TABLA DE CONTENIDO

SISTEMATIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONSULTA PRELIMINAR 2

PREDIAGNÓSTICO DEL PLAN ESTRATÉGICO 2

ELEMENTOS A CONSIDERAR PARA EL ANÁLISIS EN HÁBITAT Y VIVIENDA 2

ACTIVIDADES DE CONSULTA PRELIMINAR 6

TALLER CON LA MESA PÚBLICA DE ESPACIO Y TERRITORIO 6

EL DESAYUNO DE TRABAJO CON EL SECTOR PRIVADO 9

FORO PÚBLICO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT 10

TALLER TEMÁTICO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT 10

TEMAS CLAVES 11
TENDENCIAS 11
PISTAS DE LÍNEAS ESTRATÉGICAS 13
Nota. Se diferencian con un símbolo especial: 14

COMPILACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA FASE DE ANÁLISIS COMPARTIDO ... 15

TEMAS CLAVES 15
TENDENCIAS 17
Tendencias desfavorables 27
PISTAS DE LÍNEAS ESTRATÉGICAS 32
PROYECTOS Y PROPUESTAS 35
ANEXO 1 37
GUÍAS. TALLER MESA DE ESPACIO Y TERRITORIO 37
ANEXO 2 40
ENSAYOS INDIVIDUALES DE LOS PARTICIPANTES EN EL TALLER CON LA MESA DE ESPACIO Y TERRITORIO 40
ANEXO 3 54
FORO - CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN 54
COMENTARIOS DE LOS ASISTENTES 54

APÉNDICE 1.

SISTEMATIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE CONSULTA PRELIMINAR

PREDIAGNÓSTICO DEL PLAN ESTRATÉGICO ELEMENTOS A CONSIDERAR PARA EL ANÁLISIS EN HÁBITAT Y VIVIENDA

Al iniciar la realización del estudio "Vivienda y Hábitat... Claves en el Tejido de Ciudades", el Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana había desarrollado una amplia consulta ciudadana que arrojó como resultado el prediagnóstico del Plan. También se estaban adelantando estudios acerca de los asuntos definidos como líneas estratégicas de actuación para el Plan.

Para iniciar el trabajo, el grupo de estudio realizó un análisis, con base en un resumen de tipo técnico acerca del prediagnóstico general desarrollado por el Plan Estratégico de Medellín y el Área Metropolitana. Este análisis fue de gran utilidad en la definición de diseño temático para el estudio, particularmente para la fase de análisis compartido de la situación Vivienda y Hábitat en Medellín y en el Área Metropolitana. De él se rescatan unos temas prioritarios o de gran interés que fueron contemplados por el prediagnóstico, así como otros que no fueron tenidos en cuenta ya que el asunto sólo se trató en forma general en el capítulo IV bajo el título **"Espacio y Territorio**".

Reflexiones generales y opiniones sobre el prediagnóstico

El grupo de estudio, luego del análisis del capítulo IV en particular, y del prediagnóstico en general encuentra lo siguiente:

- El prediagnóstico del Plan Estratégico **de Medellín y el Área Metropolitana**, refleja una visión no integral de la ciudad metropolitana.
- En el prediagnóstico solo se observa una preocupación por Medellín. Cuando se hace referencia al Área Metropolitana, sólo se hace para lo que está en relación con el municipio de Medellín.
- Se deduce que el sondeo de opinión para el tema de **espacio y territorio** se hizo basándose en una matriz que considera sólo dos grandes campos y para cada uno de estos campos, sólo considera 3 aspectos así comose observa en el cuadro 1

CUADRO 1
Resumen de los elementos que contempla el prediagnóstico del Plan Estratégico relacionados con el tema Vivienda y Hábitat.

