

SISTEMA ESTRUCTURADO



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Compromiso de toda la ciudadanía

VIVIENDA Y HÁBITAT

12. VIVIENDA Y HÁBITAT

12.1 LÍNEA BASE POT 1999 – DIAGNÓSTICO Y DISPOSICIONES

La vivienda es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición fundamental para el desarrollo de la persona, la familia y la socialización, dinamiza las actividades productivas y es indicador del umbral espiritual de la cultura, factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial. La vivienda es concebida como la unidad casa y entorno que contribuye a la consolidación de los tejidos barriales.
Artículo 183, acuerdo 62 de 1999

El Acuerdo Municipal 62 de 1999 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, en la segunda parte, del componente general, artículo 12. Del imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos y políticas, plantea en el objetivo 7 “Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana”, políticas territoriales orientadas a revitalizar el barrio como unidad básica, favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato, estimular los desarrollos urbanísticos abiertos articulados al espacio público, promover e incentivar la construcción y permanencia de la vivienda en el centro de la ciudad y, promover y participar en la planificación concertada de la vivienda de interés social como un “hecho metropolitano” desarrollando programas y proyectos en el marco de políticas concertadas.

En la tercera parte del componente urbano, en la sección de los procesos de urbanización, artículos 183 a 186, define las nociones de vivienda, las condiciones de calidad habitacional, las directrices del desarrollo progresivo y, establece un porcentaje de participación de la vivienda social en las zonas de tratamiento urbanístico, definido por medio de las fichas normativas que adopta el acuerdo 23 de 2000.

La Vivienda de Interés Social-VIS como campo estratégico de las políticas territorial, ambiental, social y económica, se constituye en prioridad para revertir el fenómeno de la segregación y la especialización en el uso del suelo, en esta perspectiva, para el logro de la integración social y espacial, se establece dentro de las condiciones de calidad habitacional, la mezcla de población y de actividades compatibles con la vivienda.

De los 161 polígonos de tratamientos urbanísticos, que comprenden 9.703,84 hectáreas de suelo urbano y de expansión, a 31, o sea, al 19.25% de las zonas homogéneas específicas, 920 Has, 9.48% del suelo en cuestión, se le estableció dentro de los parámetros de desarrollo, por medio de la ficha resumen de normativa, el porcentaje mínimo de VIS del área construida en vivienda por el respectivo plan parcial.

De acuerdo con el plan temático de vivienda, documento técnico de soporte del POT (1999), para el desarrollo de la política habitacional desde un enfoque integral se tenían las siguientes potencialidades:

- 343.6 hectáreas de suelo de expansión apto para urbanizar, estimativo máximo de generación de unas 45.679 soluciones de vivienda nueva.
- 79 hectáreas, potencial desarrollo urbanístico en suelo urbano unas 6.320 viviendas.

- 2.158 hectáreas en estratos 2 y 3, potencial crecimiento por densificación 66.878 viviendas nuevas.
- Desarrollo de la vivienda como hecho metropolitano que exige de la concertación de acuerdos urbano-regionales.

Cuadro 1. Participación de la vivienda de interés social¹

Polígono	Área	%	Polígono	Área	%
Desarrollo en suelo de expansión			Renovación		
Z2-DE-4 Pajarito y Nazareht	237	20	Z1-R-1 San Pedro	15	20
Z4-DE-7 Eduardo Santos	5	100	Z3-R-2 Estación Villa, parte de La Candelaria	22	10
Z6-DE-1 El Rincón	34	10	Z3-R-3 Guayaquil	11	10
Z6-DE-2 El Noral	14	10	Z3-R-4 Corazón de Jesús	26	10
Z6-DE-6 Altavista	19	30	Z3-R-5 Calle Nueva y parte de Colón	37	10
SA-DE-5 Vergel	79.25	50	Z3-R-6 Colón, Las Palmas y San Diego	33	30
			Z4-R-7 Parte de Naranjal y San Joaquín	12	10
6 de 7	388.25		7 de 7	156	
Desarrollo en suelo urbano			Redesarrollo		
Z2-D-6 Parte de Cucaracho, Santa Margarita y Fuente Clara	16	50	Z1-RED-1 Centralidad de Santo Domingo	4	50
Z6-D-4 La Colina, parte de la Hondonada	17	20	Z1-RED-22 Parte de la Rosa y Moscú	5	50
SA-D-10 Santa Rita y Pradito parte alta	18.86	50	Z1-RED-23 Parte de Santa Inés	4	50
SA-D-11 La Oculta y parte de Horizontes	4.38	50	Z1-RED-24 Centralidad zonal Manrique parte de los barrios Campo Valdés, Manrique central y El Pomar	31	30
SA-D-12 Los Halcones, Pradito parte baja	7.46	50	Z2-RED-15 San Germán	37	10
SA-D-13 El Vergel	17.24	50	Z2-RED-18 Parte de Boyacá, Las Brisas y Girardot	70	30
SC-D-8 El Reposadero y parte de Caracolí	23.40	50	Z3-RED-2 Prado costado occidental	16	10
SC-D-9 El Portal	4.40	50	Z1-Z3-RED-3 Sevilla y Jesús Nazareno	55	10
			Z3-RED-4 Chágualo	24	10
			Z3-RED-5 San Benito	21	10
8 DE 11	108.74		10 DE 24	267	

Área total del polígono en hectáreas. Del área construida en vivienda en los planes parciales, al menos (%) será VIS.

Además, para afrontar la irregularidad urbanística y de las edificaciones, la tenencia ilegal del suelo y en general la inequidad en la distribución de los beneficios del desarrollo territorial, en las “zonas homogéneas” de desarrollo incompleto e inadecuado, se definen en función de los procesos del tratamiento de mejoramiento integral (MI) –artículo 156 del acuerdo 62/99 y fichas resumen de de normativa urbana, acuerdo 23/00-, 892,63 hectáreas que representan el 9.2% del suelo urbano y de expansión, un total de 21 polígonos (12.42% del total), ubicados en las diferentes zonas de la ciudad, excepto en la zona 5. Sur-oriental, donde se concentra la vivienda clasificada en estrato 6.

En la zona 1 nororiental se identifica 5 de los polígonos de mejoramiento integral, zona 2 NOR y centro-occidental (6), zona 3 centro-oriental (4) zona 4 centro-occidental (2) zona 6 sur-occidental (3) y (1) polígono en suelo urbano del corregimiento de San Antonio de Prado-SA. Comprende 33 barrios –y 13 sectores barriales más- el 13% de los 249 barrios que configuran el área urbana, aproximadamente el 7.5% del stock de viviendas urbanas de interés social, clasificadas en estratos 1 y 2.

También son objeto de procesos de regularización urbanística, los 24 polígonos de consolidación nivel 3 (CN3) -artículo 155 del acuerdo 62/99- que comprenden un área de 1.441,85 Has, o sea, 14,86% del área total del suelo, implican a 45 barrios en los que se registran altas densidades poblacionales y déficit crítico en atributos urbanos, por lo tanto, con los 21 polígonos de (MI) son 45 las zonas homogéneas -24% del suelo urbano y de expansión-, que comprometen 78 barrios

¹ Declarada inexecutable la ley que adoptaba el Plan Nacional de Desarrollo 1998-2002, entre 1998-2003, se aplicaba el artículo 44 de la ley 9/89 que entendía por Vivienda de Interés Social-VIS, en ciudades con más de 500 mil habitantes, aquellas cuyo precio de adquisición o adjudicación haya sido inferior o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales-smlmv.

(31% del total) a las que dada la precariedad e ilegalidad del hábitat, se les define actuaciones de mejoramiento integral y consolidación por medio de proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística.

Por último, el acuerdo de adopción del POT, en el componente rural, sección de los procesos de partición y parcelación, en los artículos 277 y 278, define la vivienda campesina y la vivienda campestre, éstos conceptos están en armonía con las definiciones y las directrices de calidad habitacional -en sus componentes de la casa y el entorno-, contenidas en el Documento Técnico de Soporte, Plan Temático de Vivienda-formulación de la política habitacional.

En el Documento Técnico de Soporte-DTS, tomo II, quinta parte “Documentos Temáticos” está contenido el Plan Temático de Vivienda, aprobado mediante el acuerdo de adopción del POT como instrumento guía de la gestión y los resultados en materia de vivienda social. En la primera parte del Plan, se hace la valoración de la problemática habitacional en el contexto histórico nacional y local, se identifican los factores determinantes, los déficit cualitativo y cuantitativo, tendencias y potencialidades y, en la segunda parte, la formulación, define el concepto, los atributos de la vivienda, los criterios rectores de la política habitacional, objetivos, estrategias y líneas de acción programática, con prioridades de actuación a corto y mediano plazo. No obstante, las estrategias y líneas de acción programática de la política habitacional, no aparecen en el articulado del acuerdo que adopta el POT.

También en el DTS, en la cuarta parte, en el numeral 5, instrumentos para la aplicación del POT, en el programa de ejecución, con fundamento en el principio de continuidad que rige las actuaciones de las autoridades en materia de planeación, se definen las prioridades del corto plazo, proyectos en marcha a través de Planeación, CORVIDE y Promotora Inmobiliaria de Medellín, hoy Empresa de Desarrollo Urbano-EDU-, planes de renovación urbana de Naranjal y Niquitao –barrios Colón, las Palmas y San Diego- y de redesarrollo en San Benito². Así como, los planes parciales orientados al mejoramiento integral de vivienda y hábitat en Moravia y los 12 barrios de las zonas NOR y Centro-oriental, implicados con la fase II del PRIMED, ejecutado por medio de la cooperación financiera entre Alemania y Colombia, identificada en el Departamento Nacional de Planeación, como “Programa Social Medellín – 92 65 919”³.

El Acuerdo 62 de 1999 que adopta el POT, en el contenido estructural del componente general, incorpora, dentro de los lineamientos de proyectos y tratamientos estratégicos, en los artículos 105 y 106, los planes parciales de renovación urbana de Naranjal y los dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat⁴.

² Acuerdo 62 de 1999 POT, “artículo 209. De la propuesta de plan parcial (...) *parágrafo. Los planes parciales podrán recoger los resultados de los procesos de planificación zonal*”. Se disponía de los siguientes estudios y planes: (i) Plan de Desarrollo Zona centro-oriental 1998-2006, *Comunas Villa Hermosa, Buenos Aires y La Candelaria*, editado en 1999, por Secretaría de Planeación Municipal, Corporación Región y Comité Comunitario de Desarrollo Integral-CCDI. (ii) Estudio de prefactibilidad de la fase II del PRIMED, realizado con un equipo interinstitucional local con consultoría de un experto alemán, de conformidad con los principios de la cooperación financiera del banco KfW, consultó las directrices de la emergente ley 388/97, en esa perspectiva, incluyó la propuesta de términos para la formulación de los respectivos planes parciales: zona nororiental (6 barrios) y zona centro-oriental (6 barrios), el estudio consideró acciones de sostenibilidad de las intervenciones en los barrios de la fase I.(iii) Informes descriptivos del Programa de Rehabilitación Integral de Barrios del Centro –Colón, Las Palmas, San Diego y San Benito- 1994-1997 y 1998-2000, recoge la participación del PACT-ARIM 93, en Francia “Programas de Acción contra Tugurios y Agencias de Rehabilitación Inmobiliaria”, un movimiento de Asociaciones sin ánimo de lucro especializadas en la rehabilitación de viviendas en zonas céntricas deterioradas, como operadores urbanos de las “Operaciones Programadas de Mejora del Hábitat-OPAH” con alta subvención del Estado, en un intercambio de experiencias de Estado a Estado –convenio de transferencia perfeccionado a finales de 1993 con la Alcaldía y CORVIDE, en el contexto de las acciones de Consejería Presidencial para Medellín. Los Informes reposan en archivo documental de plan parcial de Niquitao –hoy Parque de San Lorenzo-, transferido por CORVIDE en liquidación al DAPM.

³ Disponible en el DAPM, *Informe de Evaluación Ex – Post, Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales en Medellín, Cooperación ente Alemania y Colombia*, elaborado en mayo de 2003.

⁴ El Plan Estratégico de Medellín y el Área Metropolitana *El Futuro de la Ciudad Metrópoli 2015*, en la línea *Medellín y el Área Metropolitana Epicentro de Políticas Sociales y Culturales en América Latina*, definió como proyecto estratégico el *Diseño de un Plan Metropolitano de Vivienda y Hábitat* y, las estrategias e instrumentos para la aplicación de la ley de desarrollo territorial, en torno a la vivienda, se establecieron los siguientes proyectos: desarrollo

<p>del barrio como unidad básica integrada e integradora de ciudad y ciudadanía. Los barrios consolidados han empezado a generar conflictos y a perder cohesión social y los nuevos no presentan las anteriores características de oferta de espacios públicos de convocatoria, ni una racional heterogeneidad funcional y han implantado en la ciudad una tipología de urbanización en enclave, que intensifica la segregación espacial de la población. En su mayoría, los nuevos conjuntos de vivienda no dan lugar a adiciones ni a una transformación, que permita a la vivienda crecer a la par con las necesidades familiares. Tampoco permiten que a ella se incorporen usos complementarios.</p> <p>Factores determinantes de la problemática</p> <p>Imperfecciones de los mercados: Inadecuada gestión del suelo, especulación y desigual apropiación de rentas, débil voluntad política en aplicación instrumentos de reforma urbana.</p> <p>Crisis del sector financiero, altos costos créditos hipotecarios, altas tasas de interés. Insuficiente e ineficiente gasto público social en vivienda. Descoordinación y atomización de recursos.</p> <p>Inequidad social, agudización de la pobreza, aumento incertidumbre en ingresos familiares. Crecimiento poblacional, Se estima que en 1998 ingresaron más de 5.000 familias en situación de desplazamiento forzado, las cuales adicionalmente a un ingreso de subsistencia demandan de la ciudad alojamiento digno.</p> <p>Enfoque sectorial de la política, cortoplacista. Descoordinación de los actores del Sistema Nacional de VIS. Bajo desarrollo en metodologías de planeación y gestión. Organización funcional y fragmentada. Desconocimiento del "hecho metropolitano"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Información para ordenar demanda potencial. - Financiación de VIS. - Institucional y de Participación. - Territorial. - Investigación e innovación tecnológica. - Sistema de información componente del "Expediente Urbano" para la planeación, seguimiento y evaluación de la política. 	<p>Fortalecimiento Institucional y Participación</p>	<table border="1"> <tr><td>Ahorro programado</td></tr> <tr><td>Arriendo social</td></tr> <tr><td>Arriendo con opción de compra</td></tr> <tr><td>Cooperación internacional</td></tr> <tr><td>Articulación con el sistema de planeación en los contextos metropolitanos y locales</td></tr> <tr><td>Configuración del Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social. -Consejo Metropolitano de Desarrollo Territorial y los Comités Técnicos Municipales, el primero en coordinación colegiada y el segundo por cada organismo municipal de vivienda o FOVIS.-</td></tr> <tr><td>Creación del Fondo Metropolitano de Vivienda de Interés Social.</td></tr> <tr><td>Banco Inmobiliario</td></tr> <tr><td>Promover oferta de suelo urbanizado para nuevos desarrollos VIS.</td></tr> <tr><td>Concertar estándares de calidad habitacional y las compensaciones en torno a la adecuación de elementos estructurantes -transporte, equipamientos, SS.PP.D, espacio público-</td></tr> </table>	Ahorro programado	Arriendo social	Arriendo con opción de compra	Cooperación internacional	Articulación con el sistema de planeación en los contextos metropolitanos y locales	Configuración del Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social. -Consejo Metropolitano de Desarrollo Territorial y los Comités Técnicos Municipales, el primero en coordinación colegiada y el segundo por cada organismo municipal de vivienda o FOVIS.-	Creación del Fondo Metropolitano de Vivienda de Interés Social.	Banco Inmobiliario	Promover oferta de suelo urbanizado para nuevos desarrollos VIS.	Concertar estándares de calidad habitacional y las compensaciones en torno a la adecuación de elementos estructurantes -transporte, equipamientos, SS.PP.D, espacio público-
Ahorro programado													
Arriendo social													
Arriendo con opción de compra													
Cooperación internacional													
Articulación con el sistema de planeación en los contextos metropolitanos y locales													
Configuración del Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social. -Consejo Metropolitano de Desarrollo Territorial y los Comités Técnicos Municipales, el primero en coordinación colegiada y el segundo por cada organismo municipal de vivienda o FOVIS.-													
Creación del Fondo Metropolitano de Vivienda de Interés Social.													
Banco Inmobiliario													
Promover oferta de suelo urbanizado para nuevos desarrollos VIS.													
Concertar estándares de calidad habitacional y las compensaciones en torno a la adecuación de elementos estructurantes -transporte, equipamientos, SS.PP.D, espacio público-													

12.2 DIAGNÓSTICO ACTUAL A 2005

12.2.1 CONTEXTO POLÍTICO Y NORMATIVO

Hacer efectivo el derecho a vivienda digna, inherente al derecho al desarrollo, como meta de la política habitacional, es una necesidad sentida y un acuerdo de la sociedad humana, establecido por medio de diferentes declaraciones, pactos y tratados internacionales, en forma específica, el Estado colombiano lo incorpora en su sistema jurídico por medio de las normas constitucionales y legales. A continuación se referencia los principales instrumentos normativos⁵:

▪ **NORMAS INTERNACIONALES**

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales-DESC (1966), ratificado por el Congreso por medio de la ley 319 de 1996

Ratifica las disposiciones de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), en su artículo 25.1. “Artículo 11–1. Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados.(...)”, los países se comprometen con la adopción de medidas legislativas, administrativas, judiciales, económicas, sociales y educativas dirigidas al cumplimiento de las obligaciones del pacto; utilización equitativa y eficaz de los recursos y acceso a ellos de los grupos más vulnerables, particularmente frente a situaciones de concentración económica.

Declaración sobre el Derecho al Desarrollo (resolución 41/128 de 1986)

(...) Artículo 1. El derecho al desarrollo es un derecho humano inalienable en virtud del cual todo ser humano y todos los pueblos están facultados para participar en un desarrollo económico, social, cultural y político en el que pueden realizarse plenamente todos los derechos humanos y libertades fundamentales, a contribuir a ese desarrollo y a disfrutar de él. (...)

Artículo 2.1. La persona humana es el sujeto central del desarrollo y deber ser el participante activo y el beneficiario del derecho al desarrollo (...)

Artículo 8. Los Estados deben adoptar, en el plano nacional, todas las medidas necesarias para la realización del derecho al desarrollo y garantizarán, entre otras cosas, la igualdad de oportunidades para todos en cuanto al acceso a los recursos básicos, la educación, los servicios de salud, los alimentos, la vivienda, el empleo y la justa distribución de los ingresos (...).

Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica” (1969), ratificado por el Congreso por medio de la ley 16 de 1972

Hace un reconocimiento de los derechos esenciales fundamentados en los atributos de la persona humana, razón por la cual justifican una protección internacional de naturaleza convencional coadyuvante o complementaria de la que ofrece el derecho interno de los Estados americanos.

Declaración y Agenda HABITAT II (Estambul 1996)

La segunda conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos-HÁBITAT II, declara como objetivos universales, garantizar vivienda adecuada para todos y asentamientos

⁵ La Constitución Política de Colombia, preceptúa en su artículo 93. “... Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia”.

humanos sostenibles, seguros, salubres, habitables, equitativos y productivos. De conformidad con la declaración, el contenido mínimo esencial del derecho a vivienda adecuada, implica:

Disponer de un lugar privado donde poder aislarse si se desea, espacio suficiente, disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, iluminación y ventilación, accesibilidad física, seguridad, manejo adecuado de desechos y aspectos relacionados con la calidad del medio ambiente, el cuidado de la salud, una situación adecuada con relación al trabajo y los servicios básicos y en términos culturales, y seguridad jurídica de la tenencia.

Se dice de tenencia segura cuando el hogar esta protegido del desalojo involuntario de su residencia, aparte de circunstancias excepcionales, sólo por medio de un procedimiento legal conocido y acordado, procedimiento que deberá ser, así mismo, objetivo aplicable, apelable e independiente. Tales circunstancias podrían incluir situaciones en las cuales se vea amenazada la propia seguridad de la vida y bienes.

En el contexto del Plan de Acción de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos, en el Informe “Programa Regional de Vivienda Social y Asentamientos Humanos (2005)”, preparado por la CEPAL y la Secretaría Técnica de la Asamblea General de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Urbanismo-MINURVI, a partir de una consulta a sus países miembros, se esboza cinco tareas urgentes para afrontar la pobreza y precariedad de los asentamientos de las ciudades de América Latina:

- o Ampliar las escasas posibilidades que hoy tienen los pobres para acceder al suelo urbano
- o Proporcionar servicios, en especial aquellos de agua potable y saneamiento, a los barrios donde viven los hogares más vulnerables
- o Perfeccionar los caminos para que la población que carece de vivienda o habita de manera precaria pueda acceder a alojamientos que satisfagan las exigencias básicas de confort, seguridad y salubridad.
- o Contribuir, a través de la dotación y habilitación de espacios públicos a escala vecinal, local y de ciudad, al fortalecimiento del sentido de pertenencia, la convivencia social y la integración de los sectores más pobres a la sociedad urbana, favoreciendo la acumulación de capital social.
- o Proveer espacios y facilidades para que los pobres urbanos puedan desarrollar actividades productivas e incrementar sus ingresos.

Declaración de los Objetivos de Desarrollo del Milenio (2000)

Luego de adoptado el POT en diciembre de 1999, la Organización de las Naciones Unidas, acuerda en Asamblea General, en el marco de la Cumbre del Milenio, en septiembre de 2000, los Objetivos y Metas del Milenio–2015. La comunidad internacional se ha comprometido con los más vulnerables del mundo por medio de 8 objetivos y 18 metas.

Los objetivos son: (1) Erradicar la pobreza extrema y el hambre, (2) Lograr la educación primaria universal, (3) Promover la equidad de género y la autonomía de la mujer, (4) Reducir la mortalidad en menores de 5 años, (5) Mejorar la salud sexual y reproductiva, (6) Combatir el VIH/SIDA, la malaria y el dengue, (7) Garantizar la sostenibilidad ambiental y (8) Fomentar una sociedad mundial para el desarrollo. Cada país y localidad es responsable de fijar sus propios objetivos y metas en relación con las condiciones, tendencia y necesidades reconocidas, las “Metas y Estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio 2015”, se fijaron por medio de documento del Consejo Nacional de Política Económica y Social-CONPES Social 91 de 2005.

Merece especial atención para el abordaje de la política de vivienda y hábitat, las metas relacionadas con la erradicación de la pobreza y la sostenibilidad ambiental. En la primera se

propone la reducción a 1.5% de la población con ingresos inferiores a un dólar, a 28,5% el porcentaje de personas en pobreza y al 8,8 el porcentaje de personas que viven en indigencia. Se habla de lograr que los esfuerzos estatales tengan instrumentos o mecanismos explícitos para dar oportunidades a los pobres, incluyendo la ayuda a construir y proteger sus propios activos, en términos de acceso a la propiedad de la tierra y la vivienda, la educación y el crédito, garantizando siempre la participación de la población en el diseño e implementación de políticas y programas, acompañadas de control social efectivo.

En relación con el objetivo 7 “Garantizar la Sostenibilidad Ambiental”, meta 11, Ciudades sin Asentamientos Precarios, se pretende al 2020, haber mejorado sustancialmente la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de asentamientos precarios, la meta nacional para el 2020 es reducir al 4% el porcentaje de hogares que habitan en asentamientos precarios, se parte de una línea de base nacional a 2003: 1.346.000 hogares (16%).

Importante considerar que se menciona que el éxito de las intervenciones en asentamientos precarios depende de la articulación de las políticas e inversiones sectoriales, la visión de largo plazo, el concurso de los diferentes niveles de gobierno, el sector privado, las ONG y la comunidad, situación clave y estratégica en la concreción de una política de gestión en asentamientos humanos. Se indica que las acciones en vivienda se concentrarán en evitar la conformación de nuevos asentamientos precarios y en mejorar las condiciones de la vivienda a cerca de 450.000 hogares a nivel nacional. Para el efecto se formulan dos estrategias con sus respectivas acciones: (i) Detener y prevenir la formación de nuevos asentamientos precarios y, (ii) Atender los asentamientos precarios existentes⁶.

▪ **NORMAS NACIONALES Y LOCALES**

Constitución Política de Colombia (1991)

De los derechos sociales, económicos y culturales.

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Artículo 51.

Artículo 42. La familia es el núcleo fundamental de la sociedad (...). El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia. La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable. La honra, la dignidad y la intimidad de la familia son inviolables.

Artículo 58. (...). La propiedad es una función social que implica obligaciones. (...).

Artículo 64. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.

⁶ El CONPES 91 de 2005, está en armonía con los CONPES 3305 de 2004 “Lineamientos para Optimizar la Política de Desarrollo Urbano” y 3343 de 2005 “Lineamientos y Estrategias de Desarrollo Sostenible para los Sectores de Agua, Ambiente y Desarrollo Territorial” -en el marco de los compromisos de la Cumbre de Johannesburgo 2002-, este sentido, sus lineamientos se orientan a consolidar ciudades más compactas, sostenibles, equitativas y con capacidad de gestionar y financiar su desarrollo, constituyen un referente para la política habitacional local comprometida en la construcción del modelo de ciudad acordado por medio del POT.

De los derechos colectivos y del ambiente.

Artículo 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovechamiento a consumidores y usuarios (...)"

Artículo 79. Todas las personas tienen derecho a gozar un ambiente sano.(...).

Artículo 82. (...) Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

De los sujetos de los deberes y obligaciones. Artículo 95. (...) El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. ... Son deberes de la persona y del ciudadano: ... 2.Obrar conforme el principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas; (...) 5. Participar en la vida política, cívica y comunitaria del país. (...) 9.Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.

Del régimen económico y de la hacienda pública. Artículo 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de 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.

Desde las normas constitucionales y legales con relación al derecho a la vivienda digna, es importante tener en cuenta que si bien es cierto no ésta dentro del articulado de los derechos fundamentales, sino en los denominados derechos de segunda generación (económicos, sociales y culturales), la Corte Constitucional ha señalado que "puede hacer parte de los derechos fundamentales si está en conexidad con otros derechos fundamentales y si en él confluyen los principios de la buena fe, la igualdad y la confianza legítima (Sentencia T-617/95).

Es de considerar que se dispone de una serie de sentencias de la Corte Constitucional, como instrumentos jurídicos para atender a su finalidad social y a los intereses de los implicados en el derecho a vivienda digna –como la jurisprudencia financiera y la sentencia T-025 de 2004 y el Auto 178 de 2005 sobre la materialización del derecho a vivienda digna mediante la atención prioritaria a la población en situación de desplazamiento forzado-, para efectos del seguimiento, evaluación y ajuste del Plan que nos ocupa, se cita apartes de la Sentencia T-251 de 1995, ponencia del Magistrado Vladimiro Naranjo Mesa.

"... los derechos constitucionales de desarrollo progresivo, como es el caso del derecho a vivienda digna, sólo producen efectos una vez se cumplan ciertas condiciones jurídico-materiales que los hacen posibles, por lo que en principio dichos derechos no son susceptibles de protección inmediata por vía de acción de tutela. Sin embargo, una vez dadas las condiciones antes señaladas, el derecho toma fuerza vinculante, y sobre su contenido se extenderá la protección constitucional, a través de las acciones establecidas para tal fin. Así entonces, el derecho a la vivienda digna es más un derecho objetivo de carácter asistencial que debe ser desarrollado por el legislador y promovido por la administración, de conformidad con la ley, para ser prestado directamente por ésta, o a través de entes asociados creados para tal fin, previa regulación legal... Los derechos

sociales tienen como principal característica la de que no son simples posibilidades individuales de los asociados, sino que imponen además una carga para el Estado, cual es, para el caso del derecho a la vivienda, la de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho y promover programas de vivienda de interés social, que busquen favorecer la necesidad del servicio en los sectores inferiores y medios de la sociedad, donde aparece detectado un déficit del servicio, previo el cumplimiento de requisitos que deben observar quienes busquen beneficiarse de los programas estatales. (...)"

Cuadro 3. Algunas normas del Congreso, del Concejo y Administración de Medellín

Norma	Asunto
Ley 715 de 2001	Orgánica de recursos y competencias. Artículo 76.2 en materia de vivienda compete al Municipio participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (...).
Ley 128 de 1994	Orgánica de Areas Metropolitanas. Artículo 14. Atribuciones básicas de la Junta Metropolitana (...). B. (...) 3. Coordinar el sistema nacional de vivienda de interés social
Ley 09 de 1989	De reforma urbana
Ley 03 de 1991	Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social establece el Subsidio Familiar de Vivienda, reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT. "Artículo 1. Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplen funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza. Artículo 4. Las administraciones municipales, ... las áreas metropolitanas y ... coordinarán en su respectivo territorio el sistema nacional de vivienda de interés social, a través de las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad ..."
Ley 387 de 1987	Población en situación de desplazamiento forzado, prevención, atención y restablecimiento.
Decreto 250/05	Plan Nacional para Atención Integral a la población desplazada por la violencia
Ley 388 de 1997	Ley 388 de 1997 modifica la ley 9 de 1989 y la ley 03 de 1991 y dicta disposiciones relacionadas con la función pública del urbanismo y el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros, artículos 3, 8 -numeral 7-, 13 -numeral 5-, 91 y 92.
Ley 546 de 1999	Sistema financiación de vivienda, criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular el sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda.
Ley 49 de 1990	Entre otros, financiación de vivienda por las Cajas de Compensación Familiar
Ley 708 de 2001	Reglamenta subsidio familiar en especie, transferencia de tierras
Ley 675 de 2002	Régimen de propiedad horizontal
Ley 820 de 2003	Régimen de arrendamientos
Ley 99 de 1993	Sistema Nacional Ambiental y sus normas complementarias.
Ley 142 de 1994	Servicios Públicos y normas complementarias.
Ley 400 de 1997 y Decreto 33/98	Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente NSR-98.
Acuerdo 32 de 1999	Crea el subsidio de vivienda de interés social en el Municipio de Medellín. Reglamentación vigente: decretos 867, 1088 y 1457 de 2003.
Acuerdo 62 de 1999	Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín 2000-2019
Acuerdo 23 de 2000	Reglamenta y adopta las fichas resumen de normativa urbana y rural- POT.
Acuerdo 11 de 2004	Crea el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social- FOVIMED, establecimiento público sin planta de personal, dirigido por titular del despacho de Secretaría de Desarrollo Social.

Ley 812 de 2003, Plan Nacional de Desarrollo 2002–2006 Hacia un Estado Comunitario⁷.

Objetivo Estratégico 2. Impulsar el crecimiento económico sostenible y la generación de empleo (...). Programa 1. Impulso a la vivienda y la construcción. (...) La política habitacional contribuirá al crecimiento económico del país y a la generación de empleo bajo criterios empresariales con responsabilidad social para afrontar con eficiencia los crecientes déficit cuantitativos y cualitativos (...). Estrategias principales por grupos de población:

⁷ La política vigente, también está contenida en los siguientes documentos CONPES: 3200/02 Bases de la política de vivienda 2002-2006. 3305/04 Lineamientos para optimizar la política urbana. 3269/04 Bases para optimizar el programa del subsidio familiar de vivienda y lineamientos para dinamizar la oferta de crédito de VIS. 3287/04 Programa de subsidio familiar en especie lotes de la nación. 3343/05 Desarrollo Sostenible. 3400/05 Metas y priorización de recursos para atender a la población desplazada por la violencia en Colombia. 3403/05 Importancia estratégica del programa de subsidio familiar de vivienda y, CONPES Social 091/05 Metas del Milenio.

