial vincula ineludiblemente la renovación física a la renovación tecnológica, económica y ambiental. Se consideran prioritarias, sin embargo, las unidades de gestión referidas al servicio al vehículo y comercialización de autopartes (UG 1, 2, 3, 4, 8 y 9) ya que son estas las que garantizarán la relocalización del 70% de los actuales establecimientos que funcionan en el barrio asociados a estas actividades.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



BIBLIOGRAFÍA

CEDETRABAJO (1995), *Estudio Socioeconómico del barrio Corazón de Jesús*, Investigación contratada por la Fundación CORAJE, Medellín.

CEO (2006), *Estudio de población vivienda y unidades socioeconómicas del barrio Corazón de Jesús*, Convenio Interadministrativo N° 48000001355 de 2006 entre el DAP y la U. de A. Medellín, 128 pp.

COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA (2001), *Dimensionamiento del sector informal*, Estudio contratado por la Fundación CORAJE, Medellín.

FUNDACIÓN CORAJE (2004), *Actualización de censo y diagnóstico participativo*, Medellín.

GUINGUER P., Sandra Milena (2005), *La problemática general de los planes parciales en áreas de renovación urbana y sus implicaciones prácticas para su gestión*, tesis para optar por el título de Magíster en Estudios Urbano – Regionales, Escuela de Planeación Urbano – Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, 225 pp.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA (2006), *Asesoría inmobiliaria plan parcial Corazón de Jesús – Estudio Inmobiliario*, Contratado por el DAP, Medellín, 27 pp.



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
CORAZÓN DE JESÚS
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