Del capítulo IV : ESPACIO Y TERRITORIO

CAMPOS	ASPECTOS	ATRIBUTOS (+) (en palabra clave)	ATRIBUTOS (-) (en palabra clave)
1. Ordenamiento Urbano	**a. Calidad Urbanística**	Tamaño Infraestructura Diseño urbanístico Crecimiento Servicios Derarrollo Estructura Distribución Localización Equipamiento	Desintegración. Escasez de tierras Densificación, miseria Insuficiencia vial “Subnormalidad” Hacinamiento Escasez de espacio Obras públicas Desequilibrio Sectorización Marginalidad Riesgos urbanos
	b. Espacio público	Recreación Centro de ciudad Vialidad peatonal Zonas verdes Parques Río y microcuencas	Privatización Deficiencias Mal urbanismo Escasez zonas verdes Mala utilización
	c. Gestión de Planeación	Planeación urbana	Deficiente No control Administración débil
2. Movilidad Interna	**a. Sistema de transporte** **b. Malla vial** **c. Accesibilidad externa**	Metro Sistema integrado Red vial Sistema intermunicipal	Insuficiente Falta implementar Insuficiente, Ineficiente Accesos deficientes

En consecuencia, la opinión sobre **cambios deseados** y sobre los **proyectos prioritarios** sólo se refiere a estos campos y aspectos.

Por lo anterior, campos tan particulares y prioritarios como el de la vivienda, el hábitat y lo barrial, no fueron tenidos en cuenta y el resultado del sondeo hecho sólo refleja aspectos que tocan en forma muy tangencial lo relativo a estos campos. Así mismo el aspecto de la problemática ambiental está casi totalmente ausente en el prediagnóstico.

El resumen en el cuadro 1, indica los campos que consideró el prediagnóstico, los aspectos definidos para cada uno de esos campos y los atributos positivos y negativos que arrojó la consulta. Para el resumen se han utilizado palabras claves que expresen la opinión.

Al aplicar la matriz **DOFA**

Debilidades → Fortalezas (interno)
Oportunidades → Amenazas (del medio externo)

Se observan las siguientes situaciones:

- El texto solo muestra lo interno D → F
- Algunas debilidades aparecen al mismo tiempo como fortalezas lo cual es bastante frecuente en cualquier ejercicio, al aplicar esta matriz. Sin embargo es interesante analizar estas contraposiciones pues allí puede ser mas estratégica cualquier intervención.
- La consulta ciudadana no refleja una gran complejidad y diversidad de opinión en algunos aspectos, lo que hace ver que hizo falta mas variedad de opinión, es decir, debió llegar a sectores sociales mas variados y a diferentes lugares del área metropolitana. Es claro además, que la consulta no llegó a los municipios por fuera de Medellín.

CUADRO 2
Comentarios de lo relativo a vivienda y habitat en otros capítulos del Prediagnóstico del Plan Estratégico

VIVIENDA

Capítulo II En numeral 5: Debilidades. Desarrollo Social.	
Debilidades	Comentarios e inqiuetudes
- Falta de vivienda propia - Precarias condiciones de vida - Tugurios - Infraestructura habitacional inadecuada - No existen estudios de reflexión sobre hábitat popular - Déficit de vivienda de calidad - Alto costo de arrendamientos	- Oferta-demanda-capacidad económica de la población - Hábitat – empleo - ¿Cómo resultado?, ¿el problema en sí? - ¿Hábitat? - ¡La responsabilidad de la Universidad y la de los entes públicos! - Habitabilidad - Libre mercado. Especulación
Capitulo II .Mayor oferta de vivienda y mejoramiento del hábitat En D: Proyectos prioritarios. Desarrollo Social	
Proyectos prioritarios	Comentarios e inquietudes
-Rehabilitación de vivienda en zonas de riesgo -Reasentamiento (proyecto) para población desplazada.	- Considerar metodología -Introducir conceptualización

Nota: *La columna izquierda corresponde al prediagnostico, la derecha son comentarios del Estudio.*

Ideas iniciales para preparar el análisis temático del estudio

Asunto a estudiar

La vivienda y el hábitat en el territorio metropolitano. Se basa en el interés de la Junta Técnica del Plan para realizar una tarea en relación con este asunto, motivado por la poca presencia del tema hasta el momento en que se realizó el prediagnóstico y aún habiéndose iniciado los estudios de diagnóstico en las líneas estratégicas ya definidas. Además bajo la consideración de que este es un tema crítico y estratégico para Medellín y el Valle de Aburrá.