- **Para los grupos de menores ingresos**, ampliar cobertura de los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV). Desarrollo de políticas de financiación alternativa de vivienda de interés social, diversificación de instrumentos -Subsidio en dinero y tierras del Estado, microcrédito, incentivo tributario para la VIS en arriendo-.
- **Para los hogares de estrato medio**, protección contra la inflación en créditos en UVR, que elimina la incertidumbre durante el plazo de amortización de las deudas hipotecarias hasta por 130 salarios mínimos, siempre y cuando el valor de la vivienda no supere los 323 salarios mínimos.
- **Para los hogares de estrato alto**, continuidad al beneficio tributario de las cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC).

Objetivo Estratégico 3. Construir equidad social, mejorando la distribución del ingreso y el crecimiento económico. Se buscará la consolidación de un país de propietarios, que al mismo tiempo vincule al Estado en el gasto social eficiente y en la protección a los sectores más vulnerables de la sociedad.

Programa 7. Calidad de vida urbana, desarrollo sostenible de las ciudades.

- Descentralización del Sistema Nacional Habitacional. Desarrollos habitacionales enmarcados en las políticas de desarrollo urbano-regional en coordinación con los entes territoriales, estímulo a la integración de recursos gubernamentales y cooperación con el desarrollo de los instrumentos de planeación y gestión.
- Cooperación y fortalecimiento de los sistemas de información habitacional articulados con los sistemas de información territorial y socioeconómica como soporte de los procesos de gestión y control de la política y de la participación.
- Desarrollo de la política habitacional en los contextos del ordenamiento territorial por tanto la vivienda se integrará con los planes de gestión urbana y con los elementos estructurantes del territorio como el espacio público, la movilidad y el transporte y los servicios públicos domiciliarios.
- Desarrollo de instrumentos y mecanismos de control para garantizar la calidad de los proyectos habitacionales.
- Alianzas estratégicas integrando iniciativas y recursos del sector privado en sus expresiones empresarial, solidaria y comunitaria con los centros de investigación y académicos.
- Fomento y promoción de las organizaciones populares de vivienda.
- Atención a población desplazada por la violencia a causa del conflicto interno.
- Disminución de los déficit cuantitativos y cualitativos, líneas de actuación: vivienda nueva en procesos de expansión (especialmente en ciudades intermedias); renovación y consolidación urbana, mejoramiento habitacional integral en zonas urbanas y rurales, reasentamiento de población por factores de riesgo ambiental y renovación urbana.
- Gestión inmobiliaria en la protección de moradores de vivienda de interés social con: el impulso al régimen de arrendamiento de vivienda urbana con innovación de modalidades que conduzcan a la vivienda en propiedad consultando las particularidades socioculturales y socioeconómicas de la población colombiana, titulación de predios previa regularización urbanística, y acceso a vivienda usada con criterio de habitabilidad y movilidad socioeconómica.

- Desarrollo y planificación de espacios propicios para mejorar calidad de vida de la primera infancia (Gestación hasta 5 o 6 años).
- Crear espacios recreativos que favorezcan el desarrollo integral del individuo.
- Reducir los elevados niveles de concentración de la riqueza y la propiedad, fenómeno causante de la mayor parte de la inequidad social existente.

Finalmente, en el referente político, se ilustra con los siguientes artículos de la ley 812/03:

Artículo 96. Ejecución de proyectos de VIS. Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 546 de 1999, y a fin de estimular la oferta de vivienda para la población más vulnerable, las entidades públicas del Estado o de carácter mixto, sólo podrán ejecutar de manera directa proyectos de vivienda de interés social exclusivamente para vivienda Tipo 1. El Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, no podrá ejecutar directamente proyectos de vivienda.

De conformidad con el artículo 91 de la ley 388/97, en el artículo 104 determina el valor máximo de la VIS en ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm), establece los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smlm, así: -municipios con población superior a 500.000 habitantes-

Cuadro 4. Rangos de precio y tipos de vivienda de interés social

Tipos	Rango viviendas en smlm	Valor máximo en pesos a diciembre 31 de 2005
1	0 a 50 ^{1/2}	19.300.000
2	51 a 70 ^{1/2}	27.020.000
3	71 a 100	38.600.000
4	101 a 135	52.110.000

Salario mínimo legal mensual vigente a 2005: \$386.000

Ordenanza 011 de 2004, Plan de Desarrollo de Antioquia 2004-2007 ANTIOQUIA NUEVA, un hogar para la vida.

“(…) Línea Estratégica 1. Integrar y articular territorialmente a Antioquia. Objetivo general 1. Mejorar las condiciones de habitabilidad y de ocupación del territorio, por parte de la comunidad antioqueña. Metas generales: Distribución más equilibrada de la población en el territorio, para evitar el incremento de concentración en pocos centros y buscar la aglutinación de la población rural en múltiples asentamientos menores. (...) Objetivo específico 1.3. Mejorar la oferta de vivienda popular, en el marco de los requerimientos de habitabilidad. Metas: Aumentar en 1.2% anual la construcción y el mejoramiento de las viviendas actuales del departamento, para no incrementar el déficit (...). Operación y acciones: Fortalecimiento del Sistema de Vivienda Popular de Antioquia (políticas, legislación, regulación y financiación).

- Articulación con el Sistema Nacional Habitacional y el plan departamental de ordenación territorial para impulsar la red de ciudades intermedias.
- Ordenamiento, mejoramiento y fortalecimiento de la calidad del hábitat de los diferentes grupos poblacionales.
- Fortalecimiento de la cofinanciación de proyectos de viviendas: nuevas, mejoramiento urbano y rural (VIVA).
- Fortalecimiento de los créditos complementarios de vivienda, con créditos nuevos (VIVA).

- Fortalecimiento de la articulación de las cadenas productivas en torno a la vivienda popular, para reducir el costo de la vivienda (VIVA).
- Implementación de las fuentes alternas de financiación de vivienda popular, nacionales e internacionales, a través de la promoción de las estrategia de los “pesos vivienda” como alternativa de pago.
- Fortalecimiento de la institucionalidad para la construcción de vivienda popular, mediante la creación de los comités subregionales de vivienda.”

Acuerdo Metropolitano 018 de 2001, Plan Integral de Desarrollo Metropolitano del Valle de Aburrá Proyecto Metrópoli 2002-2020.

Objetivos generales: (...) El mejoramiento sustancial del hábitat metropolitano. Campos de intervención (...) Hábitat y Medio Ambiente. Gestión de carácter territorial (...) Línea gestión vivienda. Programas estratégicos (...) Programa para la formulación de una política de vivienda metropolitana, adoptar una política clara referente a la vivienda y el hábitat metropolitano, que se traduce en acuerdos para orientar el desarrollo de la sociedad. Aspectos fundamentales: Desarrollo humano, gobernabilidad, respeto por el ambiente, integralidad en la actuación, mecanismos de regulación y control, sistema local de financiación, alianzas y cooperación, directrices de ordenamiento territorial considerar la vivienda como elemento estructurante de la metrópoli.

En diciembre de 2003, después de realizar una serie de talleres, el Área Metropolitana publicó el documento “Programas Estratégicos Centralidades, Vivienda y Movilidad”. En desarrollo de la ley 388 de 1997, se dispone de directrices y lineamientos metropolitanos para el ordenamiento territorial, en este sentido, en el proyecto de acuerdo metropolitano que cursa en 2005, un referente de importancia para el tema en cuestión, es el capítulo de los hechos metropolitanos referidos a lo estructurado, así mismo, el título de los criterios para la localización de la vivienda en el valle de Aburrá.⁸

12.2.2 EVOLUCIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL POT

Este numeral da cuenta del desempeño institucional en materia de vivienda, a partir del primer programa de ejecución del POT, vigencia fiscal 2000, en el marco del Plan de Desarrollo 1998-2000 y, de la ejecución de los Planes de Desarrollo 2001-2003 y 2004-2007.

La gestión y los resultados se valoran teniendo como referente el modelo de ciudad, los objetivos y sus políticas territoriales, estrategias y líneas de acción programática, prioridades y proyectos estratégicos, contenidos en el acuerdo de adopción del Plan y en Documento de Soporte Técnico-Plan Temático de Vivienda. Esto permitirá formular los ajustes pertinentes al POT.

12.2.2.1. UBICACIÓN ESTRATÉGICA DEL TEMA VIVIENDA Y HÁBITAT EN LOS PLANES DE DESARROLLO

⁸ Para ampliar el contexto político y normativo de las políticas de gestión del hábitat, está disponible en las bibliotecas del Departamento Administrativo de Planeación y Concejo de Medellín, el documento “Volumen I: Contexto Internacional y Contexto Nacional Estado del Arte de las Políticas Públicas para Asentamientos en Desarrollo, Medellín 1995-2005”, producto 2, del convenio Interadministrativo 4800000870 de 2005, realizado por el Municipio de Medellín a través del Departamento Administrativo de Planeación, con la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín”, soporte técnico del proceso de revisión y ajuste del POT.

Para facilitar la valoración de la gestión de las políticas públicas, en su ciclo, en este aparte se trae de los planes de desarrollo local citados, los principales elementos de formulación, con los cuales se podrá apreciar la evolución en el discurso, las influencias y los acentos, de acuerdo con las guías de la acción programática⁹.

- **1998-2000 Por una Ciudad más Humana. Acuerdo 014 de 1998.** Objetivo Estratégico 1. *Paz e Integración Social*, agrupa los programas: (i) Empleo, (ii) Educación y Cultura, (iii) Vivienda y Hábitat, (iv) Paz, Seguridad y Convivencia.

Plan Plurianual: participación en la inversión total: 3.7%.

La vigencia 2000 presenta la participación en la inversión total, más baja del período (1.1%), sin embargo, la participación en la inversión total, en 1998, con un peso de 6.1%, fue la más alta registrada en las vigencias fiscales de los tres períodos de gobierno. Vigencia 1999 (4.0%).
- **2001-2003 Medellín Competitiva. Acuerdo 12 de 2001.** Línea Estratégica 3. *Primero el Espacio Público*, agrupa los programas del desarrollo territorial.

Plan plurianual: participación en la inversión total: 2.6%, disminuyo en relación con el período anterior, 1.1%. Vigencias: 2001 (2.4%), 2002 (2.8%), 2003 (2.6%).
- **2004-2007 Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía. Acuerdo 03 de 2004.** Línea Estratégica 3. *Medellín, un Espacio para el Encuentro Ciudadano*, agrupa los proyectos estratégicos de ciudad y programas del desarrollo territorial.

Plan plurianual: participación de la inversión total:

Vigencia 2004 (2.5%), vigencia 2005 (2.5%).

Para efectos de la comparación, no se incluye en el porcentaje de participación de la inversión total, la ejecución del Fondo de Solidaridad y Redistribución de Ingresos de Servicios Públicos Domiciliarios, ubicado en el programa "Barrios Sostenibles mejorados y consolidados" y, las ejecuciones en Agua Potable y Saneamiento Básico Rural, en el programa "Habitat rural sostenible".

1998-2000

Objetivo. Hacer de la vivienda un factor de desarrollo social, económico y territorial, con perspectiva metropolitana y regional, fundamentada en los principios de equidad, participación y solidaridad, contribuyendo a una mejor calidad de vida:

- Desarrollar soluciones de vivienda con criterios de calidad y productividad, articuladas al desarrollo urbano, que incorporen tecnologías apropiadas de bajo costo y procesos eficientes en el manejo de los recursos, que sean asequibles a la población de menores ingresos

⁹ Para el análisis, consultar en las bibliotecas del DAPM y Concejo de Medellín, los productos del convenio interadministrativo 4800000870 de 2005, Municipio de Medellín/DAPM con Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín/Facultad de Arquitectura, producto II, Volumen II. Lectura local: Medellín período 1995-2005 Estado del Arte de las Políticas Publicas para asentamientos en Desarrollo, Medellín 1995-2005, numeral 4. Ejes temáticos planes de desarrollo 1995-2005, elementos conceptuales y contextuales.

- Concertar acciones de carácter regional e intersectorial en torno a la concepción de la vivienda como hecho metropolitano, la gestión en el marco del sistema nacional de vivienda de interés social y la cooperación internacional.
- Dar continuidad al proceso de mejoramiento integral de barrios que se viene adelantando en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado, con criterios de intervención zonal, buscando consolidación barrial y la integración socioespacial, mediante la configuración de subcentralidades en la periferia.
- Participar en los procesos de renovación urbana en los barrios céntricos de la ciudad, para la recuperación de la vocación habitacional, rehabilitación y valorización con proyectos de vivienda, continuidad en Niquitao, San Benito y prioridad en nuevas áreas aledañas al METRO.

Programas: garantizar soluciones diferenciales acordes con las necesidades habitacionales y la consolidación del tejido barrial y zonal para la integración socioespacial, ejes de actuación la familia y las organizaciones comunitarias en un proceso de concertación y coordinación de los actores públicos y privados.

- **Adquisición de Vivienda:** dirigido al déficit cuantitativo de los más pobres, apoyo al trabajo asociativo. Construcción viviendas nuevas en proyectos urbanísticos y plan terrazas. Subdivisión de estructuras existentes. Vivienda usada.
- **Mejoramiento Integral de la Casa y el Entorno:** Superar la mala calidad y las deficientes condiciones habitacionales en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado, apoyo a las familias mediante procesos asociativos para la superación de carencias básicas en la casa (servicios públicos domiciliarios, estabilidad estructural, hacinamiento crítico, accesibilidad, localización en sitios de riesgo físico, mitigación del riesgo geológico y legalización de la tenencia), en forma interdependiente, acciones de mejoramiento en el entorno con equipamientos sociales y otras infraestructuras urbanas para la dignificación del hábitat popular, enfoque integral, interinstitucional e intersectorial.
- **Legalización y Regularización Urbanística.** Disminuir la ilegalidad en la tenencia de vivienda e informalidad urbanística en los asentamientos. criterios de intervención zonal integral para el mejoramiento del hábitat popular. Hacer efectivo el derecho a propiedad, consolida patrimonio familiar, vincula barrios informales a la vida jurídica municipal y estimula sentido de pertenencia y arraigo de las comunidades con su territorio.
- **Renovación Urbana-componente vivienda.** Línea de rehabilitación integral de los barrios del centro de la ciudad, énfasis en la recuperación de su vocación residencial, controla factores de expulsión y valoriza el entorno a través de la recuperación del espacio público y la dotación de equipamiento colectivo. Para la asequibilidad a las familias se ofrece alternativas como arriendo social con opción de compra o alquiler moderado por medio del subsidio indirecto. Otra línea, relocalización de familias desplazadas por macroproyectos urbano-regionales, mitiga impacto negativo sobre los asentamientos, generado por la ejecución de infraestructuras para el desarrollo, se asumirá la gerencia de los proyectos desde un enfoque socioeconómico y cultural, garantizando los derechos de los habitantes.

CORVIDE en el sector descentralizado, da el soporte institucional a la gestión en vivienda y hábitat. Con base en las metas adoptadas en el Plan de Acción 2000, aprobado por resolución 0015 del 17 de diciembre de 1999 del Consejo Directivo del establecimiento público, en el aparte que recoge los resultados de la gestión 2000-2005, se dará cuenta de los logros.

CORVIDE en su Plan de Mantenimiento Organizacional, desarrolló, desde 1996, el proyecto de transformación organizacional, en el año 2000, ejecutó actividades de aseguramiento de los

procesos, de cultura organizacional y de preparación a una reestructuración orgánica con fundamento en la ley 489/98 organización y funcionamiento de la Administración Pública y en el modelo de procesos -fase a ejecutar en 2001, no se logró dado el proyecto de reestructuración del Municipio 2001-2003, en el contexto de la ley 617/00, que condujo a la supresión del organismo- El cambio con el plan de mejoramiento continuó 1996-2000, le permitió a la Entidad posesionarse en el ámbito nacional e influir en las agendas del Gobierno y del Congreso con iniciativas de política de Estado y, en ejercicio de la función pública social y del urbanismo liderar la formulación de los planes de vivienda y hábitat en contextos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial del Municipio.

Durante 1999, en los escenarios de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, CORVIDE y el Departamento Administrativo de Planeación, coordinaron la elaboración del Plan Temático de Vivienda, el Plan, incorporó los elementos desarrollados entre 1996-1998 y las expectativas sociales recogidas en un foro y discusiones temáticas realizadas en el marco de la estrategia de participación del POT.

Por último, para documentar las ejecuciones de la última generación de CORVIDE, en el siguiente cuadro se ilustra la producción estatal de vivienda social nueva, con inversión ejecutada entre 1990 y 2002. Un total de 5.009 soluciones habitacionales, en las que se destaca las Urbanizaciones El Limonar I y II, en el Corregimiento San Antonio de Prado, con 2.577 soluciones y Urbanización Plaza Colón (1993), en la zona norte de la ciudad, con 318.

Es de recordar que desde 1992, CORVIDE, operó el Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales de Medellín-PRIMED, creado mediante decreto 021 de 1993, ratificado en enero de 1995 y posteriormente, en 1998 por decreto 478 del 4 de marzo. Suspendido durante la reestructura administrativa desde febrero de 2002.¹⁰

Cuadro 5. Desarrollos habitacionales de oferta municipal, CORVIDE 1990-2002

Proyectos	N° Sol.	Tipologías	Años ejecución	Financiación
Urbanización El Limonar I y II	2.577			CORVIDE, crédito hipotecario Nación - INURBE Subsidios Familiares de Vivienda-SFV (1.508).
Limonar I. Etapa I. Reasentamiento por riesgo (142). 3 locales.	373	Unifamiliar	1990-1991	
Limonar I. Etapa II. Reasentamiento por riesgo (96) Por obra de infraestructura (60)	132	Unifamiliar	1991-1992	
Limonar I. Etapa III. Reasentamiento por riesgo (237)	362	Unifamiliar	1991-1992	
Limonar II. Reasentamiento: Obra de Infraestructura (200), por Riesgo (512), sectores 1, 2, 3 y 4	904	Unifamiliar	1992-1993	Nota: Limonar I etapa 4, por ejecutar, potencia 369 viviendas.
Limonar II, Sector 3 Rea x riesgo (106)	372	Bifamiliar	1995-1996	
Portón del Limonar	120	Trifamiliar	1992-1993	
Providencia del Limonar	84	Trifamiliar	1994	CORVIDE, crédito h.
Brisas de San Antonio	104	Multifamiliar	1998-2000	CORVIDE. crédito h.
Viviendas en Ladera, tecnología estructura metálica prefabricada. Reasentamiento por riesgo físico.	8	Unifamiliar	1998	CORVIDE – SIMESA Donación
Construcción de Viviendas en Terrazas Reasentamiento por riesgo 69, convenio con SIMPAD	114	Bifamiliar	1998-2001	CORVIDE, crédito h. Municipio

¹⁰ Consultar informe de evaluación Ex Oost del PRIMED, mayo de 2003. El informe de carácter descriptivo fue elaborado por la Administración Municipal, coordinado por el DAPM en el contexto de la última visita de la cooperación Alemana. Archivo documental del PRIMED, en CORVIDE en liquidación, por transferir al Municipio. Por otro lado, la memoria institucional de CORVIDE, es objeto de conservación, en el archivo de la liquidación, se dispone, entre otros, de los documentos de valoración de los procesos que adelantaba el momento de la supresión –modelo de procesos adoptado por el Consejo Directivo de CORVIDE por resolución 010 de octubre de 1999-, material elaborado por los ex servidores de la entidad durante 2002, para transferencia al sector central.

Viviendas Experimentales	4	Bifamiliar	2001	CORVIDE, crédito h.
Urbanización La Playita Reasentamiento por obra de infraestructura	104	Unifamiliar	1993	CORVIDE
Urbanización Plaza Colón	318	Trifamiliar	1993-1994	CORVIDE, crédito h.
Multifamiliares San Germán / La Iguana. Reasentamiento	255	Multifamiliar	1994	CORVIDE crédito h.
Urbanización Plaza Linares -parqueaderos y parques útiles	100	Multifamiliar	1994-1995	CORVIDE crédito h.
Multifamiliar San Vicente –rehabilitación barrios del centro 4 Locales	36	Multifamiliar	1996-1997	CORVIDE crédito h. - arriendo con opción de compra-.
Urbanización La Carmelita Reasentamiento por riesgo (96) PRIMED	128	Bifamiliar	1996-1997	CORVIDE crédito h. Municipio
Urbanización Plaza del Río. 9 locales	136	Multifamiliar	1996-1997	CORVIDE crédito h. FNA
Urbanización Altos de la Playita	57	Multifamiliar	1997-1998	CORVIDE crédito h.
Urbanización Brisas de San Diego -rehabilitación barrios del centro-. 9 locales.	88	Multifamiliar	1997-1998	CORVIDE crédito h.
Urbanización Brasilia	35	Multifamiliar	1997	CORVIDE crédito h. FNA
Urbanización Oasis Jardín. Reasentamiento por riesgo físico. -7 bifamiliares en terrazas-	60 7	Multifamiliar Bifamiliares	1997-1998	CORVIDE, crédito h. Nación SFV - CCF
Urbanización Alcázar de Sucre. Etapas I y II. Potencia 180 apartamentos etapas III y IV, con licencia.	222	Multifamiliar	1997-2000	CORVIDE, crédito h.
Urbanización Sol de Oriente Reasentamiento por riesgo físico - PRIMED	140	Unifamiliar	1997-1998	CORVIDE, Municipio, E.P.M. Nación SFV - CCF (2)
Centro Social de Vivienda Compartida. Rehabilitación barrios del centro	31	Multifamiliar	1998	CORVIDE, arriendo diario
Multifamiliar San Diego -rehabilitación barrios del centro-	25	Multifamiliar	1999-2000	CORVIDE, crédito h Nación SFV - CCF
Construcción Viviendas en Terrazas, Balcones de Robledo	8	Bifamiliar	1999-2000	CORVIDE, crédito h. Municipio
Urbanización Altos de San Javier Reasentamiento por riesgo físico, PRIMED	90	Multifamiliar	1999-2000	CORVIDE: SMV y crédito H. Nación SFV. CCF (2)
Urbanización Mirador de Calazans Etapas I y II Reasentamiento Vallejuelos. (Urb y licencia 448 +)	512	Multifamiliar	2000-2002	CORVIDE: SMV y crédito H. Nación SFV
Multifamiliar Luis Fernando Vélez Reasentamiento albergue Castilla (44)	50	Multifamiliar	2002	CORVIDE: SMV y crédito H. Nación SFV- CCF (2)
Multifamiliar Ribera de Santa Elena	30	Multifamiliar	2002	CORVIDE, crédito h.
TOTAL	5.009			

Fuente: CORVIDE en Liquidación (2002). SFV: subsidios familiares de vivienda -las vigencias no están de acuerdo con adjudicaciones CORVIDE, se trabajó con un esquema de pre financiamiento para no depender del SFV, se gestionó conforme disponibilidades nacionales, por ello, se obtienen en diferentes períodos fiscales. SMV: Subsidio Municipal de Vivienda. CCF: SFV a través de Cajas de Compensación Familiar.

Recuadro

Lecciones por aprender en clave de concertación de Acuerdos de Cooperación y Solidaridad en la construcción colectiva de un modelo de gestión del hábitat en las ciudades metropolitanas del valle del Aburrá

**"PLANIFICACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
PROGRAMA EL LIMONAR, un hábitat estable, ordenado y planificado**

Afrontar integralmente la prevención y reducción de desastres con la reubicación de familias que habitan en asentamientos urbanos subnormales que se encuentran en zonas de alto riesgo. ICT-CORVIDE-Municipio de Medellín 1990"

El Contexto

Declaración Mundial sobre los Asentamientos Humanos, HÁBIT I. Vancouver 1976. Aumento del interés por la problemática ambiental en relación con los procesos de localización de la población en el territorio, preocupación por lo cualitativo.

Descentralización y ajuste estructural en Colombia, última etapa del Instituto de Crédito Territorial.

Plan Nacional de Desarrollo 1986-1990 Plan de Economía Social. "Plan de Lucha contra la Pobreza Absoluta y para la Generación de Empleo", Programa de Asentamientos Humanos 1987.

Emerge la ley 9 de 1989 de reforma urbana, dicta normas sobre planes de desarrollo municipal. Artículo 2. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportunamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes. Artículo 56. Los

alcaldes procederán a levantar un inventario de los asentamientos humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes, en razón a su ubicación en sitios sujetos a derrumbes y deslizamientos y reubicarán a estos habitantes en zonas apropiadas con la participación del Instituto de Crédito Territorial.

Decreto 1424 de 1989. Reglamentario del artículo 56 de la ley 9 de 1989. Inventario de los Asentamientos Humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes. Ubicación, Censo de Habitantes, Análisis de Causas.

Desarrollo Territorial en el mundo de la urbanización

DEL Instituto de Crédito Territorial-ICT, crédito hipotecario subsidiado en la construcción de barrios,
AL Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana-INURBE subsidio directo a la demanda potencial de la oferta de los mercados inmobiliarios y financieros.

Percepciones sobre la pobreza, jóvenes entre 12 y 23 años Corregimiento San Antonio de Prado, Barrio El Limonar (1999)

"Las casas, algunas las están pagando y otras son regaladas. Nos sacaron de la Iguaná y nos dieron casa. La vivienda ya por aquí no es un problema."

"Los servicios son muy caros, mi mamá se vive quejando, son de 70.000 ó 60.000 pesos, en la casa que no somos sino tres, y un teléfono que no se utiliza casi"

"Aquí es mejor la estructura de la casa pero era mejor la Iguaná, era uno de los barrios más centrales de Medellín, se aburría uno y se podía ir para el estadio, en cambio aquí para dónde sale uno. Si uno no tiene ni para bus, para dónde sale"

"La vida mejoró en la casa, en las carreteras, pero a la vez la comunidad es muy desorganizada, muy chismosa; por la falta de trabajo la gente vive vagando por ahí y pendiente de lo que los demás hacen; por el vicio, por la pereza, esas calles están llenas de basura, muchas veces la sacan un día antes y la basura se demora más de la cuenta y eso se ve todo lleno de basura por todos los lados, ratas, perros"

"En los últimos días pusieron parques y canchas, hace como un mes, pero no hay grupos deportistas".

RESTREPO, Clara. Pobreza Urbana en Medellín Mediciones y Percepciones. Corporación Región. Medellín (2000)

De la expresión social del conflicto

"El día que me trasladaron yo me vine llorando, y entonces me preguntaban: ¡Usted por qué está llorando? Entonces yo les decía, mire vea aquí no pagamos ni agua ni luz, las Empresas Públicas nos puso un poste, de ahí nos pegábamos. Porque nosotros nos pegábamos de los postes de las casas de abajo, de los que si pagaban, Y, entonces, las Empresas nos pusieron un poste a nosotros, y no pagábamos luz, no pagábamos agua... Yo tenía agua de la Junta de Acción Comunal, pagaba 200 pesos mensuales".

"Llegamos aquí y no había transporte, no había donde mercar, no había donde mercar nada. El transporte, tenía uno que ir a San Francisco, allá nos insultaban, nos decían ladrones, nos decían de todo, cosas feas, y cuando subíamos a los buses también nos insultaban. En los buses de San Antonio había gente que hasta se bajaba para no estar con nosotros... Nosotros nos íbamos a misa allá (barrio Aragón... y vea a nosotros nos insultaban de todos modos. Una noche pasaban por toda la avenida gritando: ¡Aquí trajeron todas las putas de Villatina! Y eran gritando cosas así." LUGO. Héctor. 2002. Razones para vivir en un barrio sostenible: Creando sentidos de ciudad en el barrio El Limonar. Ponencia Seminario Planeación Desarrollo y Sostenibilidad, 24 y 25 de julio del 2001. Corporación Región. Medellín.

2001-2003

En coherencia con el POT, el PDM, en los enunciados del objetivo y principios, atiende las directivas de la política habitacional, definida en el plan temático de vivienda.

Objetivo: Convertir la vivienda y el barrio en factor clave de desarrollo, integración y cohesión social, en torno al espacio público, la satisfacción de necesidades habitacionales, la contribución al empleo y la construcción colectiva de los hechos metropolitanos.

Principios de actuación:

- La vivienda debe conectarse con las políticas sociales de salud, educación, convivencia ciudadana, mujer, niñez y familia y con las de la productividad en la economía urbana, empleo e ingresos, a la vez, con las ambientales y territoriales, en especial las dirigidas al suelo urbano.
- La familia y los vecindarios son los sujetos esenciales de la política habitacional, la vivienda es un medio para su desarrollo, ésta debe considerar la dimensión antropológica y social,

reconociendo las diferentes formas de morar y de organización familiar, distinguiendo entre patrones culturales, estilos de vida y condiciones que contribuyan a la socialización.

- Habrá igualdad de oportunidades para la satisfacción de necesidades habitacionales, dando atención prioritaria a la población más vulnerable social y económicamente, considerando la perspectiva de género, condiciones de asequibilidad y la tenencia segura.
- Los procesos de planeación y gestión se basarán en los principios del Desarrollo Institucional, el reconocimiento de derechos y deberes, la participación y concertación; se trabajará bajo sistemas de organización de acción conjunta entre los Actores del Desarrollo, con visión integral y de largo plazo. En todo caso la Administración actuará en los asuntos de regulación urbanística, competencia asignada a los entes territoriales.

Programas:

Vivienda Nueva para tejer la ciudad competitiva. Afronta déficit cuantitativo acumulado de vivienda urbana. Aseguramiento de la calidad habitacional. Aumento de la productividad en los procesos de generación, regulación del suelo como recurso estratégico. Fomento a las organizaciones populares de vivienda. Orientación a la demanda con criterios de equidad.

Subprogramas: (i) Desarrollos Urbanísticos en suelo de expansión, urbano y rural. (ii) Densificación Urbana en procesos de renovación, redesarrollo y consolidación de los barrios populares mediante el Plan Terrazas, Aires y Rehabilitación, que encadena mejoras de sismo resistencia en las estructuras existentes, aprovecha las infraestructuras urbanas instaladas, economías en transporte y retorna la vida residencial en el centro tradicional.

Mejoramiento Habitacional para consolidar la metrópoli. Eleva la calidad de vida de los asentamientos humanos en situación de pobreza. Subprogramas: (i) Mejoramiento Integral de Barrios, fortalecimiento institucional del PRIMED como política pública con visión de largo plazo en articulación con los tratamientos de mejoramiento integral. (ii) Mejoramiento de Vivienda Rural, eleva condiciones de habitabilidad y de saneamiento ambiental en los asentamientos humanos. (iii) Reasentamiento de población localizada en sitios de riesgo físico ambiental no recuperable, actuación prioritaria en protección de la vida de las comunidades afectadas y de sostenibilidad ambiental, consolida el diseño de una estrategia de intervención que valore las prioridades e impactos, conectado a los impactos esperados con el mejoramiento integral de barrios, políticas ambientales y de salud pública.

Gestión del Suelo e Inmobiliaria para un hábitat integrado e integrador. Aprovechamiento del suelo y el espacio aéreo en el logro de la efectividad de la política habitacional conectada con el desarrollo territorial, pretende desarrollar los instrumentos de planeación, gestión y financiación a favor de la vivienda de interés social.