Metodología propuesta

Para la verificación y ampliación del prediagnóstico, es decir, para definir los campos temáticos en el asunto **Vivienda y Hábitat**, se requiere:

- Indagar sobre información existente en las instituciones de órden municipal (Medellín, municipios del área) y del órden metropolitano: diagnósticos, análisis, estadísticas, inventarios, mapas, etc.
- Verificar el estado y la utilidad de la información en el Sistema de Información de Planeación Municipal.
- Escogencia de lugares neurálgicos para una muestra general sobre: problemáticas claves, barrios tradicionales, nuevos desarrollos, zonas en deterioro, zonas en mejoramiento, etc..
- Escogencia de actores sociales representativos de los distintos sectores sociales y de las instituciones en los municipios del Área Metropolitana. Sondeos de opinión y entrevistas.
- Conocimiento de experiencias institucionales particulares para verificar su impacto en la ciudad y el área, tales como:

  - PACT- ARIM → En inquilinatos, rehabilitación
  - PRIMED → En riesgos, rehabilitación, mejoramiento
  - CORVIDE, INURBE → En producción, mejoramiento
  - Planeación metropolitana. Oficina de Asentamientos Humanos → En análisis
  - Área Metropolitana → En planeación

Aspectos relacionantes a considerar

- Región → Área Metropolitana → Ciudad → Barrio
- Área Metropolitana → Ciudad (es)
- **Ciudad** → **Vivienda y Hábitat**
- Periferia y bordes → Vivienda y Hábitat
- **Relaciones metropolitanas** → **Relaciones interciudades**
- Entorno ambiental → Vivienda

ACTIVIDADES DE CONSULTA PRELIMINAR

Presentación

La fase de análisis compartido trabaja en forma participativa las ideas de ciudad, para este caso en el tema de la vivienda y el hábitat en los municipios del Valle de Aburrá. Esto permite entender la importancia del tema como "hecho metropolitano"[1]. No sólo se intercambian las ideas al interior de cada municipio sino que además se discuten y comparten situaciones, iniciativas y propuestas en ámbitos de trabajo mixto: tanto de las territorialidades como de los miembros que participan.

Para esta fase, el estudio se dividió en dos momentos importantes de consulta y de participación entre los diferentes actores urbanos: **la consulta preliminar y los talleres del Valle de Aburrá**. Cada una de las actividades, en los dos momentos, congregó a un importante y variado número de personas quienes, basadas en unas guías de trabajo, fueron dando sus aportes que, con la ayuda de los investigadores dieron cuerpo a lo que en el estudio se constituye como el **análisis compartido**. Así mismo se dividió el estudio en tres zonas así: Zona Norte, Zona Sur y Medellín.

TALLER CON LA MESA PÚBLICA DE ESPACIO Y TERRITORIO

Objetivo General

- Reunir a los miembros de la Mesa Pública de Espacio y Territorio para dar inicio al proceso participativo que será el principal puntal metodológico del estudio.

Objetivos particulares

- Identificar inquietudes, temas críticos y tendencias que los miembros de la Mesa aporten para el estudio sobre Vivienda y Hábitat.
- Realizar un proceso de discusión inicial sobre la problemática en el territorio metropolitano y generar con esto una participación activa y responsable frente al Plan Estratégico de Medellín y su Área Metropolitana. (ver anexo 1)

Programa de trabajo y metodología

- Presentación por parte de los investigadores y discusión acerca de los aspectos considerados para recibir recomendaciones.
- **La vivienda... una clave para hacer ciudad,** Reflexión individual expresada en un ensayo, acerca de la reflexión colectiva adelantada por la Mesa sobre política urbana que

[1] La Ley 388 Art. 6° " se determinan como "metropolitanos aquellos hechos que a juicio de la Junta Metropolitana, afecten simultáneamente y escencialmente por lo menos dos de los municipios que la integran, consecuencia del fenomeno de conurbación".

se encuentra plasmada en el texto **"hacia la construcción colectiva de ciudad y ciudadanía**

- **Tendencias,** Retomando el trabajo individual se trabaja en grupo, plasmando en fichas que luego se discuten y agrupan en plenaria.
- **Temas claves,** Se trabaja en la misma forma que lo anterior. (ver anexo 1)

Resultados del trabajo en grupo y de las plenarias

A continuación se presentan los resultados del trabajo de taller tal como aparecen en las fichas. Los ensayos individuales se encuentran en el anexo 2. El listado de participantes se encuentra en el anexo1

TENDENCIAS

- Tensiones de los Municipios del Área Metropolitana con Medellín.
- Los programas de vivienda no son intersectoriales.
- Deterioro en la calidad de la vivienda.
- Participación ciudadana y desarrollo sostenible (Constitución de 1991).
- Participación ciudadana y organización. La Mesa de Espacio y Territorio es un ejemplo.
- Proyectos de vivienda desarticulados del concepto de ciudad .
- Recurso humano: capacidad intelectual, artística, científica, etc. (positivos).
- Programas Primed.(positivos)
- Programas de renovación urbana: Niquitao - San Benito.(positivos)
- Política de vivienda y entorno.(positivos)
- Conflictos sociales vs Grandes soluciones.
- Aproximación en la política a la reglamentación de las plusvalías urbanas.
- Nuevos fenómenos urbanos de tipo espacial y movilidad.
- Políticas urbanas.
- Cambio de patrones culturales en la forma de habitar la Ciudad. Urbanización cerrada - modelo.
- Genética urbana. Tejidos urbanos necróticos.
- Antioquia por Ejes. Impacto de túneles sobre vivienda.
- Participación ciudadana para reflexionar y proponer.
- Segregación socio-espacial.
- Migración interna y nuevos asentamientos.
- Reducción de áreas en la vivienda. El tamaño de la vivienda disminuye.
- No hay opciones en el sector formal para los estratos 1 y 2. El valor es de 135 salarios mínimos $21'000.000.
- Estratos con sobreoferta y otros con oferta no resuelta.
- Todavía el problema de la vivienda no se concerta en el rango de lo metropolitano, tampoco en el regional y subregional.
- La unidad cerrada irrumpe en el tejido y la comunicación urbana.
- Se mantienen dificultades financieras para los oferentes y demandantes.
- La arquitectura del miedo, la tendencia al encierro. No formar ciudadanos.
- Fragmentación. Ciudad satelital.

TEMAS CRÍTICOS

- Al desaparecer el espacio público que debe ser neutral, desaparece el intercambio y la convivencia.
- Alto déficit cuantitativo. Severo déficit cualitativo.
- Impacto de los grandes proyectos o megaproyectos en densificación o redensificación.
- En el campo de lo tecnológico no se ha avanzado significativamente.
- Rigidez tipológica de la vivienda. Falta de acompañamiento tecnológico.
- La vivienda que corresponda a nuevos comportamientos sociales.
- La formación de profesionales: sin formación para aportarle a la sociedad!.
- No se ha dimensionado el número de desplazados. Aproximadamente 1’500.000 para Antioquia.
- En Medellín: El 95% de los habitantes ocupa el 30% del territorio (urbano), El 5% de habitantes
- ocupa el 70% del territorio (rural).
- Densificación sin criterios, sin respeto por el espacio público ni por el ambiente.
- “Mientras unos compran necesidad los otros venden explotación”. Vivienda que se ofrece ante la demanda existente.
- No hay regulación en la oferta de vivienda por fuera de la Vivienda de Interés social - VIS.
- Ciudad y vivienda sin calidad del hábitat, ni en lo estético ni en lo artístico-cultural.
- La no consideración de la macroregión en el análisis (Zona Rionegro - Valle de Aburrá - San Jerónimo).
- Falta regular el mercadm de vivienda.
- No hay normas para la ciudad instalada.
- No se proyecta ni se piensa la vivienda de interés social.
- Deterioro y no construcción de espacios públicos.
- Falta de recursos para aplicación de la política de VIS.
- Las normas no interpretan los problemas del mercado del suelo.
- Reciclar la ciudad se ha centrado en asuntos de densidad y no en su construcción integral.
- La prioridad que se da a los macroproyectos viales.
- Desarrollo de vivienda en el sentido del tren metropolitano (norte - sur).
- Fracaso del subsidio a la demanda.
- Con crisis económica no habrá construcción de ciudad.
- Ausencia en investigar sobre nuevas tecnologías, materiales, estética urbana.
- Falta creatividad en el manejo de materiales y espacios.
- Las políticas de diseño. Se piensa en función de la rentabilidad.
- Voluntad política.
- Incoherencia en los diferentes niveles (territoriales - institucionales).
- Ausencia de ejecución de política estatal de vivienda.
- Residir Vs. habitar. Ciudades dormitorio.
- No hay espacio para construir (mito).
- Política integral: vivienda urbana - vivienda rural.
- Sistema de atención de desastres limitada a lo natural.
- Formular es diferente a construir - ejecutar.
- **Socio-espacial:** Discontinuidad de la malla urbana. Público Vs. privado.
- **Político**: Ausencia de la política estatal de asentamientos humanos.