Se conecta con observatorios inmobiliarios, administra banco inmobiliario de reservas municipales de tierras, aires e inmuebles, vivienda usada y arriendo con opción de compra.

Un instrumento es el Observatorio del Mercado Inmobiliario-OMI, apoyará, los diferentes procesos de gestión urbana determinados por el POT; dimensiona, promueve, monitorea y evalúa en diferentes escalas las intervenciones de los Planes de Desarrollo, sobre bases reales de comportamientos del mercado, en el marco de incrementar la competitividad y en el logro de la productividad y de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Para la gestión pública asociada, la Administración promueve y apoya la iniciativa privada, mediante procesos de asesoría de los temas asociados al del POT en fomento y aplicación de instrumentos como los planes parciales y la plusvalía, entre otros.

Subprograma: Legalización Integral de Predios, eleva los estándares de calidad habitacional, se propone disminuir los conflictos asociados a la propiedad, reconocer los derechos de la tenencia, en consolidación de los patrimonios familiares reconoce títulos de propiedad, otorga reglamentos de propiedad horizontal y regularización urbanística en la consolidación barrial; posibilita el aprovechamiento del suelo y del espacio aéreo de los predios en procesos de mejoramiento integral de barrios y de densificación urbana.

El gobierno local, con sustento en la crisis estructural, puso el acento en la gestión de vivienda nueva en el marco del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión en Pajarito y en la creación de estímulos para activar el sector constructor con enlaces en la generación de empleo.

En esta perspectiva, el Plan de Desarrollo en su segunda línea estratégica “Para ser más competitivos”, establece:

“(…) 3. 20.000 viviendas populares. La construcción de 20.000 viviendas de interés social, generarán alrededor de 80.000 nuevos empleos directos e indirectos. Estudios de CAMACOL revelan que por cada 25 metros cuadrados construidos en vivienda de interés social, se crean cuatro empleos, así: uno directo y tres indirectos. Adicionalmente lo más importante de este indicador es el impacto que tiene sobre otros sectores económicos asociados a la industria de la construcción. Según CAMACOL, 80.000 nuevos empleos contribuirán con un aumento cercano a un punto del PIB.”. Acuerdo 12 de 2001, artículo 14.

El plan propone crear y poner en marcha el Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social, mecanismo de gestión mixta, fundado en la responsabilidad pública compartida, se atribuye a CORVIDE la coordinación del Sistema, también, se compromete en la búsqueda de acuerdos urbanos de vivienda y hábitat en desarrollo y consolidación de las ciudades metropolitanas del valle de Aburrá.

Por resolución 03 del 9 de agosto de 2001 del Consejo Directivo, CORVIDE adopta el Plan de Vivienda y Hábitat 2001-2003. En el marco de la reestructuración administrativa del Municipio, por decreto 153 de febrero de 2002, se suprime el establecimiento público, en consecuencia, los recursos y competencias municipales en materia de vivienda, se trasladan al sector central, se le atribuyen a Secretaría de Desarrollo Social mediante decreto 151 de febrero 2002. También, Por medio de los POAI, a partir de la vigencia 2002 –hasta hoy 2005-, se atribuye a Secretaría de Hacienda la administración de recursos de inversión para la ejecución de convenios para el desarrollo de vivienda popular.

Por decreto 158 de febrero de 2002, en el marco de la reestructura organizacional, se modifica los estatutos orgánicos y se cambia la denominación de la empresa industrial y comercial Promotora Inmobiliaria de Medellín, como Empresa de Desarrollo Urbano “EDU”, se le atribuye el liderazgo en la gestión de macroproyectos de vivienda de interés social por medio de figuras de asociación.

2004–2007

Para el logro del desarrollo humano integral, objetivo superior del Plan de Desarrollo, en forma específica, con los programas del componente vivienda y hábitat, se propone los siguientes objetivos:

- Contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, mediante el fomento de soluciones habitacionales que hagan efectivo el derecho a una vivienda digna y que posibiliten la integración social y espacial, promuevan la consolidación de barrios y veredas como

unidades de convivencia vecinal y familiar, respetuosas del patrimonio ambiental y cultural y como referentes de identidad y arraigo

- Mejorar las condiciones, el equilibrio y la calidad de la vivienda en la ciudad, a partir de estrategias que promuevan la intervención en zonas que requieren revitalización, como el Centro, en zonas que requieren de legalización y mejoramiento, como la ladera nororiental y en zonas de renovación urbana como las definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y ejecutadas mediante planes parciales y especiales.

En coherencia con las directrices del POT, establecidas por medio del plan temático de vivienda y, en atención a las expectativas sociales, se propuso enfrentar los factores críticos de la problemática habitacional, en torno a las siguientes seis (6) estrategias:

- Fortalecer las políticas de gestión del suelo con el desarrollo de los instrumentos y mecanismos de planeación y de gestión establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, para aprovechar racionalmente el suelo en atención a las necesidades habitacionales en nuevos desarrollos, procesos de renovación, consolidación y mejoramiento integral.
- Fortalecer las políticas de financiamiento habitacional basadas en la integración y concurrencia de recursos nacionales, internacionales, de las cajas de compensación, estableciendo alianzas para el desarrollo habitacional e innovando en instrumentos y mecanismos de financiamiento que consulten la realidad socioeconómica de la población y permitan llegar a los grupos de menores ingresos.
- Fomentar la calidad y productividad de los proyectos habitacionales mediante procesos de asesoría, acompañamiento y asistencia técnica en la producción del hábitat, la apropiación de tecnologías que contribuyan al mejoramiento de los diferentes modelos de producción, de los diseños urbanísticos y arquitectónicos y la formulación concertada de normas de habitabilidad.
- Hacer acuerdos territoriales comunitarios, a través de los procesos de información, difusión, sensibilización, asesoría, capacitación, asistencia técnica a los grupos familiares, organizaciones populares de vivienda.
- Ampliar la cobertura del fondo para la financiación de redes de servicios públicos a proyectos VIS de iniciativa de las Organizaciones Populares de Vivienda.
- Coordinar el Sistema Municipal Habitacional, articulándolo con los sistemas metropolitano, departamental y nacional mediante la creación de un Comité Municipal de política habitacional.

Define las prioridades con fundamento en el principio de continuidad, en el contexto de los proyectos estratégicos de ciudad y, programas de enfoque territorial: (i) Centralidades y ejes urbanos habitables (ii) Barrios Sostenibles *mejorados y consolidados* (iii) Regularización de tierras y gestión del suelo iv) Hábitat rural sostenible.

Al definir las metas, el gobierno local puso el acento, en los programas del componente de proyectos estratégicos de ciudad y, en la gestión de subsidios familiares de vivienda.

Cuadro 6. Metas de inversión social en vivienda y hábitat, plan de desarrollo 2004-2007

Indicador	Area urbana	Area rural	Total
Número de subsidios gestionados y adjudicados para construcción y/o adquisición de vivienda de interés social tipo 1 nueva o usada en procedimientos de reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no recuperables o áreas afectadas por proyectos de utilidad pública o interés social.	4.712	-	4.712
Número total de subsidios gestionados y adjudicados para la construcción y/o adquisición de vivienda nueva o usada de interés social urbana	5.762		5.762
Número total de subsidios gestionados y adjudicados para la construcción y/o adquisición de vivienda nueva de interés social rural	80		80
Número de subsidios gestionados y adjudicados para mejoramiento de vivienda	3.000	800	3.800
2.000 unidades de vivienda rural dotadas con saneamiento básico		2.000	2.000
Número de proyectos de regularización de tierras	3	3	6
Número de predios de vivienda de interés social con registro de dominio	5.000	200	5.200
Número de edificaciones de VIS legalizadas y con RPH	6000		600
m ² de entorno de vivienda consolidado y mejorado	200.000		200.000
Número de soluciones habitacionales con inversión municipal	14.362	3.080	17.442

Fuente PDM, acuerdo 03/04 y planes de acción, procesó Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda, DAPM.

La gestión de subsidios familiares está orientada a soluciones habitacionales de vivienda de interés social tipo 1, nueva y usada, mejoramiento de vivienda, legalización de títulos y de edificaciones. En el cuadro resumen de metas, no se incluye las 4.000 soluciones de vivienda de interés social financiadas por el sector privado, cuyo liderazgo en la promoción se le atribuye a la EDU, en desarrollo de los planes parciales en suelo de expansión en Pajarito y de renovación urbana y redesarrollo en la construcción y consolidación de las centralidades, con prioridad en el programa estratégico de revitalización del centro tradicional de la ciudad "Centro Vive".

En el plan plurianual de inversiones, se destaca, en el programa de ejecución del POT, la asignación presupuestal al componente de proyectos estratégicos que viabiliza actuaciones urbanas integrales. Se da el soporte de financiación al plan parcial de mejoramiento integral del barrio Moravia, orientados al mejoramiento de las condiciones de vivienda y hábitat.

La Subsecretaría de Participación Social de la Secretaría de Desarrollo Social y el Director Administrativo de Vivienda, en el despacho de la Alcaldía –empleo creado por decreto 1044 de 2005-, desde el sector central, comparten la responsabilidad en la gestión estratégica de vivienda y hábitat y, en el sector descentralizado, administra los recursos de inversión social, el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social-FOVIMED –creado por acuerdo 11 de noviembre de 2004-, cuya Dirección ejecutiva recae en titular del despacho de Secretaría de Desarrollo Social. En la ejecución de los proyectos habitacionales, construcción de vivienda nueva y adquisición de vivienda usada, por administración delegada, está también la EDU.

En aparte siguiente, sobre la gestión institucional, se dará cuenta en forma más precisa del marco institucional vigente.

12.2.2.2 LA GESTIÓN Y LOS RESULTADOS 2000-2005

El seguimiento y evaluación a la gestión y los resultados en el logro de los objetivos y la puesta en marcha de las políticas de vivienda del POT, durante el período 2000-2005, como se enunció, se hará en clave de las estrategias y líneas de acción programática, contenidas en el documento técnico de soporte del POT-Plan Temático de Vivienda, el cual, define cuatro estrategias para afrontar los factores determinantes de la problemática habitacional, a saber: (1) Cobertura y

Calidad, (2) Productividad Urbana (3) Asequibilidad y (4) Fortalecimiento Institucional y Participación.

- **Gestión Cobertura y Calidad.** Para afrontar los acumulados déficit cuantitativo y cualitativo, atiende las necesidades habitacionales por medio de proyectos de vivienda nueva y usada, mejoramiento integral de la vivienda existente, la reubicación por riesgo y la legalización integral de predios en el contexto barrial y zonal. En el período se registran los siguientes avances:

✓ **Generación de Vivienda Nueva**

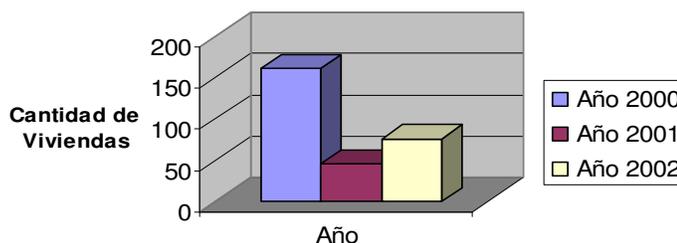
Para efectos del reasentamiento de población por factores asociados con la localización en zonas de alto riesgo no recuperable, bajo líneas de alta tensión, riesgo tecnológico o por efectos de proyectos de infraestructura de soporte, el Municipio de Medellín también ha realizado proyectos de vivienda nueva, que pretenden garantizar la calidad de vida de la población afectada por estos factores.

Es responsabilidad estratégica de la entidad territorial, la atención a la población más vulnerable, es decir la que posee la mayor precariedad en términos sociales, económicos y físicos. Por restricciones normativas sólo le es posible al ente municipal, la gestión de proyectos de vivienda nueva que no sobrepasen el precio máximo de la vivienda de interés social tipo 1, es decir que no excedan los 50 smlmv, que a precios de 2006 se sitúa en 20´400.000.

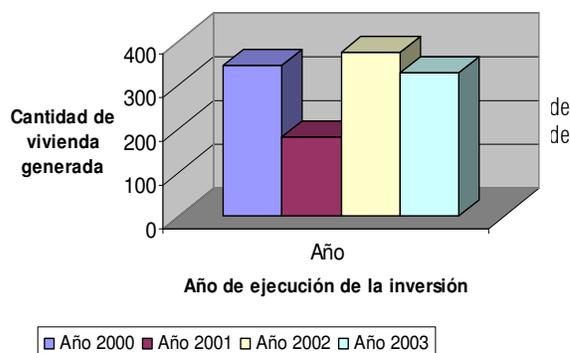
Se registra la generación de 875 viviendas nuevas en los proyectos municipales: Alcázar de Sucre, Brisas de San Antonio, Mutifamiliar San Diego, Altos de San Javier, Mirador de Calasanz, Multifamiliar Luis Fernando Vele, Ribera de Santa Elena y Plan Terrazas en Villa Sofía, Balcones de Robledo y Limonar, con preinversiones de vigencias anteriores a 2000

✓ **Proyectos de vivienda nueva para reasentamiento**

La línea de reasentamiento se ha visto impactada en virtud de los cambios estructurales en materia organizacional, que han generado rupturas en los procesos. Se incluye Plan terrazas (2000, 2001 y 2002) y reasentamiento del año 2000 y 2003, Altos de San Javier (2001), Mirador de Calasanz (2002 y 2003), Multifamiliar Luis Fernando Vélez (2002)



▲ Gráfico 1: Generación de vivienda nueva por el Municipio de Medellín. Fuente Informes de gestión y resultados. Proceso: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.



En total de producción municipal se generaron a 31 de diciembre de 2005, 1.493 soluciones de vivienda nueva, 147 en el 2000, 130 en el 2001, 340 en el año 2002, 288 en el 2003 y 588 en el año 2005. Vale anotar que 468 de las viviendas adjudicadas corresponde a la Urbanización Nuevo Amanecer en el Corregimiento Altavista, como parte del proceso de atención al reasentamiento de Mano de Dios.



▲ Gráfico 3: Número total de viviendas con inversión Municipal.
Fuente Informes de gestión y resultados. Proceso: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda

Cuadro 7. Proyectos de VIS nueva, oferta municipal 2000-2005

Proyecto	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Notas
Urb. Alcázar de Sucre Etapa II. Barrio Sucre	73						73	Multifamiliar etapa I y II 222 soluciones 97-00
Brisas de San Antonio San Antonio de Prado	3						3	Multifamiliar 104 soluciones 1998-2000
Multifamiliar San Diego Barrio Colón – Centro	25						25	Ejecución directa CORVIDE 1999-2000
Urb. Altos de San Javier Reasentamiento ZAR PRIMED I. Barrio Las Independencias		90					90	Inversiones 1999-2000-2001
Urb. Mirador de Calazans Barrio Blanquizar Reasentamiento ZAR Vallejuelos			224	288			512	Inversiones 1999-2000-2001 \$3.467 (2004) \$1.630 (2005) 160 soluciones para adjudicar 2006, por ejecutar 320 992 viviendas.
Multifamiliar Luis Fernando Vélez De 50 totales. 40 Reas ZAR			50				50	Preinversión 2000 Inversión 2002
Multifamiliar Ribera Santa Elena			30				30	Preinversión 2000
Urb. Nuevo Amanecer Corregimiento Altavista Receptor Asentamiento Mano de Dios						468	468	Recursos 2003-2004 unifamiliares, desarrollo progresivo hasta 3 niveles
Urb. Barrio Las Flores Plan Parcial Pajarito- UG-3						120	120	Multifamiliar proyecta 830 soluciones. 120 adjudicadas en 2005 Inversión 2003-2004. Se prevé con inversión 05 adjudicar 60 en 2005 y 339 en 2007.
Vivienda en Terrazas: El Limonar Villa Sofía, Balcones de Robledo	46	40	36				122	Procesos en contextos de vigencias 1999-2001.
Total	147	130	340	288		588	1.493	

Fuente: CORVIDE en Liquidación y Secretaría de Desarrollo Social. Proceso: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

Cuadro 8. Vivienda usada, oferta municipal para reasentamiento de población 2000-2005

Proyecto	2000	2003	2004	2005	Total	Notas
Adquisición Vivienda Usada Asentamiento Mano de Dios, Reas. ZAR			242		242	5 retornos chigorodo y 4 choco 712 soluciones, 470 en ejecución, inversiones 03-04
Adquisición Vivienda Usada. Reas. ZAR San Blas, Picacho, Santa Rita, El Trébol, El Oasis Reas. Regional del Norte	10 112	42			164	Recursos de inversión 1999
Adquisición Vivienda Usada, PP Moravia Reasentamiento manzana 20, área comprometida para la reconstrucción del Centro de Salud, componente del programa de intervención integral.				23	23	Recursos de inversión 2004 Reconocimiento de mejoras y asignación de 5 subsidios familiares de vivienda, municipal
Total	122	42	242	23	429	

Fuente: CORVIDE en Liquidación y Secretaría de Desarrollo Social. Procesó: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

Los indicadores dan cuenta de una ruptura en la gestión de vivienda en materia municipal, el Plan de Desarrollo 2001-2003 se propuso “Posibilitar durante el trienio la construcción de hasta 20.000 viviendas de interés social, mediante procesos de desarrollos urbanísticos y densificación”, en efecto, se logró la generación de 12.070 viviendas nuevas,

758 soluciones de VIS se adjudicaron a través de CORVIDE, 695 de ellas orientadas al reasentamiento de población por localización en riesgo, 91% de los grupos familiares con ingresos hasta 2 smlmv, el resto, 11.306 viviendas son unidades de la oferta privada, un alto porcentaje de las viviendas ingresó al mercado inmobiliario. –incluye el proyecto de Torres de San Sebastián que en asocio con la EDU, logró beneficiar 296 familias-.

De los 15.000m² de suelo que se programó adquirir para la construcción de VIS se compró aproximadamente 1´000.000m², en suelo de expansión de Pajarito, situación que se examina más adelante.

Para efectos de examinar la gestión y los resultados durante el período, es pertinente considerar la reestructuración administrativa de todo orden, especialmente la que se dio en virtud del decreto municipal 151 de 2002, cuya situación se revisa más adelante, incluida la supresión de CORVIDE, organismo especializado quien hasta ese momento lideraba la política de vivienda social en el Municipio de Medellín.

✓ **Mejoramiento Integral de Barrios.**

El POT, en el artículo 106 del acuerdo 62/99, define como estratégicos los planes parciales dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat, en **Moravia y los barrios de la fase II del PRIMED.**

De conformidad con el primer programa de ejecución del POT, en la vigencia 2000, CORVIDE ejecutó recursos en los proyectos “Formulación del plan parcial del macroproyecto de mejoramiento integral del barrio Moravia” y “Formulación de los planes parciales para las zonas NOR y COR, PRIMED Fase II”¹¹.

¹¹ Ver detalle sobre gestión y resultados, en documentos que contienen el Informe de valoración del proceso direccionamiento político y estratégico, actividad formular planes parciales, contenidos del portafolio 1 de 3, del macroproceso gestión estratégica y desarrollo institucional, de la memoria institucional de CORVIDE, separatas. Los planes parciales de la fase II de PRIMED, reposan en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación. Ver también Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Moravia. Es de anotar que el archivo documental del plan parcial de mejoramiento integral de Moravia y, los documentos de formulación de los proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística de los polígonos relacionados con PRIMED fase II, también reposan en el DAPM..



Modelo de ocupación del barrio Moravia y su área de influencia
Hacia la consolidación de la ciudad compacta y policéntrica.

Luego de suspender el proceso de formulación del plan parcial de Moravia, en julio de 2001, se reinicia en julio de 2003. Se prevé la adopción del plan a 2006, con un horizonte de ocho años, en coherencia, el actual PD, incorpora en el componente de proyectos estratégicos de ciudad el programa “Intervención Integral en Moravia” con una asignación presupuestal cuatrienal de \$51.588.000. El área de planificación se define en una superficie de 45.18 has, conformada por 113 manzanas catastrales, de las cuales 108 corresponden a Moravia polígono Z1-MI-6 y, en el área de influencia 5 manzanas, que corresponden a porciones de los polígonos de consolidación Z1-CN3-3 parte barrio Bermejál-Los Álamos, Z1-CN3-5 y Z1-CN2-2 partes del barrio Palermo.

La Administración da el soporte para la actuación urbana integral por medio de una Gerencia Social operada por Secretaría de Desarrollo Social en coherencia con su misión y las competencias. La Gerencia fue instalada desde diciembre de 2004, opera como una unidad de acción coordinada, constituida por una coordinación general y coordinaciones por cada uno de los componentes de la gestión y los resultados: (i) Gestión Sociocultural, (ii) Gestión Socioeconómica y Financiera y (iii) Gestión Urbanístico-Ambiental. El modelo de gestión por proyectos articula el personal de las diferentes dependencias y organismos descentralizados a través de la conformación de grupos de trabajo, comisiones y comités, estimulando la interacción en un esquema de desempeño por competencias y en virtud del principio de coordinación y colaboración que asiste la función administrativa. Desde el POAI de 2004 en adelante, se ejecuta el plan parcial en Moravia.

PRIMED Fase II, Se previó la continuidad del Programa Integral de Mejoramiento de Asentamientos Subnormales de Medellín-PRIMED iniciado en 1992, el cual ejecutó la primera fase entre 1993 y 1998, se perfiló la fase II por medio de la formulación de los planes parciales, en las zona nororiental, identificada por el acuerdo 23/00, con el código Z1-MI-2 barrios: El Compromiso, Aldea Pablo VI, La Esperanza No.2, La Avanzada, El Carpinelo, María Cano-Carambolas y, zona centro-oriental, Z3-MI-9 barrios: La Sierra, Villa Lilliam, Villa Turbay, Las Estancias, Ocho de Marzo y Juan Pablo II.

En diciembre de 2000, CORVIDE-PRIMED, entregó al DAPM, la propuesta de los proyectos de planes parciales de mejoramiento integral, quién consideró el cronograma de revisión en coordinación con CORVIDE –el esquema de coordinación del PRIMED, fue suprimido desde enero de 2001, con la entrada del nuevo gobierno local-, el cual suspendió, dado el acento que se dio al desarrollo del subprograma Legalización Integral de Predios -elaboración de proyectos de regularización y legalización urbanística, con la expectativa de emprender procedimientos de titulación y legalización masiva de predios-, del programa Gestión del Suelo e Inmobiliaria, adoptado en coherencia con el POT, en el contexto del tema vivienda y hábitat del Plan de Desarrollo 2001-2003.

Los planes objeto del PRIMED quedaron implicados en la programación de los proyectos de regularización y legalización urbanística coordinados por el DAPM, avances que se ilustran en la respectiva línea programática¹².

Paradójicamente el modelo de gestión urbana integral emergente en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado, durante la primera generación del POT, fue desactivado con el debilitamiento institucional en la operación de de los programas de vivienda y hábitat, en forma regresiva retornaron las intervenciones urbanas dispersas y atomizadas. Retorno el enfoque sectorial de la vivienda, influenciado desde las prácticas nacionales con políticas reducidas al instrumento del subsidio familiar.

CORVIDE en el sector descentralizado, debió afrontar en el desarrollo de los programas de inversión social, los obstáculos inherentes a la falta de flujo de caja en las finanzas del Municipio, así como, cambios de reglas en el sector. En la asignación de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el gobierno nacional, se trancaron las expectativas de las comunidades implicadas en los respectivos programas, incluido el compromiso con el PRIMED, que condujo a la creación del subsidio familiar de vivienda municipal por acuerdo 32 de 1999 y a la reglamentación del subsidio para mejoramiento de vivienda.

Es de anotar, que el crédito para financiar la fase II del PRIMED, a través del Banco Alemán KfW. No obtuvo el aval financiero del gobierno nacional, toda vez que, la hacienda municipal, no cumplía con los requisitos por el estado de las finanzas en ese momento.

Durante el año 2003 se formuló el proyecto urbano de regularización y legalización urbanística de la Nororiental parte alta, Z1-MI-2, actualmente se adelanta la revisión de productos de la consultoría y la formulación del proyecto de decreto, no obstante ya se constituye en referente de las actuaciones urbanísticas de las diferentes dependencias municipales.

En la actualidad se formula el diagnóstico multidimensional propositivo de la COR Z3-MI-9. Como avances en la ejecución el proyecto urbano ha sido la base para las gestiones relacionadas con mejoramiento de vivienda urbana y algunas obras identificadas en los talleres para el Presupuesto Participativo.

¹² Para ampliar la información, están disponible en el BPPIM y en el archivo documental de la Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda, los perfiles de los respectivos proyectos de regularización urbanística, el proyecto "Regularización Urbanística Política de Gestión Urbana en Asentamientos en Desarrollo, Medellín 2004-2007", sintetiza la memoria desde 2002.



▲ Figura 2: Propuesta urbana zona NOR Alta: Barrios Avanzada, Carpinelo, La Esperanza No. 2, Aldea Pablo VI, El Compromiso y María Cano Carambolas.

✓ Regularización y Legalización Urbanística.

Acciones integrales dirigidas a consolidar el sistema estructurante del espacio público que encausa y soporta el desarrollo físico, interviene en áreas urbanas y rurales, en predios y espacio público, en torno a los procesos de mejoramiento integral y consolidación niveles 3 y 2, busca racionalizar el proceso de urbanización y construcción de las edificaciones, disminuir la ilegalidad en la tenencia, regular las relaciones de copropiedad.

Entre 2002 con proyección a 2006, se han intervenido un total de 17 polígonos con la elaboración de la propuesta de proyecto urbano de regularización urbanística (8 MI) (7 CN3) y (2 CN2). Los proyectos urbanos implican a las comunidades de 38 barrios, 3 urbanizaciones, 2 sectores de barrios y 3 asentamientos en borde urbano-rural, parte consolidada del polígono Z2-DE-4.

Se han ejecutado por medio del DAPM en convenios interadministrativos con El Politécnico Jaime Isaza Cadavid-PJIC, el Instituto Tecnológico Metropolitano-ITM y con la Universidad Nacional de Colombia-UNAL, un total \$4.253.323.300, recursos de preinversión.

(2002) \$2.414.087.046 (2003) \$194.342.664. Subtotal 2002-2003 \$2.608.429.710 (61.3%).

(2004) \$1.256.013.590. (2005) \$355.000.000, se ejecutarán en (2006) \$33.880.000. Subtotal 2004-2006 \$1.644.893.590 (38.7%).

Los estudios de consultoría con las universidades, incluyen actualización de la formación catastral de predios, estudios geotécnicos, estudio de títulos, evaluación patología estructural de 9.900 viviendas. A la fecha los proyectos están pendientes de formalización: reloteos, concreción de normas urbanísticas respectivas, los decretos de regularización y legalización urbanística.

De los 20 polígonos de mejoramiento integral, 8 tiene propuesta de proyecto urbano de regularización, 40% del total. 344.44 Has, 38.5% del total.

El polígono Z6-MI-11 asentamiento Olaya Herrera (2.42 Has), en el barrio Trinidad, corresponde a un “área restituida” por El Aeropuerto Olaya Herrera, entre 2002 y 2003 reconocimiento de mejoras a 100 poseedores (836 millones).

Suelo de Consolidación: En CN3 y CN2, 9 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística, 18 barrios. En parte de suelo de polígono Z2-DE-4, 3 asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.

Como parte de la línea de regularización y legalización urbanística, la adquisición de suelo para efectos de proceder con las legalizaciones urbanística, constructiva y de la tenencia, se ha visto impactada por los cambios en la estructura organizacional, no obstante se adelanta en el proceso de transferencia de bienes inmuebles propiedad de CORVIDE al sector central de la administración, como paso necesario para reiniciar labores de titulación y legalización del dominio de la propiedad.

Los predios de menor extensión, es decir que fueron objeto de subdivisiones jurídicas, se encuentran en 29 barrios aproximadamente, incluyendo algunos sectores correspondientes a urbanizaciones intervenidas en el marco de la ley 66 de 1968, suman un área total de 1´734.686 m² aproximadamente, 736.323 en proceso de transferencia y 998.363 m² transferidos por acta.

Igualmente se registran 4´513.298m² de suelo en 6 lotes de mayor extensión, localizados en los barrios Santo Domingo Savio, Popular, La Francia, Playón De Los Comuneros, sector Balcones del Jardín del Barrio Santa Inés, Villatina, La Sierra, Villa Turbay, Bombona, Independencias I, II, III, Nuevos Conquistadores.

Recientemente se registra la transferencia del lote de mayor extensión del Asentamiento La Candelaria del barrio Córdoba y el canje del lote de mayor extensión en el que se encuentra la Urbanización Medellín Sin Tugurios. Con anterioridad se había adquirido una parte de los barrios Blanquizal, Juan XXIII La Quiebra, todos ellos en cabeza del Municipio de Medellín.

Ver plano anexo de territorios objeto de proyecto urbano para la legalización y regularización urbanística y de los barrios en los que el Municipio de Medellín, a través de CORVIDE en Liquidación, en proceso de transferencia, es propietario del suelo.

Igualmente, para febrero de 2006, se dispondrá del “estado del arte 1995-2005” y de la propuesta de marco referencial para la formulación de las políticas públicas de gestión urbana en asentamientos en desarrollo, productos del convenio de consultoría 4800000870 de 2005, ejecutado a través del DAPM con la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.