- **Económico:** Rentabilidad a corto plazo. Privado Vs. Público.
- **Demográfico:** Desplazamiento del 45% por: Violencia; proyectos de desarrollo; desastres y conflictos sociales.
- **Cultural:** Negación de la ciudad. Ideología urbanística (la seguridad).

Conlusiones del taller

De las plenarias y discusiones se rescatan las siguientes recomendaciones y conclusiones:

Cuando se habla de tendencias en un proceso de planeación estratégica, se está recorriendo ya un interesante camino en el análisis. Para este caso, en relación con Vivienda y Hábitat se trabajó en la plenaria relocalizando y reorganizando algunas de las fichas resultantes del trabajo en grupo en tendencias. El trabajo no pudo concluir por limitaciones de tiempo y quedó en manos del grupo investigador la labor de selección y localización correcta de lo que se consideran tendencias, sean estas favorables o desfavorables.

El resultado de la organización de tendencias recogiendo lo trabajado en el taller se encuentra expresado en el documento de TENDENCIAS que sistematiza además lo trabajado en los talleres que mas adelante se realizaron.

Cuando se habla de temas críticos, deben considerarse temas o asuntos que pueden ser favorables o desfavorables. A pesar de que se indicó muy claramente esto al inicio del taller hubo grupos que sólo trabajaron como críticos los asuntos desfavorables. Esto se trabajó en la plenaria y se acordó acoger nuevos asuntos críticos. Igual que para el caso anterior, en la sistematización de tendencias qedaron expuesto, en forma mucho mas clara los TEMAS CRÍTICOS

En la sistematización realizada por el grupo investigador se retomaron todas las ideas expuestas por los participantes, tanto en los ensayos (anexo 2), como en el trabajo en grupo (fichas) y en la plenaria de discusión. Las opiniones fueron consideradas en su totalidad pero ubicadas convenientemente. Así algunos temas críticos eran realmente tendencias. Aunque en el taller no se trabajó sobre propuestas o recomendaciones para líneas estratégicas, se rescataron algunas iniciativas que, sumadas a las de los otros talleres fueron consideradas en esa parte del estudio.

EL DESAYUNO DE TRABAJO CON EL SECTOR PRIVADO

Se convocó a esta reunión de trabajo con algunos gerentes y asesores de empresas que tienen que ver con la problemática tales como: firmas contructoras, promotores inmobiliarios, entidades financieras y agremiaciones profesionales.

La reunión consistió en una conversación fluída que giró en torno a dos ideas básicas, la primera sobre temas críticos y estratégicos en vivienda y hábitat, la segunda sobre posibles salidas frente al problema no resuelto y frente al asunto de lo metropolitano. Los aportes de esta actividad se fueron retomando en las actividades posteriores.

FORO PÚBLICO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT

Este foro, convocado por el Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana, se realizó el 24 de junio en la Cámara de Comercio de Medellín. Se basó en una presentación a cargo del CEHAP quien aportó un documento[2].

- Se presentaron las pautas que orientan el estudio que el CEHAP realiza en vivienda y hábitat:
  - Diálogo de conceptos: vivienda, hábitat y ciudad
  - Enfoque integral e integrador; complejo e incluyente
  - Simultaneidad territorial del Valle de Aburrá
  - Interacción con actores: Estado, gobierno, empresa, organizaciones sociales y comunidades
  - Nueva mirada y cambio urbano

- Y los conceptos centrales propuestos por el Cehap para este estudio:
  - Democracia y derecho a la ciudad
  - Integración socio-espacial y ciudad mixta
  - Sistemas de centralidades
  - Ciudad heterogénea, cultural y educativa
  - Ciudad política y económica
  - Ciudad sostenibla y habitable
  - Ciudad planificada

Al foro acudieron aproximadamente 350 invitados de todos los sectores de la sociedad que trabajan o están involucrados con diferentes problemas de lo urbano y de la sociedad.

Los resultados se enriquecieron con el aporte de los comentaristas invitados: el abogado Juan Manuel Fernández y la Mesa Pública de Espacio y Territorio y de los participantes en forma verval o consignados en forma escrita. Los resultadosdel foro se unen a los de las demás actividades llamadas preliminares y se exponen mas adelante.

TALLER TEMÁTICO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT

Dentro del ciclo de talleres posteriores a los foros sobre los distintos temas críticos desarrollados por el Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana, se convocó este sobre Vivienda y Hábitat, que fue realizado el 11 de julio de 1997.

Al taller acudieron invitados de los sectores público, privado, universidades, ONG's y organizaciones cívicas. Se trabajó primordialmente en temas claves y pistas de líneas estratégicas y sus resultados se suman a los aportes que el estudio consideró

[2] Este Documento titulado "La Vivienda y el Hábitat como tema crítico y estratégico en Medellín y el Valle de Aburrá"

Guía para el desarrollo del taller

El documento guía para los participantes contiene una síntesis de la exposición hecha por el Centro de Estudios del Hábitat Popular CEHAP, en el foro del 24 de junio y enriquecido con los avances del estudio. Recoge además los nuevos elementos aportados por distintas fuentes. Se hizo claridad de que, a diferencia de las otras temáticas, el diagnóstico sobre vivienda y hábitat al momento se encontraba apenas en proceso

Por tanto, este taller de VIVIENDA Y HABITAT dentro de la dinámica de talleres posteriores a los foros, trabajará específicamente sobre TEMAS CLAVES y PISTAS DE LÍNEAS ESTRATÉGICAS y constituirá un importante aporte al estudio en proceso.

TEMAS CLAVES

Se usaron además de los aportes del CEHAP al Foro de Vivienda y Hábitat, otros aportes complementarios: comentaristas en el Foro, comentarios del público, fichas de los asistentes, Foro de Ordenamiento Urbano, reunión con el sector privado, taller con la Mesa Pública de espacio y territorio, ...

- Tierra urbana
- Expansión urbana? Redensificación?
- Mercado de vivienda y su regulación
- Urbanización en las áreas rurales
- Prioridad política a vivienda de interés social en el Valle de Aburrá
- Nuevos instrumentos para el desarrollo urbano
- Gestión y financiación (capacidad solidaria)
- Usos mixtos en lo social y en actividades (vs zonas dormitorios y / o zonas muertas en las noches y desgaste ambiental)
- Zonalidad y centralidades intraurbanas
- Sistema de nodos municipales urbanos
- Mejoramiento, rehabilitación y legalización
- Trama urbana, espacio público y equipamiento en el hábitat (vs unidades cerradas)
- Ambiente, cuencas y riesgos
- Tecnología y vivienda como generadores de empleo
- Calidad arquitectónica y urbanística (espacio interior, entorno y ciudad)
- Efectos de la crisis sociopolítica en la vivienda (desplazados, movilidad intraurbana, cinamiento).

TENDENCIAS

Crece

- Oportunidad de cambio al pasar de una planeación normativa a una estratégica
- Legislación sobre derecho a la ciudad y a la vivienda
- Expectativas por Ley de Reforma Urbana
- Consenso sobre falta de política de vivienda, suelo y fracaso de subsidio a la demanda