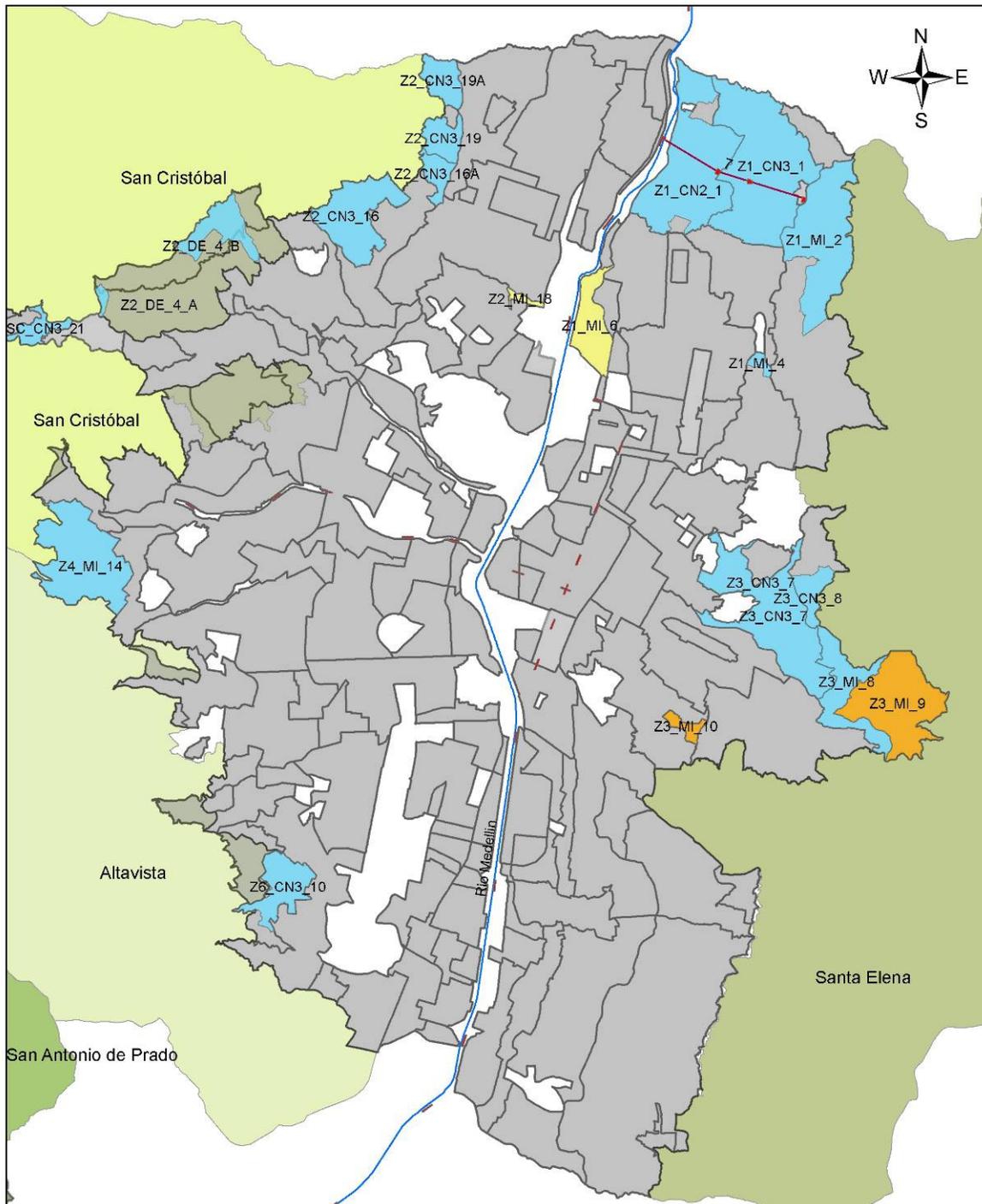
Cuadro 9. Proyectos Urbanos de Regularización y Legalización Urbanística, 2002-2005

Polígono	Comuna	Barrios	Gestión y Resultados
Zona Nororiental – Z1			
Z1-MI-2 120.58 Has	1 y 3	Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza 2, Aldea Pablo VI, El Compromiso, MaríaCano-Carambolas.	Acuerdo 62/99 artículo 106, plan parcial estratégico dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat. Estudio de prefactibilidad realizado en 1997 en convenio con Banco Alemán KfW. CORVIDE-PRIMED fase II radicó propuesta de plan al DAPM en diciembre de 2000. Proceso suspendido por la administración central 2001-2003. En 2003 DAP en convenio 158/03 con PJIC elabora proyecto urbano de regularización y legalización urbanística, recursos vigencias fiscales 2003-04. Pendiente confección de decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística.
Z1-MI-4 5.14 Has	3	Santa Inés, Urb. Balcones del Jardín.	Según Plan Temático de Vivienda-POT, proyecto piloto de legalización integral de predios (bien fiscal), inició CORVIDE. El DAP elaboró Proyecto Urbano en convenio 017/02 con PJIC, vigencia fiscal 2002. Decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística en perfeccionamiento en Secretaría General de la Alcaldía.
Z1-MI-6 42.73 Has	4	Moravia	Acuerdo 62/99 artículo 106, plan parcial estratégico dirigido a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat. La formulación inició a través de CORVIDE, suspendido por la administración central 2001-2003. Reinició el DAP en julio de 2003 en convenio 256/02 con la UNAL, recursos 2002 y 2004. Decreto de adopción del plan parcial en perfeccionamiento. En etapa de operación por medio de la figura de macroproyecto urbano estratégico.
Subtotales: 3 polígonos de MI con proyecto urbano de 5			
Z1 CN3-1 187.87 Has	1 y 2	Santo Domingo 1; Popular, Granizal, San Pablo (50%), Moscú 2, La Isla, El Playón Comuneros (50%).	Elaboración de Proyecto urbano en convenio 017/02 con PJIC y, Convenio 188/03 "Cerro Santo Domingo " anteproyecto urbanístico y arquitectónico. Pendiente confección de decreto de adopción del proyecto.
Z1-CN2-1 159.94 Has	2	La Frontera, La Francia, parte de Playón de los Comuneros. La propuesta no incluye: Pablo VI, Andalucía, Santa Cruz, La Rosa, Moscú 1, Villa del Socorro, Villa Niza.	Elaboración de Proyecto urbano en convenio 158/03 con PJIC. Pendiente confección de decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística. Comprometido con la Actuación Urbana Integral en el área de influencia de Metrocable, excepto el barrio Pablo VI.
Total: 5 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística: 3 MI. 1 CN3. 1 CN2.			
Zona Noroccidental – Z2			
Z2-MI-18 3.02 Has Parte Z2-CN2-35	7	Córdoba, sector La Candelaria	Proyecto urbano en convenio 159/03 con ITM, recursos fiscales 2003-04. Decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística en proceso de revisión Unidad Jurídica DAPM. En etapa de operación.
Subtotal: 1 polígono de MI con proyecto urbano de 6.			
Z2-CN3-16 74.10 Has	6	Parte de Aures 1 y Aures 2	Elaboración de Proyectos urbanos en convenio 016/02 con ITM
Z2-CN3 16ª 16.87 Has	6	Parte del Picacho, Picachito y Aures 2	Polígono Z2-CN3-16, barrios Aures 1 y 2, Decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística en perfeccionamiento en Secretaría General de la Alcaldía.
Z2-CN3 19-19A 47.31 Has	6	Picacho, Picachito, El Triunfo, El Progreso 2	El resto de barrios, pendientes por confección de decretos de adopción de los proyectos urbanos y legalización urbanística.
Z2-CN2-37 90.10 Has	6 y 7	Aures 1, 2, Picacho y Picachito. La propuesta no incluye Villa Flora	
Z2-DE-4 parte	7	Asentamientos Pajarito, La Aurora y Pedregal bajo	Proyecto urbano en Convenio 016/02 ITM Pendiente confección de decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística.
Total: 5 polígonos con proyecto de regularización urbanística: 1 MI. 3 CN3. 1 CN-2. 2 asentamientos parte consolidada de 1 DE			

Zona Centro-oriental – Z3			
Z3-MI-8 54.25 Has	8 y 9	Parte de Villa Tina, San Antonio y Barrios de Jesús	Proyecto urbano en convenio 158/03 con PJIC, vigencias 2003-04. Pendiente confección de decreto de adopción proyecto urbano y legalización urbanística. Parte de Barrios de Jesús En formulación de proyecto urbano 2006, integrado polígono Z3-MI-9.
Z3-MI-9 105.62	8 y 9	La Sierra, Villa Turbay, Villa Lilliam, Las Estancias, Ocho de Marzo, Juan Pablo II.	Acuerdo 62/99 artículo 106, plan parcial estratégico dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat. Estudio de prefactibilidad realizado en 1997 en convenio con Banco Alemán KfW. CORVIDE-PRIMED fase II radicó propuesta de plan al DAP en diciembre de 2000. Proceso suspendido por la administración central 2001-2003. En 2005 DAP en convenio 855/05 con PJIC elaboró diagnóstico multidimensional y para 2006 se prevé elaboración proyecto urbano de regularización y legalización urbanística, recursos vigencia fiscal 2005.
Z3-MI-10 8.52	9	Medellín sin Tugurios, parte del barrio Loreto.	Proyecto urbano en proceso de formulación en convenio 871/05 con ITM, recursos vigencias 2005-06.
Subtotal: 3 polígonos de MI con proyecto urbano de 4.			
Z3-CN3-7 139.12 Has	8	Parte del Pinal, Villatina, La Libertad. La propuesta no incluye: Enciso, Los Mangos, Sucre, La Ladera.	Proyecto urbano en convenio 158/03 con PJIC, recursos fiscales 2003-04 Pendiente por confección decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística.
Z3-CN3-8 20.26 Has	8	13 de Noviembre y parte de Llanaditas	
Total: 5 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística: 3 MI. 2 CN3.			
Zona Centro-occidental - Z4			
Z4-MI-14 114.58 Has	13	El Salado, Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón	Proyecto urbano en convenio 160/03 con ITM, recursos vigencia 2003-04. Pendiente confección decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística.
Total: 1 polígono de MI con proyecto urbano de 2 MI			
Zona Sur-occidental – Z6			
Subtotal: 2 polígonos de MI sin proyecto urbano.			
Z6-CN3-10 42.40 Has	16	El Rincón. La propuesta no incluye: parte de la Mota	Proyecto urbano en convenio 158/03 Politécnico JIC / UPB, recursos vigencias 2003-04. Pendiente confección decreto de adopción del proyecto urbano y legalización urbanística.
Total: 1 polígono con proyecto urbano			
Corregimiento San Cristóbal SC-CN3-21 Urbanización Caracolí, proyecto urbano en convenio 160/03 con ITM, vigencias 2003-04. Pendiente decreto de adopción y legalización.			
Corregimiento San Antonio de Prado – SA 1 polígono (MI) sin proyecto urbano			

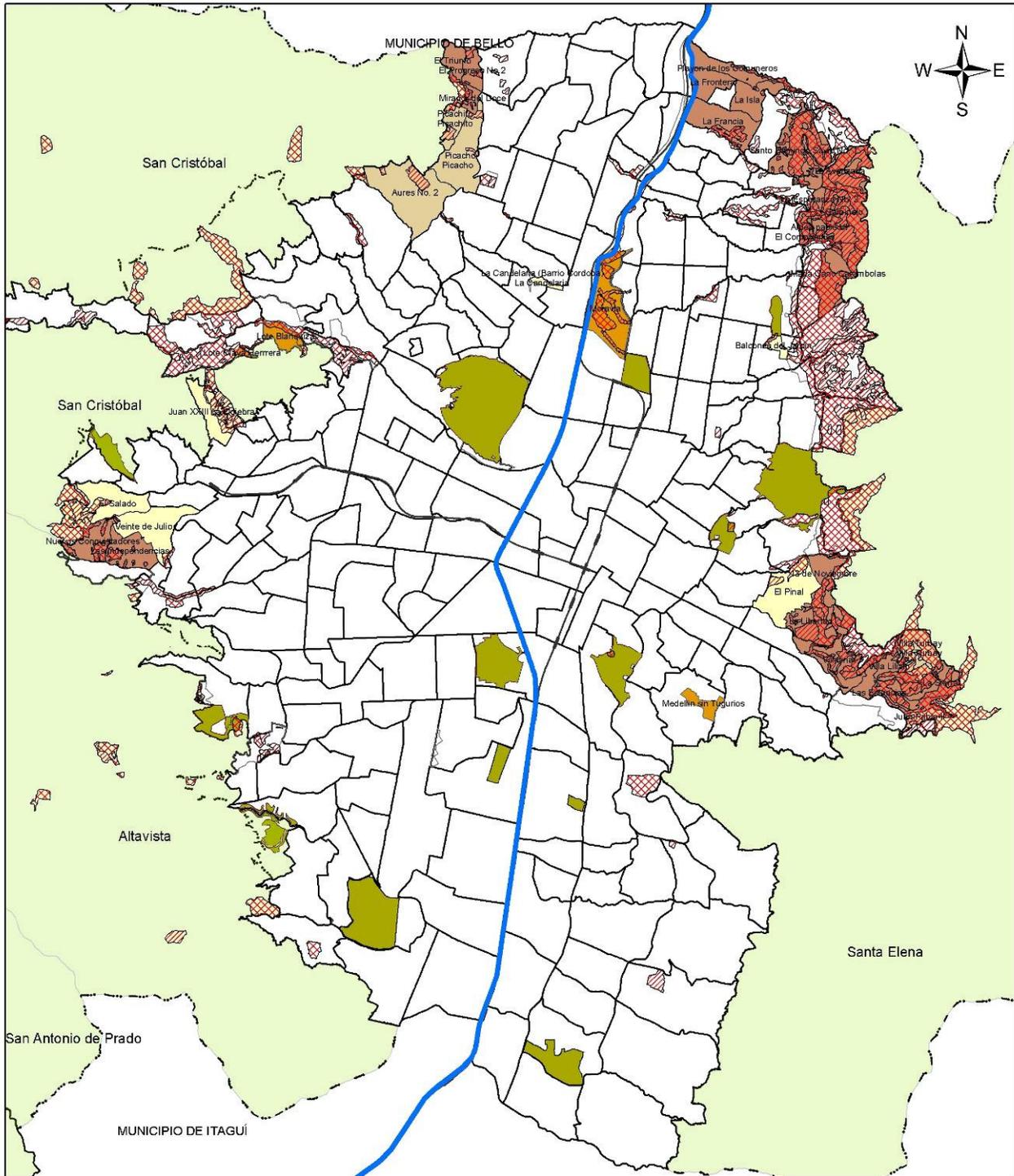
Fuente: DAPM, Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

Segunda Parte: **Diagnostico-Evaluación y Seguimiento**
 Vivienda y Hábitat



 Alcaldía de Medellín MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN		REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006 POLÍGONOS CON PROYECTO URBANO DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA		CONVENCIONES <ul style="list-style-type: none"> Polígonos con Plan Parcial de Mejoramiento Integral en proceso de adopción Polígonos de Mejoramiento Integral con Proyectos Urbanos de Regularización Urbanística en proceso de formulación concertada Polígonos y Asentamientos de Mejoramiento Integral, Consolidación niveles 3 y 2 con Proyectos Urbanos de Regularización Urbanística Formulados Polígonos de Tratamiento Urbanístico
		FECHA: FEBRERO DE 2006	ESCALA: 1:65.000	
ELABORÓ: UNIDAD DE ASENTAMIENTOS EN DESARROLLO Y VIVIENDA				

▲ Plano 1: Territorios Con Proyecto Urbano De Regularización Y Legalización Urbanística.




 Alcaldía de Medellín
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
 DE PLANEACIÓN

REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 2004-2006
PROPIEDAD ESTATAL (NACIÓN, MUNICIPIO)
SUELO POTENCIAL PARA TITULACIÓN (Por barrio)
 FECHA: FEBRERO DE 2006 | ESCALA: 1:65.555
 ELABORÓ: UNIDAD DE ASENTAMIENTOS EN DESARROLLO
 Y VIVIENDA

CONVENCIONES

-  No recuperable
-  No recuperable
-  MUNICIPIO DE MEDELLÍN (ALGUNAS MANZANAS)
-  SOCIEDADES INTERVENIDAS (Sudo particular)
-  CORVIDE (EN LIQUIDACIÓN) - En transferencia
-  INURBE (EN LIQUIDACIÓN)
-  MUNICIPIO DE MEDELLÍN (LOTE COMPLETO)

▲ Plano 2: Suelo potencial para titulación, propiedad estatal. Incluye las zonas de alto riesgo no recuperable con imposibilidad de titulación. El instrumento de la titulación procede una vez el área a titular haya sido objeto de legalización y regularización urbanística.

✓ **MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL.**

La línea de mejoramiento de vivienda urbana y rural, ligada al otorgamiento de subsidios para el mejoramiento, registra los siguientes avances de ejecución física:

Cuadro 10. Mejoramientos de vivienda urbana y rural, 2000-2003

Proyecto	2000	2001	2002	2003	2004	Total	Notas
Mejoramiento vivienda urbana. PRIMED fase II.			502				Recursos de inversión vigencia 2000
Mejoramientos de vivienda urbana otros barrios			10				
Subtotal Mejoramiento vivienda urbana			512			512	
Mejoramiento Vivienda Rural			303			303	
Mejoramiento de entornos barriales y legalización de títulos de VIS							
Mejoramiento de Entorno m2.		3.110					
Títulos predios VIS	2.200			1.533		3.522	

Fuente: CORVIDE en Liquidación. Procesó: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

Se debe tener en cuenta que el otorgamiento del subsidio para el mejoramiento y la ejecución tienen un desfase de un año aproximadamente puesto que se deben surtir las fases de desembolso y contratación, entre otras. Más adelante se examina el comportamiento del otorgamiento de los subsidios. En total entre 2000 y 2003 se ejecutaron 815 mejoramientos de vivienda, 512 de ellos en suelo urbano, en 2005, con recursos de la vigencia 2004, se ejecutaron 125 mejoramientos en la comuna 13 y 360 rurales.

Se legalizaron los títulos de 3.522 predios de VIS, 1.533 predios de los 6.000 programados en el plan de desarrollo 2001-2003 un 25,5% de cumplimiento en la meta.

- **Gestión Productividad Urbana.** Para contribuir en la construcción del modelo de ciudad, en desarrollo de las políticas territoriales, propende por el desarrollo de los instrumentos de gestión y calificación de suelo para VIS, compromete el desarrollo de proyectos habitacionales en las áreas implicadas en procesos de consolidación, redesarrollo y renovación urbana en aprovechamiento de las infraestructuras instaladas.

Vivienda en los Planes **parciales**. Lo aprobado en materia de VIS en los planes parciales adoptados por decreto, da cuenta de 1'360. 463 m² generados para vivienda por este instrumento de planificación, de ellos 1'309.321m² corresponde a suelo destinado a proyectos de vivienda nueva de interés social, posiblemente tipos 3 y 4. En este suelo potencialmente podrían desarrollarse 1'784.303m² de vivienda construida y de ellos 1'542.741m² para viviendas de interés social que corresponderían a un desarrollo potencial de 37.922 viviendas, con 33.090 viviendas nuevas de interés social.

Debe tenerse en cuenta que las anteriores cifras incluyen el potencial de desarrollo contemplado en la aprobación del Plan Parcial de Pajarito, no se considera la tipología que se ha desarrollado en algunos proyectos, especialmente las unidades de gestión VI y VII, propiedad de empresas privadas.

Cuadro 11. Vivienda en los planes parciales, según decretos de adopción

Plan Parcial	Suelo generado vivienda	Suelo generado VIS	m2 cnt vivienda	m2 cnt en VIS	un. de vivienda	un. de VIS	% de VIS	tipología
Iniciativa Privada								
Torres de la Fuente: Z3-RED-4	5.778	5.778	31.922	31.922	675	675	100%	Multifamiliar
Paseo de Sevilla: Z3-RED-4	8.819	8.819.00	Aprox. 90% del total. 34.129.80	Aprox. 90% del total. 34.129.80	753	753	100%	Multifamiliar
Iniciativa Pública								
Pajarito: Z2-DE-4	1.240.650	1.240.650	1.258.684	1.258.684	27.000	27.000	100%	Multi y (bi)
Iniciativa Mixta								
Plaza de Ferias: Z2- RED-18	32.156	32.156	114.480	114.480	2.592	2.592	100%	Multifamiliar
San Lorenzo Z3-R-6	73.060	21.918	345.088	103.526	6.902	2.070	Ac. 23/00: 30%	Multifamiliar
TOTAL:	1,360,463	1,309,321	1,784,303	1,542,741	37.922	33,090		

Fuente: DAPM, Unidad de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales

- Nuevas desarrollos habitacionales regulados y no regulados

Según datos de la Subdirección de MetroInformación, entre 1999 y 2004 se generaron en Medellín un total de 91.129 viviendas nuevas (según número de instalaciones de energía nuevas), no obstante debe considerarse que esta cifra incluye las reconexiones y las viviendas generadas informalmente en toda la ciudad. Por polígonos las mayores variaciones se dan en el Z1-CN3-1 (Popular, Santo Domingo Savio No. 1, Granizal, Moscú No. 2, San Pablo y Villa de Guadalupe) con 5795 nuevas instalaciones, quizá por la expectativa generada en virtud de la intervención de Metro Cable. Z2-CN3-17 (Castilla, Francisco Antonio Zea, Kennedy, El Diamante, Bello Horizonte, San Martín de Porres y La Esperanza) con 3.652 nuevas conexiones de energía. Z3-CN3-7 (Parte del Pinal, Villatina, la Libertad, Enciso, los Mangos, Sucre, la Ladera) con 3.239 y Z1-CN2-1 (La Frontera, Pablo VI, La Francia, Andalucía, Santa Cruz, La Rosa, Moscú N°1, Villa del Socorro, Villa Niza, Parte del Playón de los Comuneros) con 3.384 nuevas instalaciones, siendo éstos los polígonos en los que se generaron más de 3000 nuevas instalaciones.

Las licencias de construcción:

Las licencias otorgadas demuestran un amplio margen hacia las zonas sur-oriental y sur-occidental de la ciudad, en las que se otorga, por lo general, licencias de construcción nuevas. Mientras que en las zonas norte y centro oriental, con excepción del centro, la mayor parte de las licencias corresponden a reconocimientos, adiciones y reformas.

Ver plano m² licenciados en vivienda para construcciones nuevas en el año 2004.

Por barrios los mayores impactos en materia de metros cuadrados construidos aprobados se dan justamente en la comuna 14 (El Poblado), barrios Los Balsos No. 1, Los Naranjos, Castropol

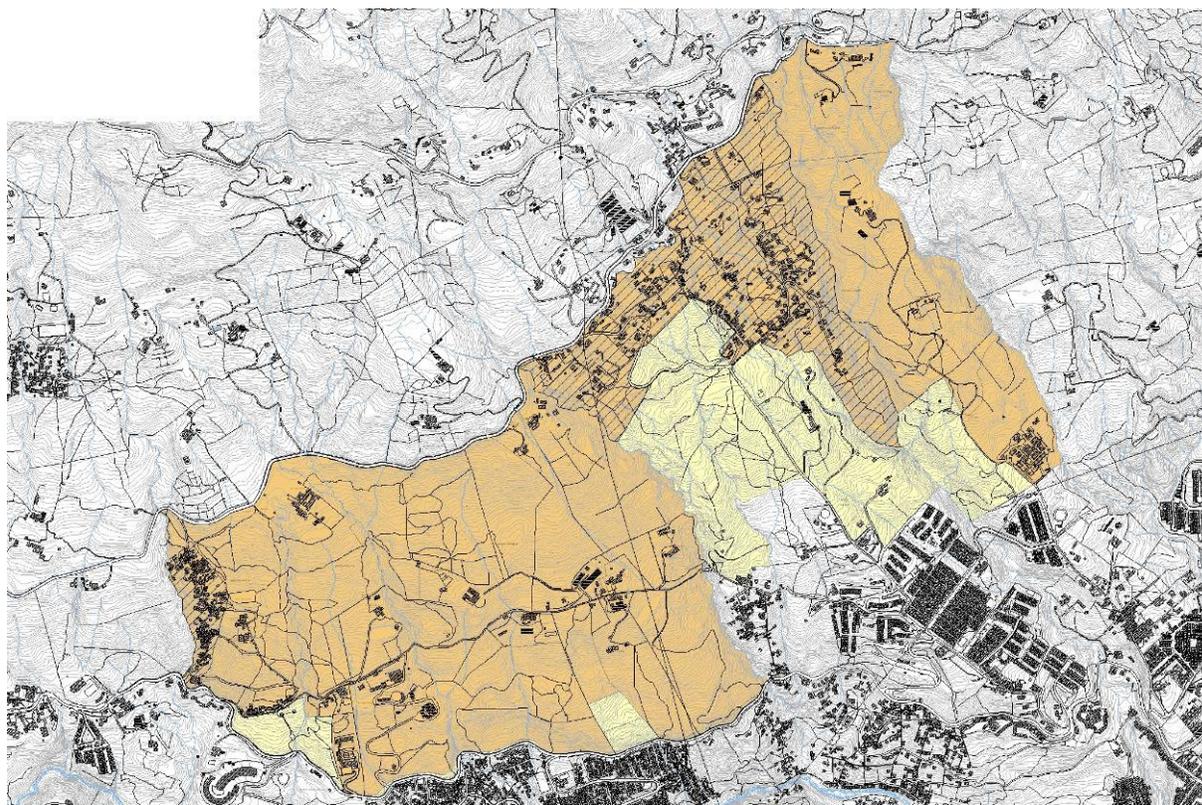
y El Tesoro, los cuales suman 362,432 m² de los 1,809,037 aprobados en el año 2004, para una participación del 20% concentrado en estos 4 barrios.

Oferta formal de vivienda en proyectos: Según la Unidad de Monitoreo y Control de Planeación, entre 1999 y 2005 se han construido, por oferta formal de vivienda de interés social en programas masivos (mas de 5 unidades de vivienda) 14.931 viviendas, de las cuales 4.788 corresponden a viviendas VIS en proyectos unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares y 10.143 son apartamentos.

El año 2000 aparece como el de menor oferta, con 13 proyectos para 1.102 unidades de vivienda -630 casas y 472 apartamentos- y, 2004 registra la mayor oferta con 3.347 viviendas, 1.241 casas y 2.106 apartamentos. Durante ese lapso se han ofertado 56 proyectos en uni, bi o trifamiliares y 129 proyectos en programas multifamiliares (apartamentos).

Suelo para VIS por parte del Municipio: El Municipio de Medellín, como estrategia para la generación de vivienda nueva ha adquirido un total de 1.456.581 m² de los 1.881.577 m² del Plan Parcial de Pajarito. Actualmente la Empresa de Desarrollo Urbano-EDU gestiona la ejecución del Barrio de las Flores, Unidad de Gestión III del Plan Parcial y en el año 2006 se iniciará la gestión de las Unidades I y VIII, por parte del ente municipal

Igualmente la EDU actualmente tiene el dominio de 23.518m² de lote en la Urbanización Alcázar de Sucre, -venía del antiguo CORVIDE-, con potencial para el desarrollo de VIS, trasladado a ella por el Municipio.



▲ Figura 3: En color más oscuro el suelo propiedad del Municipio de Medellín en el polígono del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión de Pajarito.

De un ejercicio de identificación de bienes fiscales, realizado en el marco de la agenda habitacional, que incluyó los bienes con área construida igual a cero según base cartográfica catastral, propiedad de instancias de orden nacional, departamental y municipal, previo cruce de la información del Plan de Ordenamiento Territorial en relación con los usos del suelo y la localización de las zonas de alto riesgo, previa visita de verificación, se identificaron sólo tres lotes con potencial de desarrollo para vivienda de interés social en áreas de consolidación. Éstos lotes se localizan en la zona Noroccidental (2) y Nororiental. (1): carrera 45 con calle 72^a (barrio Manrique), calle 101^a y 103 con carrera 68 y 68^a, calle 98^a y 101 por carreras 65 y 67 (barrio Girardot).

✓ Lotes sin construir

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá contrató en el año 2001 con CAMACOL, el estudio a nivel metropolitano de las áreas que tuvieran potencial para desarrollar en vivienda. Para el caso de Medellín se afirma en el informe que en el Municipio de Medellín hay 19.648.176 m² en lotes sin construir, distribuidos en 10.828 predios edificables. Éste estudio también identifica predios propiedad pública (bienes fiscales) y privada, que tuvieran un área superior a 10.000 metros cuadrados y que aún no hubieran sido construidos.

El siguiente cuadro ilustra el comportamiento por áreas de los predios revisados. El 69% de los predios (7.428 unidades) tienen un área inferior a 500m² y aunque el 3% de ellos (378) tienen un área superior a una hectárea corresponden al 59.47% (11.686.075m²).

Cuadro 12. Comportamiento por área de lotes sin construir en Medellín

AREA (m ²)	No PREDIOS	%
0-500	7428	69%
501-1.000	1081	10%
1.001-2.000	908	8%
2.001-5.000	663	6%
5.001-10.000	370	3%
10.001-20.000	158	1%
>20.001	220	2%
TOTAL	10828	100%

◀ Fuente Informe de Lotes Valle de Aburrá. AMVA-Camacol. Procesó: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

Según el informe “Las más grandes reservas de lotes sin construir están en la periferia: La Colina (Comuna 15 Guayabal) 114 has, San Antonio de Prado (Corregimiento) 106 has, SAN JAVIER No. 2 (Comuna 13 San Javier) 94 has, Los Alcázares (Comuna 13 San Javier) 85 has, San Cristóbal (Corregimiento) 75 has y Altos del Poblado (Comuna 14 El Poblado) 72 has.”.

Para la toma de decisiones en relación con la información anterior, debe considerarse que el método utilizado da cuenta de los lotes que según la base catastral no hubiesen estado construidos al momento del análisis, sin embargo deberá recordarse que en dicha base aparecen múltiples matrículas inmobiliarias ficticias, es decir, posesiones, que no gozan de claridad jurídica, hecho demostrable al momento de georreferenciar la información, momento en el que sólo se georreferenciaron 260 predios y algunos de ellos corresponden con servidumbres de paso o intercambios viales.

Identificación de predios sin construir: En la actualidad el Departamento Administrativo de Planeación para efectos de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, realiza ejercicio de identificación de predios sin construir en el área urbana de la ciudad, basado en la

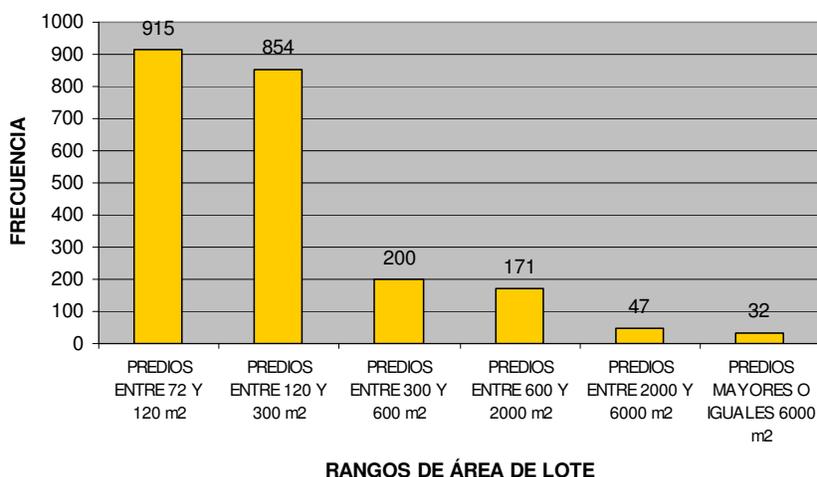
metodología utilizada por CAMACOL en el estudio antes mencionado, con la base de datos actualizada de Catastro, previo cruce de sistemas estructurantes y usos del suelo, sin tener en cuenta los lotes inferiores a 72m²(área mínima de lote vigente para trifamiliares). Dicho ejercicio estableció que existen 2,219 predios, entre privados y fiscales de propiedad pública, con área construida igual a cero (lotes sin construir), que suman un área de 1.147.471m² (114,7 Has) y arrojarían un máximo de 12,622 unidades de vivienda. Sin embargo se debe considerar que del número total de inmuebles, 1,769 (79,7%) tienen un área inferior a 300m², 371 (16,7%) oscilan entre 300 y 2000m² y sólo 79 (3,6%) superan los 2000m² con una sumatoria de 481,658m² (42%) y un potencial de 5,298 viviendas. Es decir el 3,6% de los lotes tienen el 42% del área total de lotes por construir.

El cuadro 4 ilustra las frecuencias de los lotes mencionados demostrando la escasez relativa de suelo urbanizable en Medellín.

✓ **Desarrollos progresivos.**

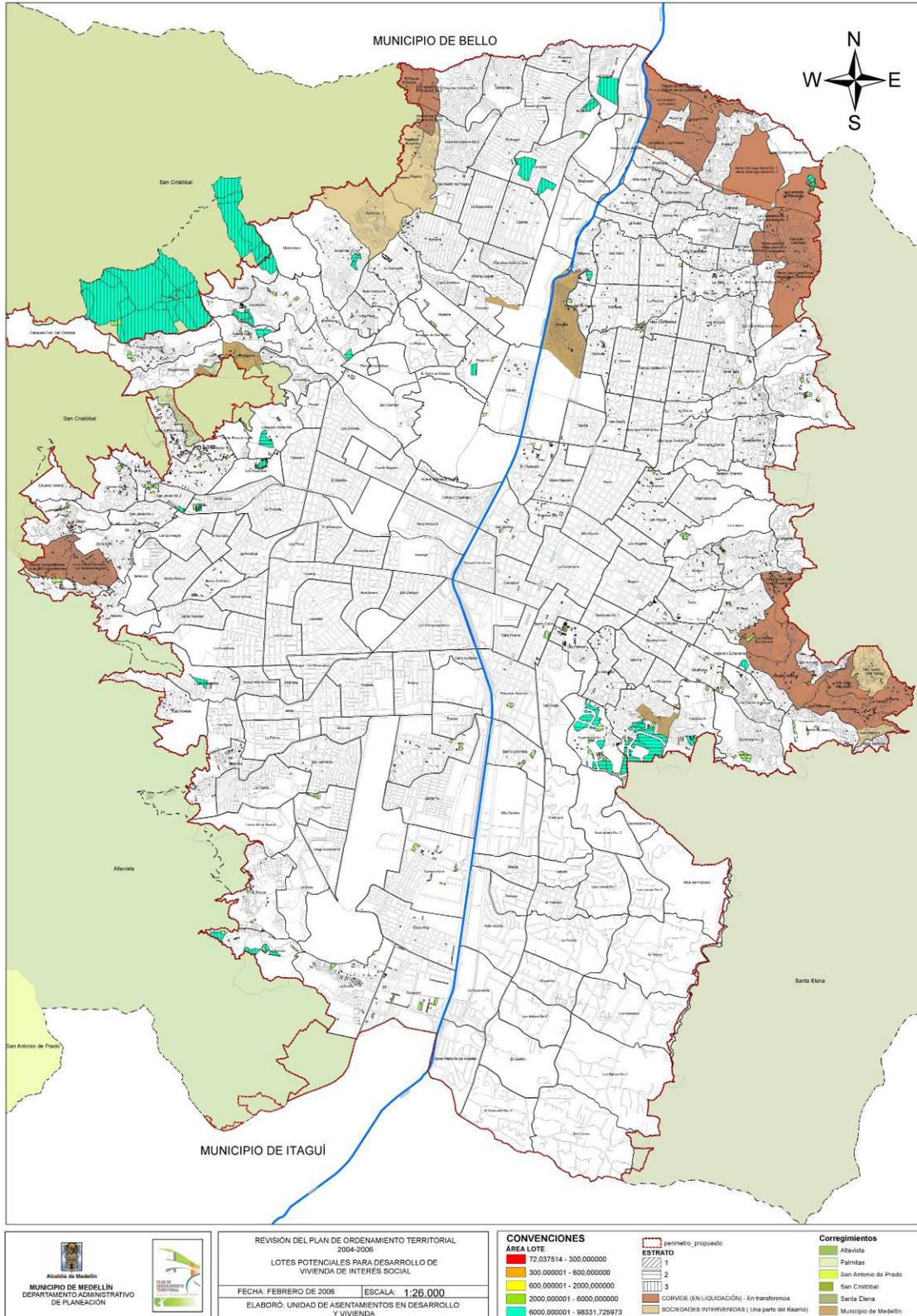
Como estrategia de cobertura, el Plan temático consideró el desarrollo progresivo como línea de actuación en virtud de la cual la familia, como sujeto esencial de la política habitacional, pudiera consolidar en el tiempo su patrimonio. Dicha línea se materializa en el hecho de permitir que sólo las obras mínimas que garanticen condiciones de habitabilidad sean las que se entreguen, permitiendo un menor costo inicial. En el Plan Parcial de Pajarito se desarrolla esta estrategia en los proyectos privados y públicos, permitiendo una reducción del 40% del valor de la solución habitacional, según datos de las firmas constructoras. La EDU valora en 7%¹³ el porcentaje de disminución del costo de la solución. En ambos casos se entrega la estructura finalizada y la mampostería, no se entregan acabados, incluye una batería de baños terminada y la cocina con sus instalaciones. Fachada culminada, obras urbanísticas culminadas. En el caso de los bifamiliares la familia puede consolidar en el tiempo un área construida adicional.

DISTRIBUCIÓN DE LOTES POTENCIALES POR RANGOS DE ÁREA



◀ Fuente: Secretaría de Hacienda, Catastro. Procesó: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

¹³ EDU: Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín, datos suministrados por el arquitecto Carlos Alberto Montoya Correa, Gerente Auxiliar de Vivienda.



▲ Plano: Análisis espacial de lotes potenciales para vivienda y lotes propiedad del Municipio de Medellín: vivienda nueva y suelo para titulación. Proceso: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda. Fuente: EDU, Catastro, Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.

- **Gestión Asequibilidad.** Promueve la integración de los recursos de inversión social y el desarrollo de los diferentes instrumentos de financiación que garanticen el acceso a soluciones habitacionales de la población de menores ingresos.

12.2.2.3 INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO MUNICIPAL DISPONIBLES A 2005

A continuación se presenta el inventario de los instrumentos municipales disponibles para el financiamiento del Plan de Vivienda Social.

✓ Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social-FOVIMED

Después de suprimir a CORVIDE, en febrero de 2002, establecimiento público que administró el gasto social en vivienda –funcionamiento + inversión-, durante 46 años, por acuerdo 11 de noviembre de 2004, se creó el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social-FOVIMED, establecimiento público, sin planta de cargos –homologado del Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA-, dirigido por titular del despacho de Secretaría de Secretaría de Desarrollo Social. El gasto de funcionamiento, en el sector central, es ejecutado a través del despacho del Alcalde-Director de Vivienda y por Secretaría de Desarrollo Social.

Desde 2005, FOVIMED administra el patrimonio, los bienes y recursos de inversión en vivienda e identifica las fuentes alternativas de financiamiento – Plan Municipal de Inversiones, destinación de recursos corrientes para el desarrollo de los programas y proyectos de Vivienda de Interés Social-VIS.

Cuadro 13. Inversión social en vivienda y habitad 2000-2005

Programa de ejecución	Vigencia fiscal	Valor corriente millones de \$	Valor constante Año base 1998 IPC – DANE
Plan de Desarrollo 1998-2000	2000	2.892	2.596
Plan de Desarrollo 2001-2003	2001	6.821	5.651
	2002	14.989	11.579
	2003	20.236	14.559
Plan de Desarrollo 2004-2007	2004	24.013	16.229
	2005	31.372	19.949

Fuente: DAPM Unidad de Planeación Financiera, valor corriente 1998 (\$16.038 millones)

Para efectos de la comparación, en las vigencias 2004-2005, no se incluye el valor correspondiente a la ejecución del Fondo de Solidaridad y Redistribución de Ingresos de Servicios Públicos Domiciliarios, ubicado en el programa “Barrios Sostenibles mejorados y consolidados” y, las ejecuciones en Agua Potable y Saneamiento Básico Rural, en el programa “Habitad rural sostenible”.

✓ El Subsidio Municipal de Vivienda-SMV

El SMV, otorgado en especie o en dinero, es parte de la estrategia de asequibilidad de la política habitacional local, fue creado por Acuerdo 32 del 9 de agosto de 1999, para atender hogares con ingresos iguales o inferiores a dos (2) SMMLV. De conformidad con la ley orgánica de recursos y competencias, el SMV se concibió en el contexto del subsistema de financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés social, por lo tanto, es complementario al subsidio

familiar de vivienda otorgado por el gobierno nacional e integrado con otros instrumentos como el ahorro, el crédito y la cooperación internacional.

En coherencia con las leyes 3/91, 715/01, el decreto nacional 1168/96 y según las disposiciones del acuerdo de creación, el SMV, con fundamento en los principios de la función administrativa y con base en criterios de focalización geográfica, poblacional y programática del gasto social, que valora los impactos territoriales y socioeconómicos, se podrá asignar en coherencia con los planes de desarrollo, para las soluciones y modalidades de acceso identificadas por las políticas habitacionales como, la construcción o adquisición de vivienda nueva o usada, mejoramiento de vivienda urbana y rural, legalización de títulos.

A diciembre de 2005, rige el decreto reglamentario 0867 de julio de 2003, adicionado por los decretos 1088 y 1457 de 2003. Por los decretos 342 de abril de 2003 y 0867/03, en coherencia con el decreto 151/02, la administración y adjudicación del SMV, que competía a CORVIDE, se le atribuye a Secretaría de Desarrollo Social, sin embargo, después de creado FOVIMED, compete a éste organismo. La administración dispone de un proyecto de decreto de ajuste de la reglamentación, para adecuarla a las disposiciones del plan de desarrollo y del acuerdo 11/04 por el cual se creó FOVIMED como organismo descentralizado administrador de los recursos de inversión social en vivienda.

Cuadro 14. Asignación subsidio municipal de vivienda 2000-2001

Solución de Vivienda	Nº. Subsidios	Valor \$ millones	Vigencia Fiscal	Observaciones
Mejoramiento de vivienda urbana	512	1.792	2000 2001	PRIMED 405 SMV inversión 2000, ejecución física 2001, zona NOR barrios: La Esperanza (24), Carpinelo (42), María Cano Carambolas (33), La Avanzada (37), Pablo VI (44); zona COR barrios: La Sierra (83), Villa Turbay (45), Las Estancias (41), Villa Lilliam (56). Adicionalmente, 10 SMV en el barrio Mirador del Doce, 32 millones del POAI 2000. Ejecución física 2002: 97 SMV: zona NOR, barrios Carpinelo (25), Compromiso (7), Pablo VI (3), La Avanzada (13), La Esperanza (2), Carambolas (5); zona COR, barrios La Sierra (17), Villa Lilliam (12), Villa Turbay (8) Las Estancias (5). Ofertantes Técnicos: CODEVI, SERVIENDA, APROCIVIL, CONSTRUYENDO.
	415 97	1.452.5 339.5		
Mejoramiento de vivienda rural	303	1.058.6	2000 2001	Ejecución física 2001: San Cristóbal (81), San Antonio (13), Santa Elena (44), Palmitas (47) y Altavista (42) Ejecución Física 2002: Palmitas (40) y Santa Elena (36) Ofertantes Técnicos: JAC La Aldea, SERVIENDA, PROVIAS, CONINGENIO
	227 76	794.5 264.1		
Construcción de vivienda nueva	512	2.259,2	2000 2001	Barrio Blanquizal, 960 unidades vivienda multifamiliar. Ejecutado etapas I y II (43.56 y 42.82 m2), 224 apartamentos entregados en mayo 2002 y 288 en abril de 2003. 448 apartamentos por financiar (áreas 43.98 y 45.19 m2). Proyecto orientado a atender la población del asentamiento Vallejuelos en riesgo físico ambiental no recuperable (1.033 hogares, censo Centro de Prácticas UPB 1999). Precio adjudicación etapas I y II \$15,5 (\$3.342 millones SFV INURBE (2000), subsidio municipal en especie (\$2.259 millones), obligación hipotecaria por familia \$4.584.000 –esquema SFV 42%, SMV 28%, Familia 30% crédito subsidiado a través de CORVIDE-. Inversión 2000 (\$4.206 millones); 2001 (\$2.888.128) y 2002 (\$4.753). Queda ejecutado 90% del urbanismo del proyecto. Se requiere plan protección área desalojada artículo 121 Ley 388/97.
Total	1.327	5.109,8		

Fuente: CORVIDE en Liquidación, informe de valoración de procesos para traslado al Municipio.

En síntesis, a través de CORVIDE, Medellín ejecutó entre 2000 y 2001 un total de 1.327 SMV orientados al mejoramiento de vivienda urbana (38.5%), mejoramiento de vivienda rural (23%) y para adquisición de vivienda nueva en procesos de reasentamiento de población por localización en riesgo físico ambiental (38.5%).

Ahora bien, mediante decreto 867 de 2003 se restablece la asignación del subsidio familiar de vivienda municipal. Durante los años 2004 y 2005 la asignación de subsidios para la construcción de vivienda nueva y adquisición de vivienda usada, estuvo vinculada con proyectos como Barrio las Flores en el Plan Parcial en Pajarito, Urbanización Mirador de Calasanz, etapa III, receptor de grupos familiares del Asentamiento Vallejuelos, Urbanización Nuevo Amanecer en el corregimiento de Altavista, receptor de grupos familiares del Asentamiento “Mano de Dios” localizado en zona de riesgo no recuperable y víctima de un incendio en 2003.

En 2005 cobra especial importancia el aporte de la municipalidad a los proyectos de iniciativa comunitaria a través de las organizaciones populares de vivienda con 247 subsidios que se materializan en proyectos en San Antonio de Prado, Belén Rincón, Juan XXIII La Quebra, Altavista, Altos de Calasanz -Barrio Olaya Herrera-, potenciando la generación de 1.464 soluciones de vivienda nueva.

Cuadro 15. Asignación subsidio municipal de vivienda, 2004-2005

Programa	2004	2005	Proyectos o sectores
Mejoramiento de vivienda rural	360	0	160 Palmitas, 113 San Cristóbal, 87 Altavista
Mejoramiento de vivienda urbana	125	0	125 Comuna 13
Construcción de Vivienda Nueva	205	992	2004: 58 Mano de Dios (Nuevo Amanecer), 147 Barrio de las Flores. 2005: 58 Mano de Dios, 33 Barrio de las Flores 1, 570 Barrio de las Flores 2, 331 Mirador de Calasanz.
Construcción de Vivienda Nueva para OPV		247	39 EMECE, 94 Forjadores de Belén, 38 Mujeres Activas, 69 Fundaures, 7 Mujeres Activas.
Adquisición de Vivienda Usada		12	1 Moravia, 1 Villa Laura, 10 Parques Bibliotecas
Subsidios para población en situación de Desplazamiento forzado	14	19	2004: 9 Mano de Dios, 5 Moravia. 2005: Remitidos por COMFAMA con subsidio nacional
CONDICIONADOS AL RECONOCIMIENTO DE LA MEJORAS			
Vivienda Nueva		174	87 Moravia, 44 MetroCable, 43 La Candelaria
Total			

Fuente: Secretaría de Desarrollo Social.

✓ **Crédito hipotecario, con base en IPC**

En desarrollo de la misión del FOVIMED, de conformidad con el decreto reglamentario 653 de 2005, se re-creó el crédito hipotecario, se había suprimido desde 2002 con CORVIDE. El Consejo Directivo del Fondo, mediante acuerdo deberá reglamentar este instrumento de financiamiento, se prevé atenderá hogares con ingresos hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes-SMLMV, y contratará la operación crediticia.

Durante el proceso de liquidación de CORVIDE, en diciembre de 2003, fue trasladada la cartera hipotecaria que administró este organismo al Municipio a través de la Secretaría de Hacienda, luego, por decreto 1697 del 11 agosto de 2005, la cartera fue transferida al FOVIMED, que registró a diciembre 31 del 2005, un saldo de 3.137 obligaciones por \$30.966 millones de pesos.

✓ **Compensaciones, decreto 2320 de 2005**

Se adopta la metodología para la aplicación de la política de compensaciones y el pago de las mismas, cuando haya lugar, con ocasión de la necesaria adquisición de predios objeto de declaratorias de utilidad pública o interés social, en el contexto de las operaciones urbanas o rurales. El instrumento desarrolla la política 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”, que contribuye al logro del objetivo estratégico 8. “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”

✓ **Fondo Rotatorio Corporativo EE.PP.M, ESP**

Para promover la construcción de redes y acometidas de servicios públicos domiciliarios y conexos, en proyectos urbanísticos nuevos de vivienda de interés social estratos 1, 2 y 3, en las áreas atendidas por la Empresa, creado y reglamentado por Decreto 1205 de marzo 13 de 2002. Manejo administrativo por la Gerencia Comercial, partida inicial de 10 mil millones de pesos.

✓ **“Banco Inmobiliario”, suelo disponible para desarrollo de proyectos VIS**

Dentro del patrimonio y recursos del FOVIMED, estarán todos los bienes inmuebles que califiquen para el desarrollo de proyectos VIS, provienen tanto de CORVIDE en Liquidación, como del Municipio/Unidad de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda. Nuevos desarrollos y regularización de títulos de predios VIS en el marco de los proyectos urbanos de regularización y legalización urbanística.

Exenciones y tratamientos preferenciales para la vivienda de interés social.

✓ **Incentivos tributarios**

Soporte normativo, Acuerdo 57 de 2003 Estatuto Tributario del Municipio de Medellín, modificó el capítulo III Impuesto de construcción y tasas de alineamiento y nomenclatura y, pago de impuesto predial, artículos 17 al 21 del Acuerdo 80/98-, adicionado por acuerdo 45 de 2004.

Pago de impuesto predial unificado. Los inmuebles que se hayan construido en los estratos 1 y 2, como conjuntos residenciales, aprobados por la autoridad competente, desde el mes de junio del año 1999, siempre y cuando su avalúo comercial, no sea superior a 135 SMLMV. Este beneficio se concederá hasta el cuarto trimestre del año 2005. –artículo 139 del acuerdo 57/03-.

Reducción del 50% en el Impuesto Predial Unificado a los inmuebles que se construyan en la Comuna 10 –área del centro tradicional- siempre y cuando su destinación sea de vivienda o parqueadero público en altura. Este beneficio se concederá hasta el cuarto trimestre del año 2007. –artículo 141 del acuerdo 57/03-

Pago de Impuesto de Delineación Urbana o de Construcción. Artículos 154 –subrogado por el artículo 3 del acuerdo 45/04- y 155 modificado por el acuerdo 44 de 2005, de los requisitos para el beneficio y determina el sujeto pasivo beneficiario de la exención –antes proyectos de carácter oficial-.

La exención se reconocerá a los proyectos de vivienda de interés social –en manzanas o zonas con predominio de estratos socioeconómicos no mayores al nivel tres- que inicien construcción antes del 30 de junio del año 2007.

Contribución en Plusvalía. Artículo 159 del acuerdo 57/03. Se exonera del cobro de participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el artículo 83, parágrafo 4 de la ley 388/97

Pago de Tasa de Alineamiento o Hilos. Artículo 160 del acuerdo 57/03. Exime proyectos de vivienda nueva con precio de venta hasta 150 SMLMV.

Inversión Nacional, Asignación de Subsidios Familiares de Vivienda

Según información del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, los subsidios asignados para VIS urbana, al departamento de Antioquia entre 2002 y septiembre de 2005 fueron de 20.367 subsidios por \$ 150.064.5 millones distribuidos así:

Cuadro 16. SFV asignados para Antioquia

ENTIDADES	NUMERO	MILLONES. \$
1. Inurbe – Fonvivienda	9.546	61.999,6
2. Cajas de Compensación Familiar	5.783	35.365,9
3. Banco Agrario	2.932	10.936,7
4. Caja Promotora de Vivienda Militar	1.278	18.016,2
SUBTOTAL SUBSIDIOS	19.539	126.318,4
5. Fondo Nacional de Ahorro	828	23.746,1
TOTAL	20.367	150.064,5

▲ Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial.

Cuadro 17. SFV asignados para Antioquia INURBE, FONVIVIENDA

CATEGORÍA	NÚMERO	MILLONES \$
Bolsa Ordinaria	1.947	13.556.8
Concurso de Esfuerzo Territorial	2.315	16.143.3
Bolsa Única Nacional	795	6.065.8
Atentados Terroristas	235	1.658.7
Desastres Naturales	863	6.646.5
Desplazados 2004	2.356	13.406.0
Habilitación Legal de Títulos	739	2.376.2
Reclamaciones	199	1465.8
Tutelas contra el Inurbe	97	668.7
Total Antioquia	9.546	61.999.6

▲ Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial.

Con Resolución No.129 del 30 de Septiembre de 2005 se le asigno al departamento 1.947 subsidios, por valor de \$ 13.556.883.042. Para Medellín la asignación fue de 1.036 subsidios por un valor de \$ 7.068.329.000.

Con concursos de Bolsa de Esfuerzo Territorial entre los años 2002-2005, el departamento de Antioquia recibió 2.315 subsidios por valor de \$16.143.3 millones, en los cuales el municipio de Medellín no tuvo participación.

A través de la Resolución No. 080 del 21 de Junio del 2005 se asignaron un total nacional de 2.228 subsidios correspondientes al concurso de Esfuerzo Territorial II. Al departamento de Antioquia le fueron asignados 208 subsidios.

Con recursos de la Bolsa Única Nacional 2002-2005, según Resolución No. 130 del 30 de septiembre del 2005 se asignó al municipio 795 subsidios por valor de \$ 6.065.8 millones, para los proyectos de Mirador de Calazans etapa 3 proyecto dirigido a la población localizada en zona de alto riesgo del sector de Vallejuelos y el barrio de Las Flores, localizado en el sector de Pajarito parte alta, cuenta con elegibilidad por parte de Findeter y está enfocado principalmente a población organizada (madres y padres cabeza de hogar).

Para la atención a la población desplazada entre el 2002-2005, el departamento de Antioquia ha recibido 2.356 subsidios por valor de 13.406.050.000 a través del concurso de Bolsa de Desplazados. La participación del municipio de Medellín en esta asignación es de 1.488 subsidios por un valor de \$ 7.701.475, lo cual corresponde al 63% del total de subsidios asignados al departamento de Antioquia.

De Agosto 2002 a la fecha el departamento de Antioquia ha recibido 235 subsidios por valor de 1.658.7 millones a través de la Bolsa de Atentados Terroristas. La participación de Medellín es de 15 subsidios.

De Agosto 2002 a la fecha el departamento de Antioquia ha recibido 863 subsidios, a través de la Bolsa de Desastres Naturales; la participación de Medellín fue de 712 por un valor de 5.436.8 millones.

De Agosto 2002 a la fecha, el departamento de Antioquia ha recibido 199 subsidios a través de las Reclamaciones de Bolsa Ordinaria 2004 y Esfuerzo territorial II, la participación de Medellín es de 124 subsidios por un valor de 909.678 millones.

No existe ningún proyecto formulado en el departamento de Antioquia para la bolsa de subsidio en especie y complementario. La Alcaldía de Medellín por solicitud del VVDT realizó un inventario de predios de propiedad de entidades públicas del orden Nacional con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social Tipo 1, mediante el cual se identificaron 119 lotes propiedad del municipio, 1 lote propiedad del departamento y 54 predios de propiedad de entidades públicas del orden nacional. Luego de las visitas de campo y los análisis realizados con base en el POT, el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín estableció que no existen predios de propiedad de la Nación en los que se puedan desarrollar proyectos de VIS Tipo 1.

Asignación de SFV por las Cajas de Compensación Familiar

En el departamento de Antioquia actúan 4 Cajas de Compensación Familiar: COMFAMA, COMFENALCO ANTIOQUIA, CAMACOL MEDELLIN y COMCAJA las cuales realizaron asignación de subsidios así:

Cuadro 18. SFV asignados por Cajas de Compensación Familiar

Subsidios Asignados Caja de Compensación Familiar (CCF)		35.365,9	5.783
1. Agosto a Diciembre de 2002		4.992,2	713
2. Enero a Diciembre de 2003		10.921,4	1.795
3. Enero a Diciembre de 2004	COMFAMA, COMFENALCO ANTIOQUIA, CAMACOL MEDELLIN Y COMCAJA	10.813,7	1.929
4. Enero a Junio 2005		8.638,6	1.346

◀ Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Con relación a los proyectos masivos de titulación para el Municipio de Medellín, COMFAMA tienen 1.300 legalizaciones en curso. Por otro lado, en procesos de regularización urbanística, se cuenta con la potencialidad de 1.000 titulaciones aproximadamente de predios en los barrios Moravia, La Candelaria y en la zona nororiental parte alta.

- **Gestión Fortalecimiento Institucional y Participación.** En armonía con el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, propende por la coordinación del Sistema Municipal de Vivienda, el desarrollo de sus mecanismos e instrumentos de planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y control, así como, por la promoción y contribución con el Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social. Es de recordar que luego de adoptado el POT en 1999, entra en vigencia, la ley 614 de septiembre de 2000, por la cual se adiciona la ley 388 de 1997 y se crean los comités de integración territorial para la adopción de los planes de ordenamiento territorial, aún, inoperantes.

Las transformaciones en el Estado, han introducido cambios en los sistemas administrativos y esquemas organizacionales en la gestión de las políticas públicas, en consecuencia, se modifica el marco institucional de la vivienda y el hábitat en los ámbitos, nacional, departamental y local.

En el orden nacional, en el año 2003 se fusiona el Ministerio de Medio Ambiente con el de Desarrollo y surge el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se suprime el INURBE y por medio del decreto 555 de marzo de 2003, se crea el Fondo Nacional de vivienda-FONVIVIENDA, establecimiento público, sin estructura administrativa, ni planta de personal propia, adscrito al Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y dirigido por la Dirección del Sistema Habitacional.

Desde el ámbito departamental, en el año 2001, se suprime la dirección de vivienda social de la Secretaria de Desarrollo de la Comunidad y se crea la Empresa de Vivienda de Antioquia "VIVA", Empresa Industrial y Comercial del Estado.

En el ámbito municipal la transformación organizacional de la vivienda, empieza con la supresión de CORVIDE por medio del decreto 153 de febrero de 2002, establecimiento público, responsable durante 46 años, del desarrollo de la política habitacional, esto genero fragmentación institucional, pérdidas en los procesos de vivienda y el hábitat, desatención a las necesidades habitacionales de la demanda potencial, en proceso de organización.

Sin duda la reestructura administrativa, desde 2002, afectó el soporte institucional de los programas habitacionales, aún se atraviesa por un ajuste institucional, que condujo a la creación del Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social-FOVIMED, el empleo de Director Administrativo de Vivienda, creado por decreto 1044 de 2005 y, al ajuste del modelo de operativo por procesos, que define el subproceso vivienda, en el proceso social y económico del macroproceso Hacer Misional, mediante decreto 2581 de 2005.

El empleo del Director Administrativo de Vivienda, se creó después de recibir el producto, en mayo de 2005, de una consultoría contratada a través de Secretaría de Desarrollo Social, con el objeto de “La revisión y reformulación del macroproceso de vivienda de interés social en todos sus aspectos ... y con base en esto la definición de su soporte institucional, para la ciudad de Medellín”. Documento disponible en la biblioteca del DAPM.

Por delegación del Alcalde, el Director Administrativo de Vivienda, Preside el Consejo Directivo de FOVIMED, también, dentro de sus funciones, se le atribuye dirigir y asesorar las políticas, planes, programas y proyectos y la coordinación del Sistema Municipal Habitacional. Es de recordar que, en las estrategias para lograr el objetivo de vivienda y hábitat, la administración en el contexto del actual plan de desarrollo, se propuso Coordinar el Sistema Municipal Habitacional, articulado con los sistemas metropolitano, departamental y nacional, mediante la creación de un Comité Municipal de Política Habitacional.

En el Municipio aún es inoperante el Sistema Municipal Habitacional, subsisten prácticas del modelo centralista, los planes de acción aún son de corto plazo y sesgo sectorial, no se logra concertar agendas de gestión interinstitucional e intersectorial en la perspectiva del desarrollo territorial. Las acciones y los recursos aún son descoordinados, dispersos y desarticulados. Se adolece de políticas y planes concertados, así como de sistemas de información, seguimiento y evaluación en el control integral de la gestión habitacional.

A continuación se describe el esquema actual, por considerar de importancia estratégica, la revisión, comprensión y ajuste a la estrategia de fortalecimiento institucional en materia habitacional.

Área Básica

<p>Secretaría de Desarrollo Social Subsecretaría de Participación Comunitaria</p> <p>Decretos 151y 227 de 2002</p>	<p>Dirigir, gestionar y ejecutar los planes, programas y proyectos que conlleven al mejoramiento habitacional de la ciudad.</p> <p>Coordinar, controlar los estudios e investigaciones relacionados con el mejoramiento de vivienda y equipamiento comunitario acordes a las políticas institucionales.</p> <p>Dirigir, coordinar y programar la ejecución de pequeñas obras sociales y mejoramiento de vivienda para las familias de escasos recursos.</p> <p>Adoptar políticas relacionadas con asistencia técnica y social a hogares beneficiarios con las políticas de mejoramiento de vivienda acordes a la normatividad vigente.</p>
<p>Secretaría de Obras Públicas</p>	<p>Garantizar calidad en el proceso de construcción y sostenibilidad de la infraestructura física y edificaciones.</p> <p>Protección, mantenimiento y fomento de los espacios verdes, amoblamiento y entorno barrial.</p>
<p>Secretaría de Medio Ambiente Subsecretaría Sistema de Prevención y Atención de Desastres –SIMPAD.</p> <p>Comisión de Asentamientos Humanos y Vivienda - Coordina Secretaría de Desarrollo Social-</p> <p>Actualización del decreto 1353/94 por el cual se reestructura el Comité Municipal de Emergencias "COME"</p>	<p>Organismo interinstitucional e intersectorial asesor y consultivo del SIMPAD, encargado de identificar y analizar las problemáticas asociadas a los asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y formular las recomendaciones necesarias para su adecuado manejo y control; asimismo, identificar evaluar y recomendar las alternativas de reasentamiento definitivo o temporal de familias localizadas en zonas de alto riesgo o que sufrieron una situación de desastre.</p> <p>Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de Gobierno, EDU, SENA, Cajas de Compensación Familiar, Corporación Antioquia Presente. Empresas que proporcionan programas de VIS.</p>

Sector descentralizado

<p>Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social -FOVIMED.</p> <p>Creado por Aturdo 11 de 2004, reglamentado por Decreto 0653 de marzo de 2005.</p> <p>Establecimiento Público sin planta de personal -administra inversión social en vivienda-.</p> <p>Dirección Ejecutiva y Representación Legal a cargo de titular del despacho de la Secretaría de Desarrollo Social.</p>	<p>Administrar los recursos del Fondo, en función de las necesidades habitacionales de interés social en la Ciudad de Medellín.</p> <p>Coordinar los programas de crédito y subsidio para vivienda rural y urbana con las entidades que ejercen esta función o directamente de conformidad con el objetivo principal del Fondo.</p> <p>Canalizar los recursos provenientes de los subsidios municipales de vivienda, para adelantar los respectivos programas con eficiencia y celeridad.</p> <p>Coordinar sus actividades con las entidades del sector de la vivienda para la consolidación del Sistema Municipal de Información de Vivienda y en general con todas aquellas que puedan proveer información para este sistema.</p> <p>Captar recursos de cooperación internacional, para vivienda y hábitat</p> <p>Mantener actualizado en el sistema de Información Municipal de Vivienda, el Banco de tierras con el que cuenta el Municipio de Medellín para desarrollar Vivienda de Interés Social.</p> <p>Transferir bienes inmuebles a título de subsidio en especie, o por cualquier otro mecanismo de inversión social, de acuerdo con la normatividad vigente.</p> <p>Administrar los bienes que eran de CORVIDE antes de la liquidación.</p>
<p>Empresa de Desarrollo Urbano "EDU". Empresa Industrial y Comercial.</p>	<p>Desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios, representativos para el mejoramiento de la ciudad de Medellín y el bienestar de los ciudadanos, que incluyen entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento,</p>

<p>Estatuto orgánico Decreto 158/02.</p> <p>Estatuto interno "Código de Buen Gobierno" Resolución 04 de 2005, Junta Directiva.</p> <p>Gerencia Auxiliar de Gestión Urbana y Vivienda.</p>	<p>adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de predios, buscando en todo que sea autocosteable, mediante la explotación económica, sin lesionar el derecho general al uso del espacio público donde éste se presente.</p>
<p>Empresas Públicas de Medellín</p> <p>EEPPM. ESP. Empresa Industrial y Comercial</p>	<p>Fondo Rotatorio Corporativo para promover la construcción de redes y acometidas de servicios públicos domiciliarios y conexos, en proyectos urbanísticos nuevos de vivienda de interés social estratos 1, 2 y 3, en las áreas atendidas por la Empresa. Creado y reglamentado por Decreto 1205 de marzo 13 de 2002. Manejo administrativo por la Gerencia Comercial, partida inicial de 10 mil millones de pesos.</p> <p>Programa de Habitación Viviendas (1964), funciona de acuerdo con las políticas de cada servicio en las Unidades Estratégicas de Negocios: UEN Distribución de Energía y UEN de Aguas, con la vinculación de clientes de bajos ingresos a la conexión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, a largo plazo y bajos intereses. La política esta respaldada en el decreto de financiaciones corporativas de la Empresa. Dicho programa cuenta en la Unidad Estratégica de Negocios de Aguas, con la modalidad de contratación social en la se permite contratar con organizaciones comunitarias, hasta por mil (1.000) SMMLV.</p>

12.3 PROBLEMAS Y CONFLICTOS

A continuación se presenta la problemática que afronta la gestión de la política habitacional, en torno a las dimensiones del desarrollo y los conflictos latentes.

12.3.1 DINÁMICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

EL proceso de urbanización en la ciudad, no puede ser mirado en un contexto municipalista, las dinámicas poblacionales abarcan los flujos originados en el valle de Aburrá y ampliados a la región y el Departamento, impactados por el crecimiento vegetativo y las infortunadas altas tasas de desplazamiento forzoso, asociado casi siempre a fenómenos de violencia que trascienden la esfera social y se constituyen en factores de vulnerabilidad en todo orden.

En ese contexto, entendiendo una dinámica que supera el municipio, considerando la falta de oportunidades que sufre la población colombiana en municipios y zona rural, hay una alta migración a Medellín en busca de mejores condiciones de vida. Es así como la localización de la población en el territorio de Medellín consulta una tendencia generalizada en las grandes ciudades del mundo, el crecimiento dinámico de la periferia de la ciudad y el retroceso poblacional paulatino de las zonas centrales, bien por el proceso de sustitución de actividades (vivienda por terciario) o impactados por el desplazamiento continuo de población, intra-urbana y a otras ciudades y países.

Cuadro 19. Densidad total de la población para Medellín y el AMVA 1993-2018

Área	Densidad Poblacional (Hab/km ²)		Variación Relativa
	1993	2018	
Medellín	4,763	6,132	28,74
Valle de Aburrá sin Medellín	1,114	1,807	62,21
Valle de Aburrá total	2,324	3,241	39,46
Oriente Cercano	193	274	41,97
Occidente cercano	54	55	1,85
Gran Región.	746	1,037	39,01

Fuente: DAPM, Unidad de Clasificación socioeconómica y Estratificación

✓ **Características de la población:**

De acuerdo con proyecciones del DANE, a junio de 2004, Medellín en una superficie de 380,63 Km², contaba con 2.071.392 habitantes, distribuidos en 591.826 hogares, 16 comunas, 249 barrios, 5 corregimientos, 52 veredas. El 95.5% del total de la población residía en el área urbana 1.978.967 habitantes en 105,02 k², por lo que la densidad urbana promedio era de 18.511,70 Hab/km².

Es necesario destacar que la ciudad de Medellín tiene la mayor concentración poblacional del departamento de Antioquia, en el 33% de la superficie del valle de Aburrá (1.152 Km²) reside el 64.5% de la población de la subregión (3.213.472 habitantes) y con solo el 0.6% del territorio antioqueño (63.612 Km²) la ciudad alberga el 36.5% de los 5.685.000 habitantes del departamento y, 4.6% de la población del país 45.325.260 colombianos.

En las zonas norte, comunas 1 a 7 se encuentra la mayor concentración de población con el 50% de los habitantes urbanos en el 40% de los barrios de la ciudad, las densidades más altas la registra la comuna 6 Doce de Octubre y el barrio Moravia con 850 Hab/ha. Las densidades más bajas las registra la comuna 14 El Poblado zona sur-oriental.

A 2004 la ciudad presentaba los siguientes indicadores sociodemográficos: Tasa interanual de crecimiento de la población (2004/2003) 1.08, una tasa bruta de natalidad de 16.87 nacidos por cada mil habitantes, fecundidad general 44.49 por mil mujeres en edad fértil, tasa bruta de mortalidad 5.36 muertes por cada mil habitantes y un crecimiento natural de 16.08 por mil personas.

La estructura de la población por sexo muestra una proporción de mujeres ligeramente superior a la de los hombres (54% y 46% respectivamente) de aquí que del total de la población residente en el área urbana, a junio de 2004, 1.121.593 son mujeres.

En la estructura de la población por grandes grupos de edad prima el comprendido entre 15 y 44 años con el 50% de la población total de Medellín, continúa el comprendido entre 5 y 14 años con el 18%, luego está el de 45 a 59 años con el 14%, seguido por el grupo de mayores de 60 años que alcanzan el 8%, el grupo con menor presencia porcentual es el de los menores de 5 años con el 7.5% de la población total de la ciudad. La esperanza de vida al nacer alcanzó en Medellín los 67.4 años, 72.52 años para las mujeres y 62.52 años para los hombres, una diferencia de 10 años.

El conflicto armado en el país ha agudizado el fenómeno del desplazamiento forzado que influye en las dinámicas de crecimiento de la población de la ciudad como uno de los grandes centros urbanos receptores, en este sentido, la Corporación Región en su investigación Miedo y Desplazamiento, experiencias y percepciones (2004) presenta las siguientes referencias:

Según el balance de la Red de Solidaridad, actualizado a 15 de marzo de 2004, Antioquia presenta las cifras más altas de todo el país en lo que concierne a la población expulsada con 238.844 y con 53.551 hogares desplazados. También se destaca como receptor de población desplazada: 205.414 personas y 45.560 hogares (Red de solidaridad, 2004).

Desde hace dos décadas Medellín se convirtió en destino de gentes provenientes de otras regiones del departamento y de otros lugares del país. Las cifras de la Red de Solidaridad reportan la llegada de 72.283 personas y 17.091 hogares a Medellín y los demás municipios que conforman el valle de Aburrá entre 1995 y hasta marzo de 2004 (Red de Solidaridad 2004). Pero es claro que esta cifra podría ser mucho mayor porque la Red sólo consigna la información correspondiente a la población registrada.

Por otro lado, según encuestas en la Personería de Medellín 2000-2004, se registraron 78.925 personas en situación de desplazamiento, 27.36% en el año 2000 el período más alto y 11.25% es decir, 8.881 personas en el año 2004 como el período con registros más bajos. Para el 2004 el 51% de la población desplazada eran mujeres, 4% embarazadas.

En 2004, el 37% de la población fue desplazada de los municipios del oriente con el mayor peso, seguido de la población que llegó de fuera de Antioquia 17% y de la subregión del suroeste el 11%. De las 8.881 personas registradas se desconoce la ubicación del 9.5%, el registro de ubicación más sobresaliente está en el barrio Moravia con 519 personas, es decir, 5.8% de la población que llegó, después Bello con 507 personas y en los barrios Manrique y Santo Domingo Savio, con 378 y 357 personas respectivamente, el registro de ubicación más bajo lo presenta el barrio San Javier con 139 personas.

El 80% de la población que llegó en 2004, expresó no tener intención de retorno (7.137 personas) el 19% tienen intención de retorno y el 1% no responde a la pregunta.

En general la población presenta una baja escolaridad, toda vez que, el 28% de los 8.881 encuestados, respondió no tener ningún grado de escolaridad y el 53% curso primaria. El 26% de la población eran estudiantes, 20.4% amas de casa y 19% agricultores.

Sin duda para la formulación de las políticas territoriales es importante la comprensión del fenómeno del desplazamiento forzado y de sus múltiples impactos, pues configura un grupo de población de alta vulnerabilidad social, económica y política, expuesto a la exclusión, agudización de la pobreza y, presiona el incremento de la precariedad del hábitat urbano en la ciudad si no se ofrece respuestas institucionales a través de las políticas públicas de los asentamientos humanos.

El Índice de Calidad de Vida-ICV urbano, estimado por el DAP para 2004, es de 82.69, las comunas 1 Popular y 14 El Poblado con un índice de 73.5 y 92.9 respectivamente, son las que presentan los valores extremos de este indicador. La comuna 5 Castilla, con un índice de 82.7 presenta el indicador más cercano al estimado para Medellín urbano. De las 16 comunas que configuran el área urbana, 9 comunas (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 13) que albergan el 68.54% de la población, presentan un ICV por debajo del total estimado para la ciudad. .

Concentración de la población. La población de Medellín de acuerdo a la división por comunas presenta las siguientes características de acuerdo a la metodología de la estratificación, la cual permite identificar territorialmente a la población pobre de la ciudad, de acuerdo con criterios relativos a la vivienda y su entorno, con el fin de focalizar la inversión y hacerla visible desde el punto de vista geográfico.

Las comunas con mayor población en el estrato 1 son San Javier y Villa Hermosa, mientras que las de mayor concentración en estrato 2 son Santa Cruz y Manrique. Por su parte, en Castilla, Guayabal y Buenos Aires predomina el estrato 3. La América y La Candelaria presentan población importante en los estratos 3 y 4. Laureles-Estadio en los estratos 4 y 5 y El Poblado en los estratos 5 y 6.

Con relación al comportamiento por barrios, en el 13% del total predomina el estrato 1, lo cual corresponde a 33 barrios localizados en las comunas Popular, Manrique, Villa Hermosa y San Javier, con menor participación en las comunas de Buenos Aires, Robledo, Doce de Octubre y Castilla. En el 28% de los barrios predomina el estrato 2, este dato corresponde a 70 barrios de la ciudad ubicados en las comunas: Santa Cruz, Manrique, Doce de Octubre, Robledo y San Javier. Con menor participación Aranjuez y Belén. En el 24% del total de los barrios predomina el estrato 3 (62 barrios) ubicados en las comunas de Aranjuez, Castilla, Buenos Aires, Villa Hermosa y Guayabal. Esto equivale a decir que el 65% de la población de la ciudad está ubicada en los estratos 1,2 y 3 en 165 barrios.

12.3.2 DINÁMICAS SOCIOECONÓMICAS

▪ El Stock de Vivienda en Medellín, a diciembre de 2004

Según registros de instalaciones de energía residencial de EE.PP.M, ESP, información procesada por el DAPM, a diciembre de 2004, el stock de vivienda en Medellín se estimaba en 550.407 unidades, el 94.2% eran viviendas urbanas, es decir, 518.233, el resto, 32.174 viviendas rurales.

El 76% (392.590) de las viviendas urbanas clasificadas en estratos 1, 2 y 3, donde residían cerca de 1.610.000 personas, el 78% de la población.

Predominan las viviendas en estrato socioeconómico 2 bajo, 33.81% del total, el 9,86% de las viviendas en el estrato 1bajo-bajo, por lo tanto, el 43.67% de las viviendas de la ciudad se encuentran en los estratos más bajos, en condiciones de precariedad habitacional.

Las viviendas en estrato 3 medio-bajo participan con el 32.09% del total, en el estrato 4 medio son el 11.37% y en los estratos altos, 5 medio-alto y 6 alto, solamente se encuentra el 12.87% del total de las viviendas de la ciudad.

En relación con el comportamiento en los barrios, en 105, predominan las viviendas en los estratos 1 y 2, o sea, en el 42.2%, donde se estima reside el 48% de la población urbana, en el 28.5% de los barrios predomina el estrato 3, el 13.6% en estrato 4, y en el 15.6% de los barrios (39) los estratos socioeconómicos 5 y 6.

En conclusión, en Medellín unos 272.000 hogares, cerca de un millón de personas, 48% de los habitantes vive en asentamientos urbanos en condiciones precarias -estratos 1 y 2-, con consecuencias negativas de salud pública, deterioro de la calidad de vida, aumento de las vulnerabilidades sociales, económicas y físico espaciales, restringiendo las oportunidades del desarrollo humano integral y sostenible en la ciudad.

▪ Evolución del número de viviendas 1999-2004

Según los datos de la siguiente tabla, el incremento del número de viviendas urbanas de 1999 al 2004 fue de 90.036 unidades y la variación acumulada fue del 21%.

Cuadro 20. Evolución del número de viviendas urbanas según cantidad y variación de instalaciones de energía residencial, por estrato socioeconómico 1999-2004

Total 1999	INSTALACIONES NUEVAS					Total 2004
	2000	2001	2002	2003	2004	
428.197	19.845	17.056	20.966	19.073	13.096	518.233

Estrato	Año 1999	Participación %	Año 2004	Participación %	Diferencia	Variación %
1	33.146	7.74	51.089	9,86	17.943	54.13
2	144.386	33,72	175.216	33,81	30.830	21.35
1 y 2	177.532	41.46	226.305	43.67	48.773	27.47
3	143.450	33,50	166.285	32,09	22.835	15.92
1, 2 y 3	320.982	75%	392.590	76%	71.608	22.30
4	51.197	11,96	58.911	11,37	7.714	15.07
5	40.381	9,43	46.600	8,99	6.219	15.40
6	15.637	3,65	20.132	3,88	4.495	28.75
Total	428.197		518.233		90.036	21.03

Fuente: EE.PP.M, procesó DAPM

- Características de los hogares que conforman la demanda potencial de vivienda social.

Cuadro 21. Nivel de pobreza de los hogares clasificados en el SISBÉN

Hogares – Nivel	1		2		3		4	
Urbanos	64.955	20.03%	142.622	43.98%	115.912	35.74%	800	0.25%
Rurales	2.426	18.68	8.293	63.85	2.136	16.45	133	1.02
Total	67.381	20%	150.915	44.7%	118.048	35%	933	0.27%

Fuente: DAPM/Metroinformación, SISBÉN, diciembre de 2005

De los 337.277 hogares encuestados en el SISBÉN, 64.7% están clasificados en los niveles de pobreza 1 y 2.

Cuadro 22. Nivel de pobreza de los núcleos familiares clasificados en el SISBÉN

NF – Nivel	1		2		3		4	
Urbanos	84.418	20.12%	188.492	44.92%	145.841	34.76%	833	0.20%
Rurales	2.869	18.13	10.210	64.53	2.585	16.34	157	0.99
Total	87.287	20.04%	198.702	45.63%	148.426	34.08%	990	0.22

Fuente: DAPM/Metroinformación, SISBÉN, diciembre de 2005

De los 435.405 núcleos familiares encuestados en el SISBÉN a diciembre de 2005, el 65.67% están clasificados en niveles 1 y 2. Es de anotar que de las 323.994 unidades de viviendas urbanas (311.346, 96%) y rurales (12.648) clasificadas en el SISBÉN a diciembre de 2005, el 3.4% son cuartos en casa o apartamento, 97% en el área urbana.

De 1.338.295 personas ubicadas en los estratos 1, 2 y 3, encuestadas y clasificadas en el SISBÉN, 29%, son menores de 15 años y 7% adultos mayores de 62 años de edad.

El perfil educativo de la población muestra que el 17.15% no posee ningún estudio, con algún año de educación primaria 41.58%, algún año de educación secundaria el 37.52% y sólo el 3.65% de la población, posee algún año de educación técnica, tecnológica o superior, lo que indica las deficiencias en la formación del capital humano para las exigencias de los mercados laborales.

El 37.6% de la población no cuenta con ninguna afiliación al sistema de seguridad social, el 15.38% pagan por su cuenta la seguridad social, 26% le permite la afiliación el puntaje del SISBÉN y, el 20.5% de la población son beneficiarios de empleados o pensionados. De acuerdo con los resultados arrojados por la encuesta del SISBÉN, el promedio de ingresos mes per-cápita es de \$92.823, el 98% de la población no supera los dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por último, de acuerdo con el censo de hogares localizadas en ZARNR, se tiene que el promedio de ingreso per-cápita es menor de \$70.000, lo cual implica que si, en promedio, un hogar esta conformado por 4 personas, igualmente el ingreso es inferior a \$300.000, es decir, a menos de un salario mínimo por hogar, ubicando 98.8% de estos hogares en situaciones altamente críticas algunos y otros bajo la línea de pobreza y bajo la línea de miseria (menos de un dólar diario). Igualmente alarmante es la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en ZARNR, cuando se tiene sólo el 12% de la población en edad laboral con empleos que les permiten ingresos fijos y un índice de dependencia económica del 65%.

La caracterización socioeconómica de la población localizada en estas zonas refleja la poca capacidad económica para convertir, a través de los ingresos del hogar, la demanda potencial en efectiva. El siguiente cuadro nos ilustra la escala de ingresos promedio por comuna, corregimiento y género.

Cuadro 23. Escala de ingresos promedio mes por género en las Comunas y Corregimientos

Comunas	Ingresos promedio Mujeres	Ingresos promedio Hombres	Ingreso promedio Total
Popular	69.976	93.729	\$81.853
Santa Cruz	75.499	100.207	87.853
Manrique	80.235	107.246	93.741
Aranjuez	76.391	99.857	88.124
Castilla	73.664	93.339	83.502
Doce de Octubre	78.620	108.558	93.589
Robledo	81.591	109.003	95.297
Villa Hermosa	75.528	98.480	87.004
Buenos Aires	81.133	106.039	93.586
San Javier	111.113	81.329	96.221
Belén	104.912	80.878	92.895
Corregimientos			
Palmitas	55.107	69.610	62.359
San Cristóbal	68.382	96.523	82.453

Altavista	66.341	95.731	81.036
San Antonio de Prado	77.139	118.039	97.589
Santa Elena	66.852	103.447	85.150

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Subdirección de Metroinformación 2004.

Por otro lado, al retomar de la encuesta de calidad de vida, realizada por el Municipio de Medellín en 2004, la información relacionada con los estratos 1 y 2 que muestra la magnitud de problemas afines con las políticas del hábitat popular, se tiene:

La población en estrato 1 (10.56%) y 2 (37.85%) conforman el 48% de la ciudad de Medellín, que equivale a 1.137.767 habitantes. Y al 46% de los hogares. Este grupo de población representa el 46% de los hombres y el 54% de las mujeres.

Población que no desarrolló actividad económica alguna en el último mes, buscaba trabajo y está en situación de analfabetismo: 127.777 personas que representan el 11% de la población de los estratos 1 y 2.

Población buscando trabajo 78.724 personas de las cuales 19.272 del estrato 1 y 59.352 del 2. Población con algún grado de discapacidad, en estrato 1: 1.478 y en estrato 2: 2.635, para un total de 3.113.

Esta información está indicando diferentes formas y grados de exclusión y formas de vulnerabilidad que requiere ser atendido desde políticas públicas.

12.3.3 DINÁMICAS SOCIOAMBIENTALES Y SOCIOESPACIALES

Como consecuencia del desarrollo urbanístico informal, particularmente en aquellos sectores en donde la población se ha localizado en zonas inadecuadas ya sea porque son suelo de alta amenaza al deslizamiento por el fenómeno de remoción de masas, conformación topográfica de altas pendientes y procesos de inestabilidad geológica, se han construido viviendas inestables que representan una amenaza para la población por no ser aptas para la localización de asentamientos humanos. El POT de Medellín reportó para el año de 1999, 25.000 viviendas ubicadas en zona de alta riesgo no recuperable.

Los estudios realizados en el 2005 por la subsecretaria del SIMPAD de la Secretaria del Medio Ambiente, a través de las universidades Nacional, sede Medellín y EAFIT, identificaron y analizaron las características geotécnicas de las zonas de alto riesgo no recuperables y formularon el plan integral para la gestión del riesgo. Igualmente, realizaron la caracterización sociocultural de la población allí asentada. Los resultados de estos estudios revelan la compleja situación dado el aumento del número de viviendas en zonas de alto riesgo no recuperable, con relación a las reportadas en el POT. El siguiente cuadro nos ilustra por comunas los asentamientos, las viviendas reportadas en el POT, las viviendas nuevas y las que desaparecieron. Igualmente, el número de hogares censados y las viviendas desaparecidas.

Cuadro 24. Población en zonas de alto riesgo no recuperable, Medellín 2005

Población en zonas de alto riesgo			
Zonas	Total población en riesgo	Total población	% en riesgo
1 Nororiental	48.057	485.936	10
2 Noroccidental	11.579	484.754	2
3 Centro-oriental	27.559	303.131	9
4 Centro-occidental	7.409	325.315	2.27
6 Sur-occidental	13.966	344.963	4
Zona rural	4.127	127.293	7.76
Total	112.697	2.071.392	5.54

Fuente: Municipio de Medellín/SIMPAD – Secretaría del Medio Ambiente y CORANTIOQUIA en convenio con UNALMED, Escuela del Habitat, Universidad. Identificación y caracterización socioeconómica y geotécnica de las zonas de alto riesgo no recuperable de la ciudad de Medellín 2005

En el cuadro se encuentra el total de la población que arrojó el censo de la referencia y el porcentaje que representa respecto a la población de cada una de las zonas que tiene población con estas características. Se observa en él que 112.697 habitantes (5.0%) de la ciudad en su zona urbana y rural están en zonas de alto riesgo no recuperable, lo que está informando que es población que debe incluirse en programas de reasentamiento.

Cuadro 25. Viviendas y hogares en zonas de riesgo no recuperable, 2005

Zonas	Viviendas censadas	Hogares censados	Nuevas viviendas	Viviendas desaparecidas
1	13.051	12.215	2.284	2.065
2	2.792	2.923	316	573
3	5.543	7.110	2.368	1647
4	2.306	3.737	1.597	266
6	200	477	277	0
Zona rural	3.889	2.712	2.451	71
Totales	27.771	29.174	9.293	4.622

Hogares en zonas de riesgo no recuperable- ZARNR

Zonas	Hogares
1	2.215
2	2.923
3	7.110
4	3.737
6	477
Zona rural	2712
Total	29.174

Total de hogares en el Municipio: 591.826.

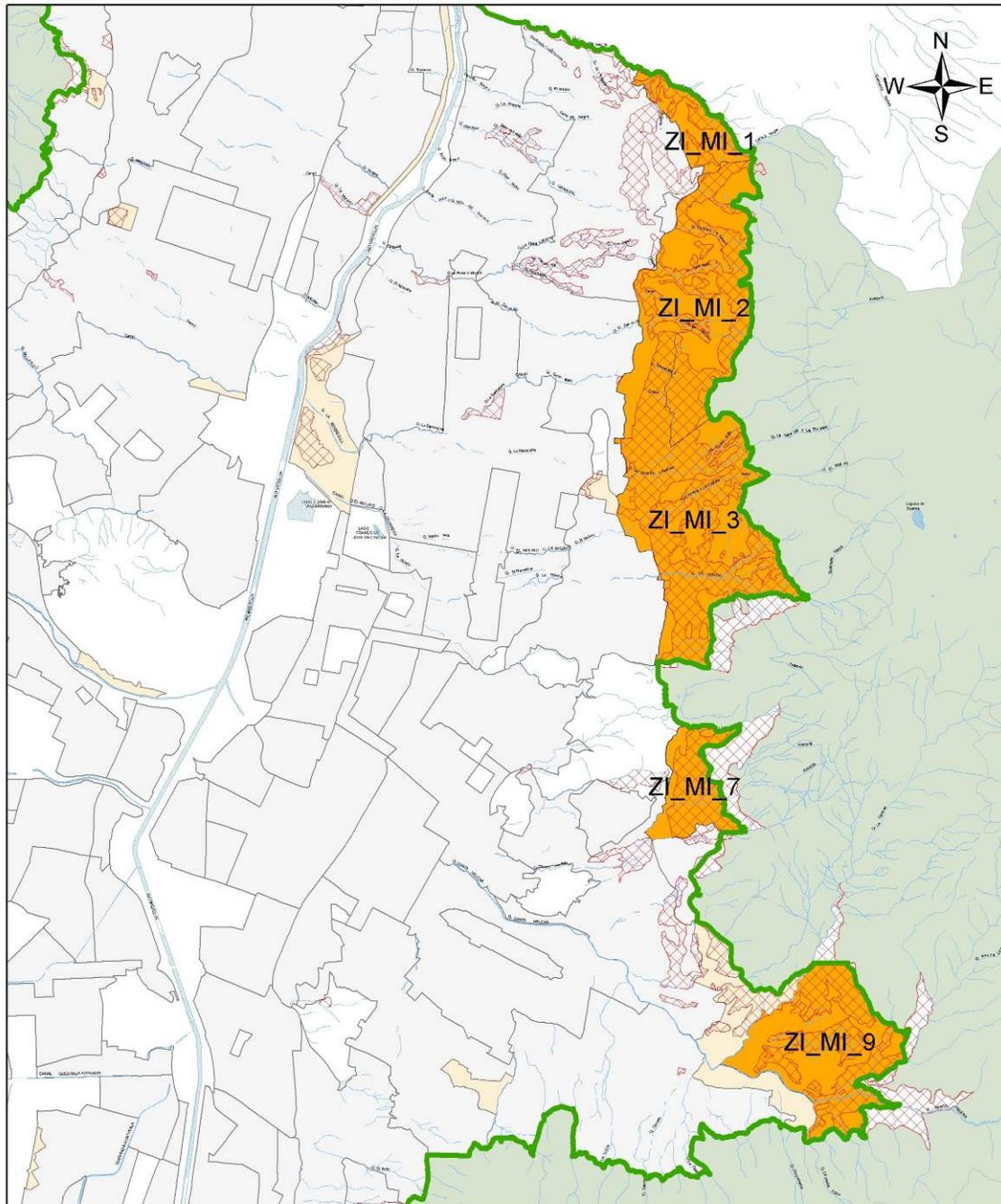
Hogares en ZARNR: 29.174, incluida la zona rural, son el 4.09%, del total del municipio

De acuerdo con el estudio de la referencia, por medio del cual podrá ampliarse la información por comunas, barrios y sectores -asentamientos-, durante el período 1999-2005, el número de viviendas nuevas construidas en la zona de alto riesgo no recuperable en la zona urbana fue de 6.842. Las comunas que registran mayor incremento son las de Villa Hermosa, con 2.358; San Javier, 1.597 y Manrique con 1.455 viviendas. El número de viviendas registradas en el POT en el año de 1999 y no encontradas en el momento del censo fue de 4.544. Las comunas Popular y Villa Hermosa presentan los mayores registros de viviendas desaparecidas 1.404 y 1.158 respectivamente. Le siguen Manrique 661 y Robledo 465 número total de viviendas urbanas localizadas en zona de alto riesgo no recuperable en la ciudad de Medellín es de 26.183, el número de hogares es de 26.797, el área que ocupan es de 996 hectáreas.

Es importante tener en cuenta que en este censo no se incluyeron las 1.925 viviendas, 2.021 hogares y 9.703 personas ubicadas en los asentamientos de La Montaña basura, Curva del Diablo, El Oasis, por encontrarse en el ámbito del plan parcial de Moravia, que realizó censo en 2004.

El número de viviendas en alto riesgo no recuperable registradas en el POT para los corregimientos, en el año 1999, fue de 679. El incremento del número de viviendas durante el período 199-2005 fue de 2.451. Los corregimientos de mayor incremento fueron Santa Elena 960 viviendas, San Cristóbal 631 y San Antonio de Prado 513. En el corregimiento de San Cristóbal de las 631 viviendas nuevas, 593 se ubican en la vereda La Loma. El número total de hogares registrados en el censo fue de 2.712, ubicados en 3.130 viviendas

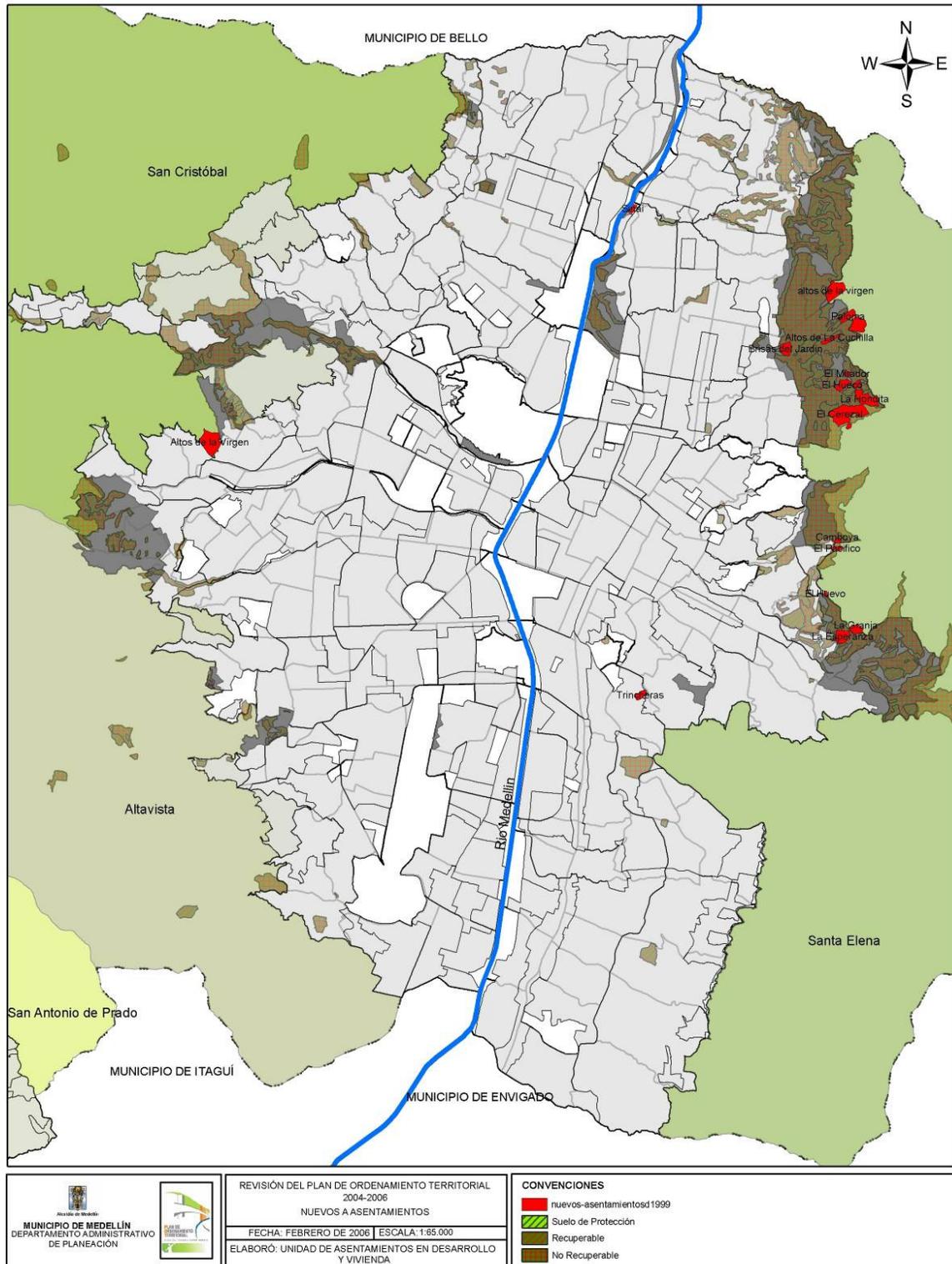
POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL QUE SUPERAN EL 50% DE SU ÁREA CON ZONAS DE ALTO RIESGO NO RECUPERABLE.



<p>Alcaldía de Medellín MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN</p>		<p>REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006 POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL CON MÁS DEL 50% DE SU ÁREA EN ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLE COSATADO ORIENTAL</p> <p>FECHA: MARZO DE 2006 ESCALA: 1:15.000</p> <p>ELABORÓ: UNIDAD DE ASENTAMIENTOS EN DESARROLLO Y VIVIENDA</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Perímetro Urbano Suelo de Protección MI, 50% o más de su área en Zona de Riesgo No Recuperable. Polígonos de Mejoramiento Integral Zona de Alto Riesgo No Recuperable
---	--	--	--

Plano 7: Las zonas nororiental y centro oriental de la ciudad son las más afectadas por restricciones asociadas con las zonas de alto riesgo no recuperable. El plano muestra los polígonos que de su área bruta tienen más del 50% con dicha afectación. El polígono Z1-MI-7 es el más afectado. En la zona occidental sólo el polígono de “María Auxiliadora” en el Corregimiento San Antonio de Prado presenta esta característica.

NUEVOS ASENTAMIENTOS Y ZONAS DE ALTO RIESGO NO RECUPERABLE.



▲ Plano 7: En color rojo se muestran los asentamientos originados con posterioridad al 31 de diciembre de 1999. El comportamiento de la informalidad ha generado consolidación de los asentamientos existentes a 1999. Nótese el impacto de las ZARNR en los asentamientos informales. Elaboró: Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda

La demanda de suelo, de bienes y servicios urbanos, adquiere cada vez más relevancia, se agudizó con la crisis sistémica que vive el país, especialmente, la registrada entre 1996 y mediados de 2001, desempleo, desplazamiento forzado, disminución de los niveles de vida de los sectores populares y una parte de los sectores medios, situación agravada con las elevadas rentas de suelo, el encarecimiento de los créditos hipotecarios y los servicios públicos domiciliarios especialmente la energía eléctrica, así como, por la incapacidad del Estado con la ausencia de control y las débiles políticas de gestión del suelo y habitacionales, con lo cual, se excluye grandes grupos de la población del acceso a la vivienda y en general de la oferta de bienes y servicios que ofrece e incorpora la ciudad, situación frente a la cual surge como alternativa la ocupación irregular de predios y la informalidad en todas sus dimensiones.

En el proceso puede identificarse como tendencia asentamientos de ocupación irregular e ilegal configurados por personas que ya vivían en otras áreas de la ciudad y no sólo por los flujos migratorios y la población en situación de desplazamiento forzado, así, la población pauperizada debido a los factores de pobreza y marginalidad en su connotación multidimensional, intensifico la ocupación en zonas periféricas y en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.

Los desequilibrios del sistema urbano y social en la ciudad están vinculados a las contradicciones de los modelos de acumulación existentes, la concentración económica estimula la concentración poblacional, pues por un lado se incrementa la demanda de suelo y servicios urbanos, pero las fuerzas centrífugas de la ciudad asociadas a la pobreza presionan a la población hacia las zonas periféricas y así, la apropiación del espacio se delimita por la desigualdad social y territorial y las posibilidades económicas diferenciadas.

De acuerdo con la caracterización del sistema urbano del país que presenta el documento CONPES 3305 de 2004 Lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano.

(...) “Los sectores más productivos de la economía se ubican en los centros urbanos, de modo que las 7 principales ciudades del país generan alrededor del 65% del PIB y concentran el 45% de la población urbana nacional. (...) Por otra parte, el crecimiento de las ciudades colombianas ha seguido un patrón desequilibrado, con una visión de pequeña escala más que de modelo territorial amplio. Entre los fenómenos espaciales resultantes se encuentra el predominio de los asentamientos precarios en las periferias, la expansión irracional.

El mismo documento CONPES se refiere a las manifestaciones del modelo de las ciudades colombianas, crecimiento desequilibrado, urbanización informal y asentamientos precarios:

“Estimaciones recientes muestran que al menos 1.3 millones de hogares, que representan el 16% de los hogares urbanos se encuentran en condiciones de precariedad habitacional, es decir, habitan viviendas sin servicios públicos, que están construidas en materiales inadecuados, presentan hacinamiento o se encuentran en zonas de alto riesgo. Así mismo, de acuerdo con información catastral, se calcula que el 16% del área neta de uso residencial corresponde a asentamientos precarios en las 5 principales ciudades del país.

(...) Más allá de los factores macroeconómicos y fiscales, persisten dificultades para el abordaje de la urbanización informal, el fenómeno de los asentamientos precarios y en general de la provisión de suelo y vivienda a la población de bajos ingresos. Así, la dificultad de los hogares pobres para acceder a la financiación hipotecaria, la baja capacidad institucional de las administraciones municipales, la rigidez de la normativa urbanística y del proceso de concesión de permisos de construcción, constituyen limitaciones significativas. A ello se suma la naturaleza imperfecta y excluyente del mercado de suelo urbano, que carece de transparencia, opera con información incompleta, presenta severas barreras de entrada, y se encuentra considerablemente regulado.

La ciudad aún esta marcada por la inadecuada gestión y especulación del suelo, por un proceso de urbanización de desarrollo desigual y por la baja productividad de la economía urbana. El espacio público está sometido a la lógica de la ganancia apropiación cotidiana de los territorios públicos privatizados, los soportes urbanos llenos de formas privatizadas. El índice promedio de espacio público urbano está en 4.1 m² por habitante, mientras la zona nororiental registra un índice de 2.23 y en barrios populares como Moravia se tiene un índice crítico de 0.37 m²/hab.

La cobertura de servicios públicos domiciliarios en lo referente a energía eléctrica y acueducto, alcanza niveles superiores al 99%, el servicio de alcantarillado cubre el 100% de las viviendas de la ciudad y 97% de las viviendas cuenta con recolección de basuras, estas cifras no presentan variaciones significativas cuando se analizan por comunas. La situación de los asentamientos localizados en zonas de alto riesgo físico ambiental es de precariedad en materia de los servicios públicos esenciales, agua y evacuación de residuos, por tanto, con graves problemas de salud pública. -29.696 viviendas en ZARNR, incluye el barrio Moravia, con 1.925 viviendas.

Cuadro 26. Servicios públicos en las viviendas en ZARNR, 27.771 viviendas

Viv ZARNR	Acueducto	Alcantarillado	Energía	Teléfono	Gas	Internet
Sin SSPPD	7%	33.74%	3.2%	41.7%	85.3%	85.99%
Con SSPPD	88%	61.65%	90.3%	49.9%	1.14%	0.47%
Desconectado	1.5%	0.53%	2.9%	2.7%	0.08%	0.07%

Fuente: U. NAL, Escuela del Hábitat Identificación y caracterización socioeconómica y geotécnica de las zonas de alto riesgo no recuperable de la ciudad de Medellín. CORANTIOQUIA, SIMPADA-Secretaria de Medio Ambiente, Municipio de Medellín, 2005

Según la Escuela de Urbanismo de Universidad Nacional de Colombia -citado de informe del Periódico de la URBE de la U de A-, en documento que contiene uno de los productos del convenio 48000870/05 "estado del arte de las políticas públicas de gestión urbana en asentamientos en desarrollo", entre 2001 y agosto de 2005, EPM ha cortado los servicios de energía a 324.648 personas, de agua a 337.787 y el servicio de telecomunicaciones a 407.738 personas y mensualmente se detectan 25.000 reconectados ilegalmente. En todos los estratos sociales se encuentra que la causa principal se atribuye al desempleo: 58% y en segundo lugar al incremento de las tarifas: 18% y un tercer factor se refiere a la reducción del ingreso. La población de bajos ingresos tiene costos de servicios públicos por encima a los ingresos recibidos, dejando por fuera otras prioridades de la sobrevivencia sin resolver: "Mientras que le 53% de los usuarios de EPM pagan más de \$100.000, mensuales el 42.9% de los usuarios ganan menos de un salario mínimo legal". En el mismo estudio se encuentra que la mayoría de los desconectados son crónicos. En el estrato 1 es de 78.7%, para el 2 de 74.4%, para el 3 de 68.1%, para el 5 de 88.4% y para el 6 de 83.3%, lo que está denotando que se trata de familias que durante largos periodos de tiempo tienen problemas de desempleo y bajos o nulos ingresos. La decisión de coste especialmente en telecomunicaciones es sugerida por el mismo usuario.

Según EPM el problema de desconexión no es de tarifas ni de programas de financiación, porque estas son las más bajas del país. Y a pesar de los subsidios la gente no tiene como pagar, el fraude se presenta más por verdadera necesidad según empresas.

En términos reales puede aceptarse que la cobertura de los servicios públicos ha disminuido en Medellín en los últimos años por factores de baja capacidad de pago de la población. De tal manera que la infraestructura disponible de oferta de servicios, cuando no hay demanda efectiva, tiende a caer desmejorando la calidad de vida de la población.

Por último, es de reconocer que el crecimiento de la ciudad se ha llevado a expensas de la destrucción de las áreas de protección, su incorporación a la urbanización, descontrol e imprevisión de factores naturales generan deterioro de los ecosistemas amenazando la biodiversidad, las fuentes de agua y los demás servicios ambientales que prestan.

El Gobierno de la ciudad de frente a los desafíos de hoy y de cara al futuro, luego de cinco años de adoptado el POT y con base en los logros obtenidos a través de la formulación de planes parciales de mejoramiento integral y proyectos urbanos de regularización urbanística instrumentos de planeación potentes para la gestión del desarrollo urbano, valora la evolución institucional y pretende revisar y ajustar los referentes conceptuales, metodológicos, políticos, normativos y prácticos de la gestión urbana para lograr el mejoramiento integral y consolidación de los asentamientos urbanos en desarrollo.

12.3.4 EL DÉFICIT, MANIFESTACIÓN DE LOS PROBLEMAS

Otro de los factores de segregación socio-espacial y presión ambiental en Medellín lo constituye los **crecientes déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y hábitat**.

Es de advertir que los datos estadísticos son objeto de actualización por parte de la Subdirección de Metroinformación, además, para la construcción de la línea de base de los programas habitacionales, se pretende hacer uso de la información que arroje el censo del DANE 2005, solo se obtendrán resultados a 2006.

Trayectoria en estimativos de déficit cuantitativo de vivienda

En términos operativos el hogar es la unidad censal o unidad estadística de observación, está definido por el censo por la -corresidencia o unidad espacial de convivencia- como persona o grupos de personas que viven en forma habitual en una vivienda. En cambio, la familia como institución social, en cualquier forma de organización familiar, se da por la relación de “parentesco con jefe de hogar”, en este sentido, se entiende como un grupo de dos o más personas integrantes de un mismo núcleo emparentadas entre sí hasta el cuarto grado de consanguinidad: padres, hijos, abuelos, nietos, bisnietos, hermanos, tíos, sobrinos y primos y, segundo de afinidad: cónyuge, suegros, yernos y nueras, hijastros y cuñados.

Las estimaciones convencionales del déficit cuantitativo, se hacen por simple resta, el número de hogares que exceden a la cantidad de viviendas existentes, da la idea de las viviendas faltantes en términos absolutos o relativos % de hogares urbanos y rurales con déficit cuantitativo de vivienda–HSV. Para la ciudad de Medellín, este déficit se ha estimado con base en datos de 1996, según estadísticas suministradas por el Departamento Administrativo de Planeación DAP.

El antiguo Departamento de Análisis Estadístico del DAP realizó para el período 1997-2000, ajustes sobre el número de viviendas y hogares en el municipio, con base en ello, estimó el déficit en 15.051 HSV.

Para CORVIDE hoy en liquidación, ante la realidad concreta de la ciudad, la cifra parece insostenible, por tanto, realizó el estimativo estadístico con base en los datos de 1996, el cual arrojó un déficit para 2000 de 47.020 hogares sin vivienda-HSV, que se tomó como base para la formulación del Plan Temático de Vivienda del POT y ha sido referente en los sucesivos Planes de Desarrollo.

Cuadro 27. Trayectoria en estimativos de déficit cuantitativo de vivienda

Plan de Desarrollo 1998-2000	Plan Temático de Vivienda- POT 1999	Plan de Desarrollo 2001-2003	Plan de Desarrollo 2004-2007
Estimado en 43. 548 HSV	Estimado en 47.020 HSV Proyección a junio de 2000, CORVIDE	Estimado en 47.020 HSV	Estimado en 48.843 HSV, proyectado a 2004.

Cuadro 28. Déficit cuantitativo global acumulado a 2005

	Hogares sin vivienda	Hogares localizados en ZARNR
Urbano	46.748	28.483
Rural	2.460	2.712
TOTAL	49.208	31.195

▲ Fuentes: De proyección CORVIDE a Junio de 2000 proyectado a 2005 DAPM. ZARNR : Estudio de identificación y análisis de las características socioculturales y geotécnicas en las zonas de alto riesgo no recuperables de la ciudad de Medellín. Secretaría del medio Ambiente, subsecretaría SIMPAD y Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. Agosto de 2005, DAP, agrega Moravia .

Distribución de viviendas en Medellín y el Valle de Aburrá por estratos socioeconómicos

Según el estudio de CAMACOL, en los estratos 1, 2 y 3 se concentran el mayor número de viviendas, y es en estos estratos donde se ubica la mayor demanda potencial de vivienda pero no así la demanda efectiva, por no poseer alguna capacidad de endeudamiento y, por consiguiente, no se convierte en demanda efectiva.

Cuadro 29. Distribución de viviendas urbanas por estrato en Medellín y Valle de Aburrá

	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Total viviendas
Viviendas Medellín	51.089	175.216	166.285	58.911	46.600	20.132	518.233
Viviendas otros municipios Valle de Aburrá	18.726	90.869	106.126	12.287	5.371	560	234.388
Viviendas Estrato Valle de Aburrá	69.815	266.085	272.411	71.198	51.971	20.692	752.621

▲ Fuente: Cálculos propios para este estudio, datos retomados de la investigación: Demanda de vivienda en el Valle de Aburrá. Universidad de Medellín-CAMACOL. 2004.

Fuente: EE. PP. M, instalaciones de energía residencial (2004). Proceso Grupo OSMI, subdirección Metroinformación, DAP.

Demanda de vivienda potencial y efectiva en Medellín por estratos socioeconómicos

Desde el enfoque de oferta y la demanda que no todas las familias que necesitan una vivienda están constituidas como hogares, comparten la vivienda posiblemente por la situación de pobreza, puede constituir un asunto funcional para la supervivencia económica, pero al disponer de mayor ingreso, se vislumbra la posibilidad de constituir hogar.

Cuadro 30. Demanda de vivienda potencial y efectiva en medellín por estratos socioeconómicos.

	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Total demanda
Demanda potencial	1.796	12.445	11.825	1.424	3.353	1.750	32.159
Demanda efectiva	1.276	6.762	12.309	3.454	4.827	1.540	30.168

▲ Fuente: Cálculos propios para este estudio. Datos retomados de la investigación: Demanda de vivienda en el Valle de Aburrá. Universidad de Medellín-CAMACOL. 2004.

En la interpretación del indicador del déficit cuantitativo es necesario considerar que no todos los hogares que viven en la misma vivienda, son demandantes efectivos de una nueva vivienda. En este punto son importantes los datos reportados por CAMACOL sobre la demanda potencial y efectiva de vivienda en Medellín, en comparación con el Valle de Aburrá. El estudio define la demanda potencial de vivienda urbana en el Valle de Aburrá la conformada por todos los hogares (familias) residentes en las cabeceras municipales de la región, manifiesten o no sus deseos de adquirir vivienda...” (pág.43). La demanda efectiva de vivienda se refiere a todas las familias que planean y tienen capacidad para adquirir la vivienda deseada, ya sea porque pagarán de contado o porque cumplen con los requisitos financieros que actualmente exigen las corporaciones”. (pág. 45)

Cuadro 31. Déficit cuantitativo habitacional en medellín por comunas

Comuna	Hogares sin vivienda	Localización en zonas de alto riesgo no recuperable
Popular	10.975	6.473
Santa Cruz	10.470	535
Manrique	13.187	4.722
Aranjuez	10.539	1.540*
Castilla	5.380	0
Doce octubre	13.767	783
Robledo	8.247	1.752
Villa Hermosa	11.382	5.721
Buenos Aires	6.266	543
La Candelaria	1.746	0
Laureles-Estadio	187	0
La América	435	0
San Javier	11.176	3.637
El Poblado	266	0

Guayabal	2.400	0
Belén	5.132	477
Total comunas	111.555	26.183

No contempla las viviendas de Moravia

Cuadro 32. Déficit cuantitativo habitacional en medellín por corregimientos

Corregimiento	Hogares sin vivienda	Localización en zonas de alto riesgo no recuperable
San Antonio de Prado	3.677	777
Altavista	1.100	432
Santa Elena	505	1.084
Palmitas	257	121
San Cristóbal	2.456	645
Total corregimientos	7.995	3.059
Total Medellín	119.550	29.242

▲ Fuentes: Hogares sin vivienda, Subdirección Metroinformación Departamento Administrativo de Planeación. 2004. Localización zona de alto riesgo no recuperables, Identificación y análisis de las características socioculturales y geotécnicas en las zonas de alto riesgo no recuperables de la ciudad de Medellín. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, CEHAP – Secretaria del Medio ambiente de Medellín, subsecretaría SIMPAD. Agosto 2005. Reposición por afectaciones de obras públicas o proyectos de interés general, Deficiencia habitacional, Subdirección Metroinformación Departamento Administrativo de Planeación. 2004.

12.3.5. DÉFICIT CUALITATIVOS HABITACIONALES

Para la cuantificación del déficit cualitativo en la ciudad de Medellín, se retomaron los datos de la Encuesta de Calidad de Vida 2004 y SISBEN a 2005. Para los promedios se procedió de la siguiente forma:

- Variable disponibilidad de servicios. Se cuantificaron como déficit aquellas viviendas que no estuvieran conectadas a uno de los servicios básicos (agua, luz y descarga de excretas) adecuadamente.
- Variable calidad de la vivienda. Se cuantificaron como déficit cualitativo aquellas viviendas que tuvieran deficiencia en unos de los tres factores básicos (techo, paredes y piso).
- Variable hacinamiento. Se cuantificaron como déficit cualitativo aquellas viviendas que tuvieran un promedio de más tres personas por habitación.

Cuadro 33. Déficit cualitativo habitacional en Medellín por comunas y corregimientos

Comuna	Unidades de vivienda sin disponibilidad de al menos un servicio público básico		Porcentaje de hacinamiento por comuna y corregimiento	Unidades de vivienda con deficiencias de calidad estructural	
	Nro.	%	%	Nro.	%
Popular	1.687	7.03	41.63	1.909	6.81
Santa Cruz	1.604	6.68	43.78	691	3.00
Manrique	2.768	11.53	47.79	2.381	8.00
Aranjuez	3.967	16.53	52.01	1.005	4.80
Castilla	879	3.66	59.07	83	0.96
Doce octubre	1.265	5.27	51.69	262	0.92
Robledo	1.697	7.07	54.96	1.334	6.43
Villa Hermosa	2.998	12.49	47.26	1.997	7.79
Buenos Aires	971	4.05	59.58	230	1.90
La Candelaria	2.073	8.64	58.77	29	0.69
Laureles-Estadio	210	0.87	48.54	4	0.95
La América	108	0.45	59.15	12	1.39
San Javier	2.118	8.82	47.25	1.521	4.94
El Poblado	67	0.28	56.06	3	0.77
Guayabal	622	2.59	60.54	81	1.84
Belén	967	4.03	58.21	158	1.30
Total Urbano	24.001			11.699	
Palmitas	233	19.42	38.81	123	10.25
San Cristóbal	1.290	15.40	51.04	319	3.81
Altavista	651	18.23	44.95	224	6.28
San Antonio de Prado	891	7.53	51.23	167	1.41
Santa Elena	605	32.20	53.40	127	6.78
Total Rural	3.669			960	

Fuente: DAPM/ Subdirección Metroinformación, SISBÉN Julio 2005

Tal como lo muestra el cuadro anterior los déficit's cualitativos más altos por disponibilidad de servicios públicos en las comunas de Medellín, se registran en Aranjuez, Villa Hermosa, Manrique y San Javier. En un porcentaje significativo le siguen Popular, Santa Cruz y Doce de Octubre.

Con relación al total de viviendas registradas por el SISBÉN a julio de 2005, 277.493 unidades de vivienda en el Municipio, clasificadas en estratos 1, 2 y 3, de las 250.643 urbanas (90.32% del total municipal), presentan déficit por disponibilidad de servicios públicos básicos 24.001 viviendas, o sea, el 9.57% del total de las viviendas en la zona urbana.

Para el área rural, el total de déficit es de 3.669 viviendas (12.6%), los corregimientos de Altavista y Palmitas son los que registran el porcentaje más alto de déficit por disponibilidad de servicios públicos básicos.

Con relación a la deficiencia en la calidad estructural de las viviendas, los registros más altos lo muestran las comunas de Manrique, Villa Hermosa y San Javier. Del total de viviendas en la zona urbana 11.699 viviendas presentan este déficit, las cuales corresponden al 4.7% del total. En la zona rural se registran 960 viviendas (3.6%) con mayor porcentaje en los corregimientos de Palmitas y Santa Elena.

De acuerdo con la encuesta de calidad de vida realizada por el Municipio de Medellín, en 2004, en los estratos 1 y 2, se registran los siguientes tipos de viviendas con problemas de habitabilidad. - Stock de viviendas urbanas en estrato 1y 2:226.305 (47% del total urbano).-

- 2.248 viviendas en edificaciones no aptas para habitación.
- 3.553 eran ranchos.
- 7.138 eran cuartos.
- 1.908 viviendas construidas en materiales de desecho.
- 3.461 viviendas se abastecían de pila pública.
- Otra forma de vivienda: 11.075
- Lugares destinados para alimentos que a la vez eran un cuarto para dormir: 15.680 hogares.
- 6.000 viviendas tenían piso de arena y tierra.
- 200.978 viviendas eran invasiones.

De acuerdo con información 2004 proyecciones DANE e instalaciones de energía residencial de EPM, y 2005 estudios del Municipio de Medellín, se registra la siguiente síntesis sobre el déficit:

De acuerdo con la encuesta de calidad de vida realizada por el Municipio de Medellín, para 2004, en los estratos 1 y 2, se registran los siguientes tipos de viviendas con problemas de habitabilidad.

- 2.248 viviendas en edificaciones no aptas para habitación.
- 3.553 eran ranchos.
- 7.138 eran cuartos.
- 1.908 viviendas construidas en materiales de desecho.
- 3.461 viviendas se abastecían de pila pública.
- Otra forma de vivienda: 11.075
- Lugares destinados para alimentos que a la vez eran un cuarto para dormir: 15.680 hogares.
- 6.000 viviendas tenían piso de arena y tierra.
- 200.978 viviendas eran invasiones.

Síntesis de indicadores 2004-2005

2004.

Total población	2.071.392 habitantes
Población urbana	1.978.967 habitantes 95.5%
Población rural	93.213 habitantes
Hogares	591.826 hogares urbanos y rurales
Promedio global personas hogar	3.5 personas
Stock de vivienda	550.407 unidades de vivienda
Stock vivienda urbana	518.233 (94.2%) viviendas urbanas
Stock vivienda rural	32.174 viviendas rurales
Peso de las viviendas en estratos 1, 2 y 3	76%
Déficit global acumulado de vivienda	48.843 hogares sin vivienda
Déficit acumulado en estratos 1, 2 y 3	36.632 hogares sin vivienda (75% del global)

Fuente: Proyecciones DANE, registros administrativos de energía residencial EE.PP.M y proyección déficit con base histórico CORVIDE 2000.

2005.

Viviendas localizadas en ZARNR	29.696 viviendas
Hogares ubicados en ZARNR	31.195 hogares (1.05 hogar por vivienda)
Hogares urbanos en ZARNR	28.483 hogares
Hogares rurales en ZARNR	2.712 hogares
Personas en ZARNR	122.400 (5.9% de la población total)

Fuente: Secretaría de Medio Ambiente, CORANTIOQUIA, UNALMED, censo ZARNR (2005), DAPM incluye Moravia.

173 inquilinatos, información parcial de ciudad¹⁴

- Barrios San Benito: 27, San Pedro-Lovaina: 44, Colón: 102
- 84.412 predios urbanos fiscales o privados con ilegalidad en la tenencia, 13.2% del total de predios urbanos (638.596), Catastro julio (2005).
- 78 barrios con desarrollos incompletos o inadecuados, el 31% de los 249 barrios de la ciudad, donde se estima el 47% de las viviendas urbanas. 24% del suelo urbano en tratamiento urbanístico de mejoramiento integral y consolidación nivel 3, objeto de procesos de regularización y legalizaciones urbanísticas.

12.3.6 LOS CONFLICTOS LATENTES

- **Débil voluntad política y ausencia de una política metropolitana y regional de vivienda y hábitat, asociada a la declaratoria de la vivienda como hecho metropolitano.**

Hablar de conflictos en Medellín, en materia de vivienda y hábitat, debe iniciarse, necesariamente, desde una revisión de la política metropolitana, y regional, de vivienda y hábitat, que supere las barreras municipales y sea superior a esas líneas de frontera que no corresponden con las dinámicas poblacionales, funcionales y espaciales que conectan a los entes territoriales.

El modelo de concentración económica y política y los desequilibrios en la red urbana regional desde el punto de vista de los costos y las compensaciones, es quizá el primer conflicto identificable. En efecto, la vivienda en Medellín y el Valle de Aburrá desde hace dos décadas se perfila como “hecho metropolitano”, dado el proceso de conurbación en la subregión, la interdependencia funcional en demanda y oferta de bienes y servicios, los vínculos con Rionegro y el valle de San Nicolás al oriente y con el Valle del río Cauca y Urabá hacia el occidente. La consolidación del desarrollo de ciudades intermedias depende de la localización de actividades económicas productivas, de infraestructuras y la oferta de servicios sociales.

Sin duda, el recurso estratégico que constituye el suelo de expansión y las nuevas configuraciones urbano regionales son de alto impacto en los debates de la vivienda versus los debates de competitividad y el desarrollo económico en ámbitos urbano regionales.

No obstante, en relación con las estrategias de productividad y cobertura, determinadas en el Plan temático, es evidente la carencia en la promoción y construcción de acuerdos de compromisos metropolitanos y regionales y la débil voluntad política para su adopción como “Hecho Metropolitano”, en materia de instrumentos que la soporten, no se concreta la creación de la Comisión Técnica Regional Mixta, ni en la práctica la configuración del Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social, ni se ha debatido públicamente la creación del Fondo Metropolitano de Vivienda de Interés Social.

¹⁴ Ampliar información en documento producto de convenio FOVIMED/U. NAL (2005) Diseño de propuesta de intervención para inquilinatos que desde los aspectos socioculturales, técnicos, económicos y jurídicos sea viable de realizar para el Municipio de Medellín. Disponible en las Bibliotecas del Departamento Administrativo de Planeación y del Concejo de Medellín.

El desarrollo de la política habitacional en Medellín ha estado determinado por directrices desde el gobierno nacional, implicando incertidumbre en las inversiones que deben realizarse desde la municipalidad.

- **Centros poblados y vivienda rural sin política de ordenamiento.**

De la mano del tema de la vivienda, con vínculos metropolitanos y regionales, el suelo rural, de manera particular el suelo de protección, recurso estratégico de la productividad ambiental, que también debería declararse como hecho metropolitano, en función de los sistemas estructurantes naturales, corresponden a suelos que deberían ser protegidos de su uso intensivo y ocupación desordenada y densificada, desde una mirada diferente y que sea abordada, directamente, desde el modelo de ocupación.

Sin embargo, la carencia de instrumentos normativos asociados a instrumentos financieros, como la compensación, impulsan a un acelerado proceso de ocupación informal concentrada en los centros poblados rurales, suelo suburbano con intervención rural de consolidación nivel 3 en algunos casos, que han carecido de una política de intervención clara en función de corresponder a sectores ocupados, de manera informal, en áreas a proteger. Una mirada de éstas características precisa la aproximación a la “nueva ruralidad” que reconozca y potencie la productividad en virtud de la sostenibilidad ambiental, no exclusivamente ecológica.

Allí han operado instrumentos puntuales, cuya masificación podría detonar procesos de ocupación informales adicionales a los existentes puesto que se asocian a instrumentos asistencialistas, son los mejoramientos de vivienda rural, que en sí mismos carecen de normatividad y que no deben abordarse desde la mirada urbana, puesto que los sectores que atienden corresponden a procesos de ocupación distintos. Deben abordarse nociones de vivienda rural como las unidades agropecuarias, las unidades agrícolas, la vivienda campesina y la vivienda de recreo.

Este conflicto, de manera particular, se materializa en los suelos suburbanos de Altavista y San Cristóbal, y muy seguramente será visible, por el impacto de la Conexión Vial Aburrá Río Cauca, en la Vereda La Aldea del Corregimiento Palmitas, todos asociados a procesos de fraccionamiento intensivo de la estructura predial construcciones informales y precariedad en los servicios públicos. En el Corregimiento Santa Elena se particulariza la situación en virtud de las particiones que se desarrollan de padre a hijo sucesivamente y del impacto generado por las viviendas de recreo.

- **Proyectos de vinculación regional y nacional sin lectura territorial.**

Dado el acelerado proceso de globalización económica, que impacta las relaciones funcionales de los entes territoriales entre sí y a nivel regional, nacional buscando la articulación internacional, flujos de cambio y de información, se observa un creciente interés en generar mecanismos de articulación que al asociarse a redes de transporte se traduce en vías.

Aparecen allí los proyectos que pretenden vincular la ciudad con el entorno regional inmediato y a su vez con la nación, los corredores multinacionales y los puertos de carga que facilitan el intercambio transnacional, en función de la competitividad.

En ese marco aparecen las conexiones viales, Aburrá Río Cauca y la conexión a Oriente como estructurantes de la conectividad vial, con Medellín como centro y parte del denominado “triángulo de oro”.

Sin embargo el conflicto territorial que se genera, supera la variable asociada con la movilidad, en virtud de la existencia previa de asentamientos localizados en su trazado, generados informalmente, que deben ser asumidos desde la perspectiva del impacto socio-ambiental y territorial que genera el proyecto de conexión vial y más aún de las dinámicas que impulsa y detona, como las serias transformaciones en los usos del suelo y de los fenómenos de ocupación que podría permitir. Este tipo de conexiones, si no se abordan integralmente, no sólo presionarían este tipo de ocupaciones informales, sino que impactarían de manera negativa el territorio al que pretenden servir.

En ese sentido, las redes de movilidad deberían prever integralmente el comportamiento de los restantes atributos del desarrollo territorial, a pesar de formularse como vías rápidas, estos fenómenos han demostrado que generan impactos en los territorios.

Adicionalmente debe abordarse una escala de planificación que observe las dinámicas territoriales y poblacionales, a una escala regional, en el caso concreto de la Conexión Vial Aburrá Río Cauca, desde la propia Cuenca de la quebrada La Iguaña hasta la vertiente del Río Cauca en el Corregimiento Altavista, pero asumida a escala regional. En el Municipio de San Jerónimo, el corredor que genera el proyecto vial ha sido declarado como corredor turístico y ya hay construcciones con tal uso.

- Crecimiento hacia las laderas vulnera la sostenibilidad ambiental.

Uno de los componentes del modelo de ocupación territorial, lo constituyen justamente los bordes de protección, que se suponen actúan de manera sistémica como fronteras entre lo urbano y lo rural. Esta determinación, que también carece de instrumentos para su implementación, se ve impactada de manera negativa por los fenómenos de ocupación informal, especialmente en las laderas nororiental, noroccidental y Altavista.

El trazado del borde, que implícitamente determina la frontera, como se manifestó, no se adosa al perímetro urbano en el sector occidental de la ciudad, dejando al interior áreas rurales que presentan fenómenos de ocupación informales, fraccionamiento del suelo y vulnerabilidad ambiental.

- Ocupación irregular e ilegal de las Zonas de alto riesgo en bordes de protección.

Los fenómenos asociados a desplazamiento involuntario, intraurbano e intermunicipal, han impactado las zonas de amenaza alta con la generación de asentamientos precarios habitados por comunidades de poca o nula capacidad de reponerse a una eventual tragedia, generando las áreas determinadas como de alto riesgo no recuperable.

Estas áreas, que constituyen uno de los suelos denominados como de protección, se encuentran ocupadas en condiciones con pocas características que permitan su habitabilidad y mínima calidad en la vivienda, se trata de población de muy bajos ingresos y en condiciones de hacinamiento crítico.

El POT estimó para 1999, 24. 371 unidades de viviendas ubicadas en estas zonas. Para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y con la expectativa de formular una política de gestión en estos asentamientos, se identificaron aproximadamente 27.771 viviendas urbanas y rurales en zonas de alto riesgo, sin incluir las viviendas en el barrio Moravia.

- **Revisión crítica de los límites de los tratamientos olvidan las formas de apropiación social.**

Al momento de hablar de instrumentos de planeación se conjugan tanto los de planeación territorial como las políticas económicas y sociales, asumidas por instrumentos distintos que deben ser complementarios. En ese sentido, la confección de los tratamientos urbanísticos, que si bien se construyen a partir de las zonas homogéneas, debería ser resultado también de las interacciones sociales que se dan en los barrios, unidades socio espaciales y no sólo divisiones político administrativas.

Si el instrumento de planeación asociado a los polígonos es el plan parcial y para zonas objeto del tratamiento de mejoramiento integral es el proyecto de regularización y legalización urbanística, ¿cual es el instrumento socio-económico?. La mirada a la confección de las zonas homogéneas no puede reducirse a la morfología urbana debe articular la situación social, y si la unidad socioespacial es el barrio, entonces debe vincularse el barrio como ámbito de construcción socio espacial a la noción de la zona homogénea a la de barrio.

- **Bajos niveles de gestión y resultados de ejecución de los planes parciales formulados.**

Los planes parciales adoptados a 2005, aún no responden a las expectativas de construir un nuevo modelo de ciudad, con altos estándares urbanos, principios de equidad, participación, equitativa distribución de cargas y beneficios y primacía del interés colectivo.

Los planes parciales presentan bajos niveles de ejecución y sorprende la baja calidad del hábitat que están aportando a la construcción de ciudad.

No hay coherencia entre las densidades y la oferta de espacio público. Redesarrollo por manzana amenaza la sostenibilidad del centro. Convivencia de dos normatividades opuestas.

La inexistencia del cruce de variables necesario para garantizar la coherencia entre las diferentes formas de establecer la edificabilidad (índice de construcción, altura máxima y densidades), en relación con las cargas (áreas de cesión, construcción de equipamientos, índice de ocupación), ha determinado una tensión entre las ofertas de espacio público y en general infraestructura de soporte y las densidades (cantidad de viviendas, población nueva) que se recibe por desarrollos urbanísticos.

En áreas de consolidación, se continúan desarrollando proyectos por adición que no entregan ningún tipo de soporte a la ciudad. La misma infraestructura se continúa utilizando para este tipo de desarrollos que, según la cantidad de licencias otorgadas en las curadurías, son las que mayor impacto tienen en la zona norte de la ciudad.

Las áreas de planificación reducidas a manzana, permitidas en áreas de consolidación y redesarrollo, no corresponden a necesidades estructurales de ciudad. Los planes parciales proyectados de esta forma, en sí mismos guardan coherencia con los desarrollos predio a predio sin integración de su entorno, ni en la planeación, ni en la estructura de espacio público.

En síntesis, la infraestructura de soporte instalada viene recibiendo, en alto porcentaje, los nuevos desarrollos urbanísticos, sin garantizar a los nuevos pobladores mayores y mejores espacios públicos de esparcimiento y encuentro, menor habitabilidad.

Densidades generadas en nuevos proyectos en relación con la oferta de espacio público. (Centro – Sur-oriental). No consultan estándares zonales. Condiciones mínimas de calidad de la vivienda que repercuten en la habitabilidad - estándares de calidad habitacional -.

Los aprovechamientos y las áreas de cesión pública, normas en las que se traduce el crecimiento hacia adentro como clara materialización del concepto de ciudad compacta determinaron como referente una ciudad que se miraba a sí misma en su interior en función de su crecimiento, pero infortunadamente, una lectura de lo que allí se formula, da cuenta de unos estándares máximos que serían la posibilidad de crecer. Dichos estándares, en función de la posibilidad de crecimiento, se agotan, dejando la imposibilidad del crecimiento ordenado y coherente en una temporalidad superior a la determinada en el Plan si se hace uso de ellos.

- Desarrollos urbanísticos predio a predio no consultan estándares de habitabilidad.

El Plan de Ordenamiento fue formulado en 1999, incluye las normas estructurantes, generales y algunas complementarias, sin embargo las normas básicas no se incorporaron y la norma constructiva y urbanística como instrumento que regula las actuaciones predio a predio, en la perspectiva del modelo de ocupación no se formula.

Es decir, se conservan estándares habitacionales de la ciudad funcionalista, que si bien sí apuntan a generar condiciones de salubridad y seguridad, no son coherentes con el modelo y en ese sentido dejan en duda la habitabilidad en términos urbanísticos.

12.4 OPORTUNIDADES Y POTENCIALIDADES

Dentro de las perspectivas del desarrollo habitacional, es una potencia:

- Ejercer la competencia coordinadora del sistema habitacional local, aprovechando la capacidad de respuesta y el uso de todo el potencial de los agentes públicos, privados, comunitarios, políticos y académicos.
- Los planes parciales formulados a la fecha, el plan parcial de desarrollo “Pajarito”, es el ámbito con la mayor reserva de tierra fiscal. De la misma forma, es una potencia en la consecución de los objetivos, la gestión social y territorial en las áreas intervenidas con proyectos de regularización y legalización urbanística, 38 barrios implicados en tratamientos de mejoramiento integral y consolidación, disponen de proyecto urbano.
- Los Objetivos y Metas del Milenio-2015, acogidas por el gobierno de Colombia.
- La reactivación de la economía y, el flujo de caja municipal.
- Los instrumentos para la gestión del plan de vivienda social en el sistema territorial

Desde la entrada en vigencia de la ley 388 de 1997, se encuentra en los instrumentos del desarrollo territorial una oportunidad y potencia para garantizar el derecho a vivienda digna especialmente a los hogares en situación de vulnerabilidad. Por ello, se encuentra oportuno, en este aparte, reiterar con la identificación de los instrumentos, que han sido objeto de ilustración en las series de aplicación de la ley, desde 1998.

✓ **Plan Temático de Vivienda, Documento Técnico de Soporte POT.**

Concordancia: Componente general del POT, Numeral 1 del artículo 12 de la ley 388/97, objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo. Plan de Vivienda Social, numeral 4, artículo 9 del decreto 879/98 reglamentario de la ley 388/97.

✓ **Unidades de Actuación Urbanística-UAU.** Cuando los suelos destinados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social-VIS, correspondan a un área conformada por uno o varios inmuebles, expresamente delimitada en las normas que desarrolla el plan parcial, esta deberá ser urbanizada y construida como una UAU a través de sistemas de gestión privada o mixta.

✓ **Unidad de Actuación Pública-UAP.** Cuando por razones de interés social, competencias y capacidad institucional, las cargas de intervención para el desarrollo de proyectos de VIS no puedan ser asumidas por los propietarios de los inmuebles destinados a este fin, el Municipio, podrá realizar las acciones necesarias para adquirir los suelos, mediante compra, expropiación u otros mecanismos previstos en la ley, encargándose entidad pública de las actuaciones urbanísticas y responsabilizándose por el resultado de la intervención urbana. El área de intervención se denominará, delimitará y desarrollará como UAP a través de sistemas de gestión pública.

✓ **Desarrollo Prioritario de UAU destinadas a VIS.** En el programa de ejecución del plan de vivienda social, se declararán los inmuebles y las UAU destinadas a VIS de desarrollo prioritario.

- ✓ **Enajenación Forzosa de Inmuebles destinados al desarrollo de VIS.** De conformidad con lo establecido en la ley y normas complementarias, el Alcalde ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles y UAU declaradas de desarrollo prioritario que no cumplan la función social dentro de los términos fijados en el programa de ejecución del plan de vivienda social.
- ✓ **Ejecución mediante reajuste de tierras-RT.** Cuando el desarrollo de la UA destinada a VIS y localizada en suelo de expansión urbana, requiera de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y para garantizar una equitativa distribución de las cargas y los beneficios, la UAU se desarrollará mediante el mecanismo de RT.
- ✓ **Ejecución mediante integración inmobiliaria-INB.** Cuando el desarrollo de la UA destinada a VIS y localizada en suelo urbano en áreas de renovación, redesarrollo o mejoramiento integral, requiera de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y para garantizar una equitativa distribución de las cargas y los beneficios, la UAU se desarrollará mediante el mecanismo de INB.
- ✓ **Ejecución mediante la Cooperación entre Participes-COEP.** Cuando la UAU destinada a VIS no requiera de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y las cargas y los beneficios puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la UAU se desarrollará mediante sistemas de cooperación entre participes.
- ✓ **Utilidad pública para el desarrollo de proyectos VIS-UPDVIS.** De acuerdo con lo establecido en los correspondientes planes parciales, el alcalde declarará la utilidad pública de los inmuebles destinados a proyectos de VIS que deban ser desarrollados mediante el sistema de gestión pública.
- ✓ **Condiciones de urgencia para el desarrollo de proyectos VIS.** Mediante sistemas de gestión pública, el alcalde podrá establecer condiciones de urgencia para la expropiación por vía administrativa de los inmuebles destinados al desarrollo de proyectos VIS, bajo las siguientes circunstancias:
 - (i) Cuando sea necesario precaver la elevación de los precios de los inmuebles, de manera que garantice su desarrollo para VIS.
 - (ii) Cuando los inmuebles se requieran para el reasentamiento de población por factores de localización en zonas de alto riesgo o en áreas destinadas para el desarrollo de proyectos de interés general.
 - (iii) Cuando las demoras para el desarrollo de los proyectos VIS generen consecuencias lesivas a las comunidades.
- ✓ **Derecho de preferencia-DP.** Podrá establecerse el derecho de preferencia para adquirir los inmuebles que se destinarán para el desarrollo de proyectos VIS.
- ✓ **Banco Inmobiliario.** Constitución del banco inmobiliario para el desarrollo de proyectos VIS, FOVIMED.
- ✓ **Sistema de Información Habitacional-SIHAB.** Administración a través del FOVIMED: Inventario de suelos, registro de demanda VIS, registro de promotores, estructura de costos, inventario de programas y proyectos, normas, etc.

- ✓ **Participación en plusvalía.** Destinación de recursos por este concepto para el desarrollo de proyectos VIS declarados prioritarios en los programas de ejecución.
- ✓ **Bonos de Reforma Urbana-BRU.** Podrá financiarse la ejecución de programas y proyectos del plan de vivienda social, a través de la emisión y colocación de títulos de deuda pública.
- ✓ **Aprovechamiento urbanístico.** Medida de los aprovechamientos potenciales definidos por los correspondientes planes parciales en cada una de las UAU, para el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
- ✓ **Incentivos para el desarrollo de proyectos de VIS.** Evaluación de impacto que tienen las contribuciones por concepto de pago de servicios e impuestos de carácter municipal en el costo de las VIS y con base en ello, establecer sistemas especiales de contribución y unificar en un solo cobro dichas contribuciones.
- ✓ **Desarrollo de proyectos VIS a través de contratos de FIDUCIA.** En cumplimiento del plan de vivienda social, participar en la ejecución de proyectos VIS mediante la celebración de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la ley 80/93.

Desarrollo de figuras alternativas de asociaciones públicas con fundamento en los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiaridad y privadas con fundamento en el principio de responsabilidad social empresarial -Alianzas para el Desarrollo Territorial con sentido Urbano Regional-, con base en las leyes 80/93, 489/98 y 614/00. Créditos con FONADE -preinversión- para la preparación de proyectos y gestión de cooperación técnica y financiera internacional o crédito con la banca multilateral.

Dentro del inventario no se relacionan los instrumentos del Sistema de Financiación de Vivienda contenidos en la Ley 546 de 1999 y los desarrollados por el Gobierno Nacional mediante documentos CONPES incorporados en el sistema normativo, como por ejemplo, los desarrollados con el régimen de arrendamiento de vivienda urbana adoptado mediante ley 820/03 y otros.

12.5 DOCUMENTOS E INFORMACIÓN DE SOPORTE

A continuación se relacionan los documentos que sirvieron de soporte técnico para la elaboración del presente capítulo, los cuales constituyen un referente técnico para el ajuste del POT y en forma específica para el plan habitacional. El material documental podrá consultarse en la biblioteca del Departamento Administrativo de Planeación.

- Estrategia de participación para la revisión y ajuste al POT. Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con la Escuela del Hábitat-CEHAP (2006)
- Diseño de propuesta e intervención para inquilinatos que desde los aspectos socioculturales técnicos, económicos y jurídicos sea viable de realizar para el Municipio de Medellín. Ejecutó el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social-FOVIMED/Secretaría de Desarrollo Social con la Escuela del Hábitat-CEHAP (2005).
- Identificación y análisis de las características socioculturales y geotécnicas de las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no recuperable de la ciudad de Medellín. Ejecutó

Municipio de Medellín a través de la Secretaría de Medio Ambiente, y CORANTIOQUIA con la Escuela del Hábitat-CEHAP (2005).

- Estado del arte de las políticas públicas para asentamientos en desarrollo y el marco de referencia para la formulación de las mismas. Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con la Escuela de Urbanismo (2005)
- Asesoría al DAP en la coordinación técnica de la revisión del POT, fase de evaluación y seguimiento. Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con la Escuela de Planeación Urbano Regional (2004).
- Plan especial del espacio público y equipamientos para Medellín. Ejecutó Municipio de Medellín y la EDU con la Escuela de Arquitectura (2005)
- Diagnóstico integral de ciudad para la equidad-DICE y, elaboración de la metodología para la planeación del desarrollo en unidades menores territoriales: Unidades de Planeación Concertada-UPC. Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con la Escuela del Hábitat -CEHAP (2004).
- Proyecto de Regularización y Legalización Urbanística del barrio Moravia y área de influencia. Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con Escuelas de Urbanismo y Arquitectura (2004).
- Estrategias Corregimentales para Medellín 2003-2012, Ejecutó Municipio de Medellín a través del DAP con la Escuela del Hábitat-CEHAP (2003)
- Estrategia de fortalecimiento institucional para las OPV de la ciudad de Medellín. Ejecutó Municipio de Medellín a través de Secretaría de Desarrollo Social, con la Escuela del Hábitat-CEHAP (2003).
- Formulación del Sistema Gestión Ambiental Municipal-SIGAM y construcción concertada de la agenda ambiental local que incluye el Plan Ambiental Municipal. Ejecutó Municipio de Medellín a través de Secretaría del Medio Ambiente con el Instituto de Estudios Ambientales-IDEA (2003)
- Criterios ambientales para la vivienda y el hábitat en el valle de Aburrá. Ejecutó Área Metropolitana del Valle de Aburrá con Centro de Estudios del Hábitat Popular-CEHAP (2002).

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	<p>Línea Base</p> <p>¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?</p>	<p>Indicadores de Base</p> <p>¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?</p>	<p>Formulación</p> <p>En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones objetivas, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el ac. 62 y el 23?</p>	<p>Indicadores de seguimiento</p> <p>¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?</p>	<p>Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación</p>	<p>Transformaciones territoriales</p> <p>¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?</p>
<p>Problemáticas</p> <p>Conflictos</p>	<p>Imperfecciones de los mercados:: Inadecuada gestión del suelo: especulación y desigual apropiación de rentas, el modelo de ocupación generó desequilibrios, segregación socio-espacial, formas ilegales de ocupación, bajos estándares urbanos, asentamientos en viviendas de subsistencia sometidos a riesgo y vulnerabilidad ambiental y un tejido urbano regional cada vez más fragmentado y en conflicto por la apropiación, dominio y control del territorio.</p> <p>Los instrumentos de reforma urbana adoptados para garantizar la función social de la propiedad, como los bancos de tierras y la expropiación no se aplicaron.</p> <p>La norma urbanística dirigida a construir ciudad predio a predio generó des-economías urbanas. Financiero: Crisis del sector escasez relativa de recursos, altos márgenes de intermediación, altas tasas de interés. Construcción: bajo desarrollo tecnológico, baja productividad y deficiente calidad que incide en la competitividad, costo y precio de la vivienda. Vulnerabilidad a los ciclos de la economía.</p>	<p>Déficits cuantitativos y cualitativos</p> <p>47.000 hogares sin vivienda 95% déficit urbano. 66% déficit acumulado en estratos 1, 2 y 3.</p> <p>25.000 viviendas en zonas de riesgo no recuperable.</p> <p>3.200 viviendas afectadas por proyectos de infraestructura vial.</p> <p>104 asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.</p> <p>50.000 viviendas con deficiencias estructurales</p> <p>38.539 hogares en hacinamiento crítico.</p> <p>34.000 viviendas sin conexión por lo menos a un servicio público básico.</p>	<p>Plan Temático de Vivienda, documento técnico de soporte contiene la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de VIS, incluyendo los de mejoramiento integral. Artículos 13, 91 y 92 Ley 388/97. Decreto 879/98 art 9. ... planes de ocupación del suelo ... plan de vivienda social. Ver documento 3.</p> <p>Acuerdo de 1999 62 Art. 184.</p> <p>La VIS se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social y tendrá un porcentaje de participación en cada una de las zonas de tratamiento urbanístico, acorde con las condiciones particulares de cada una y su factibilidad. Dicho porcentaje se establece en las fichas</p>	<p>Débil desempeño en la gestión del suelo pese los avances en formulación de planes parciales, se adoleció de voluntad política para el desarrollo de instrumentos de gestión y financiación garantía para una oferta regulada de vivienda social asequible.</p> <p>Crecientes ocupaciones irregulares en los bordes urbanos y zonas de alto riesgo, se densificaron los asentamientos humanos en riesgo físico ambiental.</p> <p>Desconocimiento de los derechos de las comunidades más vulnerables, no fueron ni objetivo ni sujeto de las políticas habitacionales durante el primer programa de ejecución. Inaceptables logros en cobertura de VIS tipo 1 y 2 en aumento la brecha habitacional. Durante los</p>	<p>Desconocimiento del plan como instrumento de gestión, prevalece el plan producto sobre la planeación proceso.</p> <p>Incoherencia entre concepción y práctica, débil voluntad política y conflicto de intereses.</p> <p>Improvisación y desarticulación de las inversiones en vivienda.</p> <p>Ausencia de estrategias comunicativas y pedagógicas.</p> <p>Se agudizó la debilidad institucional, plan sin soporte organizacional, conflicto de competencias. La forma como se llevó a cabo la liquidación de CORVIDE y la reestructura organizacional del Municipio en términos de los confusos roles y responsabilidades en desarrollo de la política habitacional, han implicado bajo desempeño institucional de Medellín y bajos resultados en materia de vivienda de interés social</p>	<p>El Perímetro urbano no puede ser entendido como una línea imaginaria que determina hasta donde crece la ciudad, su noción debe ser sistémica superando la del simple límite.</p> <p>Conviene revisar desde lo estructurante la tensión zonas de riesgo presión de asentamientos humanos, prevención, mitigación, reasentamiento.</p>

Segunda Parte: **Diagnostico-Evaluación y Seguimiento**
 Vivienda y Hábitat

		<p>7.517 núcleos familiares en inquilinatos</p> <p>120.000 predios de vivienda con ilegalidad en la tenencia.</p> <p>68.1% de las viviendas urbanas clasificadas en estratos 1, 2 y 3.</p>	<p>normativas adoptadas por Acuerdo.</p> <p>Art. 18. De actividades de manejo del recurso hidrográfico. En los planes integrales de ordenamiento y manejo de la cuenca del río Medellín (río Aburrá) y la microcuenca de la quebrada La Sucia, se dará prioridad a las siguientes acciones:</p>	<p>cinco años 220 viviendas nuevas adjudicadas con inversión municipal, impacta en 0.7 el déficit en estratos 1, 2 y 3, base descriptores 1999, por tanto, al considerar el crecimiento el impacto es nulo.</p>	<p>campo estratégico de la política.</p> <p>El POT no cuenta con sistema de seguimiento y evaluación.</p>	
--	--	--	---	---	--	--

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	<p>Línea Base</p> <p>¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?</p>	<p>Indicadores de Base</p> <p>¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?</p>	<p>Formulación</p> <p>En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones objetivas, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el ac. 62 y el 23?</p>	<p>Indicadores de seguimiento</p> <p>¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?</p>	<p>Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación</p>	<p>Transformaciones territoriales</p> <p>¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?</p>
<p>Problemáticas</p> <p>Conflictos</p>	<p>Pobreza y crecimiento de la población.</p> <p>Agudización de las pobreza. Desempleo, aumento de la incertidumbre en ingresos familiares. Concentración del ingreso, inequidad frente a las oportunidades del desarrollo profundiza la brecha entre ricos y pobres, factor que agudiza los conflictos socio-políticos y territoriales.</p> <p>Altas tasas de crecimiento y concentración poblacional, desplazamiento forzado.</p> <p>Debilidad y fragmentación Institucional.</p> <p>Deficiente calidad y baja productividad en procesos de desarrollo territorial/ habitacional.</p> <p>Atomización de acciones y recursos</p> <p>Atomización de recursos, Insuficiente e ineficiente gasto público social en vivienda.</p>	<p>¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?</p>	<p>De prevención. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.</p> <p>Art's 82, 83, 95, 96</p> <p>Determinación y manejo de asentamientos humanos en zonas de riesgo mitigable y no recuperable.</p> <p>Proyectos y tratamientos estratégicos: art. 106</p> <p>De los planes parciales dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat. Mejoramiento integral PRIMED fase II y Moravia -14 barrios de 52 de desarrollo incompleto e inadecuado-</p> <p>Art. 152 a 159 tratamientos urbanísticos.</p>	<p>Con la supresión de CORVIDE queda abolido el crédito hipotecario subsidiado agrava la situación de financiamiento.</p> <p>El sector privado -en periodo de reactivación- ejecutó entre 2001-2003 10.799 VIS la mayoría precio tope (36.6 de impacto al déficit), un alto porcentaje entró al mercado inmobiliario, por tanto, es imperfecto el cálculo del impacto al déficit.</p> <p><i>En ajuste información de participación de las CCF y la Nación.</i></p> <p>Los estándares de habitabilidad en los nuevos desarrollos no consultan el modelo de ocupación, aún queda por valorar evolución en productividad y calidad.</p> <p>Desestímulo al mejoramiento integral de barrios. Suspensión de proyectos considerados estratégicos PRIMED y Moravia, implicó altos costos sociales, económicos, políticos y deseconomía para la ciudad.</p> <p>En contexto PRIMED fase II, 502 viviendas mejoradas y 3.000 m2 de entorno.</p>	<p>Debilidad para afrontar la gestión de vivienda social en el marco de los planes parciales.</p> <p>Dotación con servicios publicos –energía y teléfono- en las zonas de alto riesgo por parte de EE.PP.M de manera unilateral y atomizada.</p> <p>No haber desarrollado la noción de la “sana mezcla de usos” implica cambios drásticos en amplios sectores de la ciudad y a nivel micro, en la vivienda en términos del uso, ha impactado de manera negativa. En vivienda ha permitido la generación de cambios en algunas especialidades creadas con objeto distinto y aparecen actividades productivas que incluso desplazan la vivienda</p> <p>Bajo desempeño en la gestión urbano regional, desconocimiento de los mecanismos de articulación sugeridos mediante Ley 614/00</p> <p>Dependencia del subsidio, transferencia de responsabilidades al sector privado que no atiende población de menores ingresos.</p>	<p>¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?</p>

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	Línea Base ¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?.	Indicadores de Base ¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?.	Formulación En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones objetivos, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el Ac.62 y el 23	Indicadores de seguimiento ¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?	Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación	Transformaciones territoriales ¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?
Problemáticas Conflictos			<p>Art 156. Parágrafo 1º. Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.</p> <p>Parágrafo 2º. Para efectos de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y gestión, proyectos de legalización y regularización urbanística, podrán también desarrollarse en las zonas objetivo del tratamiento de Consolidación Nivel 3.</p> <p>Art 162. Criterios para la definición de usos del suelo.</p> <p>Actividades residenciales</p> <p>Revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente y procurando su mayor autonomía del centro y zonas de producción especializadas, la reglamentación</p>	<p>Insatisfactorio en materia de reubicación, mayoría de casos asociados a tragedias. 1.401 grupos familiares atendidos con soluciones de vivienda nueva y usada, un impacto de 4.3 sobre el status 1999.</p> <p>Entre 2000 y 2002 titulación de 1.533 predios VIS, un impacto del 1.2 a la ilegalidad de la tenencia descrita en 1999. Con la supresión de CORVIDE quedó abolido el servicio de plan de pagos, ello, restringió el desempeño en este componente de la legalización integral de predios.</p> <p>La débil respuesta institucional, aunada al conflicto de la violencia y desplazamiento forzado, agudizó el fenómeno de la informalidad urbana, aumentó los asentamientos en zonas de alto riesgo y la ingobernabilidad de los asentamientos humanos.</p> <p>Las intervenciones rurales desarticuladas y descontextualizadas del entorno. 303 mejoramientos de vivienda con subsidio municipal.</p>	<p>La coexistencia de dos referentes normativos ha generado desarrollos con bajos estándares urbanos, hecho que debe potenciarse con los instrumentos complementarios.</p>	

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	Línea Base ¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?.	Indicadores de Base ¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?.	Formulación En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones, objetivos, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el Ac. 62 y el 23?	Indicadores de seguimiento ¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?	Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación	Transformaciones territoriales ¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?
Problemáticas Conflictos			<p>para localización de actividades en estos sectores se orientará a:</p> <p>Lograr una mezcla sana de usos y actividades económicas con la vivienda.</p> <p>La diversidad y mayor intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial.</p>	<p>Disminución de la inversión municipal en vivienda social entre 2001-2003.</p> <p>Presión de desarrollos urbanísticos formales e irregulares sobre los bordes de protección, extremos superiores de las laderas oriental y occidental.</p>		
Potencialidades Oportunidades			<p>Objetivo estratégico Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia metropolitana.</p> <p>Políticas Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias.</p> <p>Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.</p>	<p>Potencia en ejecución de política habitacional: 16 proyectos regularización urbanística formulados (2002 y 2004), marco de actuaciones para mejoramiento integral y consolidación de 32 barrios, 6 sectores, población estimada: 356.000 hab. 13.000 predios VIS potenciales de titulación, en reservas adquiridas por CORVIDE se transfieren a FOVIMED.</p> <p>Reactivación Macroproyecto Mejoramiento Integral Moravia.</p> <p>Proyecto Intervención Urbana área de influencia Metrocable.</p>		Las zonas de riesgo recuperable podrán disminuir sus áreas y transformarse en zonas aptas.

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	Línea Base ¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?.	Indicadores de Base ¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?.	Formulación En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones, objetivos, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el acuerdo 62 y el 23?	Indicadores de seguimiento ¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?	Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación	Transformaciones territoriales ¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?
Potencialidades Oportunidades			<p>Estimular los desarrollos urbanísticos abiertos y la integración de sus cesiones al sistema general de espacio público de la ciudad.</p> <p>Promover e incentivar la construcción y permanencia de la vivienda en el centro de la ciudad.</p> <p>Promover y participar en la planificación concertada de la vivienda de interés social como un "hecho metropolitano" y desarrollar programas y proyectos.</p> <p>Art 160º. De los criterios para la ocupación del suelo y las densidades urbanas.</p> <p>Orientar hacia adentro la construcción futura de la ciudad, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas.</p> <p>Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los</p>	<p>También son potencia los planes parciales formulados y en proceso de formulación. Al respecto, Pajarito constituye reserva importante de tierra fiscal para desarrollos habitacionales</p> <p>En general el enfoque del actual plan de desarrollo en su línea estratégica tres "Medellín, un espacio para el encuentro ciudadano. Específicamente en el componente vivienda y hábitat, privilegia el enfoque territorial cuando establece como ordenadores de los programas la población y el territorio en torno a intervenciones integrales y articuladas con los demás componentes en un esquema institucional de corresponsabilidad.</p>		

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	Línea Base ¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?.	Indicadores de Base ¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?.	Formulación En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones objetivas, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el acuerdo 62 y el 23?	Indicadores de seguimiento ¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?	Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación	Transformaciones territoriales ¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?
Potencialidades Oportunidades			terrenos y evitar los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos. Buscar una mejor distribución de la población en el territorio, disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales.			
Tendencias de transformación	Procesos de urbanización y construcción ilegal. Pauperización socioeconómica y conflictos población territorio. Expansión de las zonas de pobreza al norte, centro y suroccidente de la ciudad. Extensión de la ciudad central en las cabeceras de corregimientos de San Cristóbal y San Antonio En la zona rural se intensifica subdivisión de la estructura predial, segunda vivienda "recreo" de la población urbana.				Se agudiza el nudo crítico de la financiación de la VIS, tendencias de reducción del gasto público social, supresión del crédito subsidiado -políticas de ajuste fiscal y privatización-. Agudización de las pobrezas, incrementa la incertidumbre y reducción en los ingresos familiares. Crecimiento y concentración poblacional, agudización del fenómeno del desplazamiento forzado.	Considerarse una política de control a la ocupación en ZR que contemple la atención a la población en condición de desplazamiento forzado.

12.5.1 MATRIZ SÍNTESIS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Complemento del documento temático y soporte de la cartografía

VIVIENDA	Línea Base ¿Qué aspectos se plantean como prioritarios en el documento diagnóstico 1999?.	Indicadores de Base ¿Cómo se cuantifico lo encontrado en el diagnóstico 1999?.	Formulación En respuesta a lo anterior ¿qué disposiciones, objetivos, políticas, proyectos, estrategias de regulación, etc. define el acuerdo 62 y el 23?	Indicadores de seguimiento ¿Cuál es la valoración a 2004 de lo encontrado en el diagnóstico 1999 y lo planteado por el POT?	Aspectos problemáticos en la aplicación e implementación	Transformaciones territoriales ¿Qué nuevas dinámicas socio-espaciales se han encontrado y que no se han tenido en cuenta en el POT?
Tendencias de transformación	<p>Recepción de población desplazada víctima de la violencia.</p> <p>El Estado sede terreno al libre mercado que atiende solamente la demanda efectiva, con la consecuente reducción de cobertura y calidad. El nivel central disminuye el gasto social en vivienda.</p> <p>El comportamiento de la demanda potencial de vivienda al 2009, decrece un 50% en Medellín y se duplica en el resto del Valle de Aburrá. La balanza de población que se atrae es de menores ingresos –presiona el déficit de vivienda social en estratos 1 y 2.</p> <p>La población de ingresos medios se moviliza al interior y la de mayores ingresos tiende a estabilizarse o relocalizarse en el oriente antioqueño y otras ciudades del país.</p> <p>Plan Temático de Vivienda</p>					