- Sistema de ciudades sobre metrópolis
- Gobiernos “facilitadores” y no ejecutores
- Exclusión, vulnerabilidad social y deterioro de vivienda
- Violencia que vulnera calidad y estabilidad del hábitat
- Desplazamientos por violencia
- Saturación del espacio apto para vivienda en muchos municipios del Valle de Aburrá
- Escepticismo frente a resolución de la aguda problemática en Medellín
- Participación de los actores armados que cumplen funciones y ejercen un poder que no debe dejarse de reconocer
- Reconocimiento de la influencia del narcotráfico en el mercado de la vivienda y de la tierra
- Ruptura con el “zoning” y promoción de usos y estratos mixtos
- Construcción de vivienda como expectativa de empleo
- Dominio de vialidad como determinante
- Presión por cambio de uso, renovación, densificación y reubicación por el Metro, las obras viales y la redefinición urbana
- Patética segregación e incomunicación urbana
- Segregación socioespacial en Medellín (la fragmenta entre norte y sur)
- Renovación como instrumento de expulsión indirecta, mediante el cambio de uso y de estrato
- Efectos de obras que implican desplazamientos en barrios en graves conflictos por violencia, en donde apenas se recomponen tejidos sociales, (podrían desplazar el conflicto a otros sectores)
- Apropiación de espacio público por conjuntos cerrados y ciudades no tejidas
- Reducción del espacio público y del tamaño de la unidad habitacional
- Interés por activar vivienda en el centro de Medellín y centralidades alternas en los municipios y en el Valle de Aburrá
- Falta de información a los pobladores afectados por parte de inversionistas o planificadores (vulneran un derecho fundamental)

Se mantiene

- Acción sectorial y descoordinación municipal, metropolitana y regional
- Formas de monopolio, especulación y mercado que no responden a la producción no formal de vivienda
- Conflicto de competencias territoriales (metropolitanas y regionales)
- Hegemonía de Medellín
- Tensión intermunicipal por vivienda
- Falta seguimiento al desarrollo urbano
- Limitado logro en condiciones de vida y vivienda
- Desalojados por obras y “redesarrollo”
- Altos costos de tierra llevan a ilegalidad y riesgos
- Sobreoferta de vivienda en estratos altos y acumulación del déficit en los bajos
- Falta de atención **estructural** a lo ambiental, zonas de riesgo y cuencas urbanas (aunque se reconoce el Primed)
- Los predios no legalizados se convierten en disculpa de la administración pública para no invertir allí

- La pauperización de la construcción de vivienda hace que los municipios rechacen programas en su territorio
- El sistema UPAC ha demostrado ineficiencia
- Medellín se ha construido mediante dos tipos de planeación: una formal y una informal
- El desconocimiento de nuestra historia y del origen de nuestra sociedad, lo que hace reincidir en errores
- Reglamentación prohibitiva, excesiva y costosa
- La manifestación informal de la construcción de vivienda como unica solución al déficit cuantitativo y cualitativo
- Las urbanizaciones cerradas (fenómeno de discontinuidad), al tiempo que buscan liberarse de la inseguridad la auspician
- Ausencia de control efectivo sobre la especulación

Baja o se debilita

- Prioridad política a lo habitacional y a oferta de tierra para vivienda
- Estrategia económico financiera para proteger moradores (se reconoce PACT-ARIM)
- El reconocimiento sobre el aporte que el espacio (su calidad) tiene en el surgimiento de violencia (angustia, encierro, inseguridad, segregación, insalubridad, etc
- Participación del sector público en las obras de caracter público en el entorno habitacional (vías, parques...). Los costos de estas obras se trasladan fraccionados a quien adquiere la vivienda.
- Responsabilidad del Estado en relación con la vivienda la cual se delega al sector privado.

PISTAS DE LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Se presentaron las pistas de líneas estratégicas hasta el momento rescatadas de la consulta avanzada. Los participantes organizados por grupos trabajaron distribuyéndose estas pistas.

- Concertación de política integral metropolitana de vivienda y habitat
- Mirada al territorio metropolitano como conjunto integrado de oportunidades de desarrrollo: con calidad de vida, ética,responsabilidad y gobernabilidad
- Incorporación de la vivienda rural en la política metropolitana de vivienda
- Superación del marco programático de los alcaldes en las políticas de vivienda a nivel local
- Coordinación interinstitucional hacia una concertación eficaz
- Mecanismos de concertación entre los distintos sectores para el logro de proyectos habitacionales
- Diálogo entre actores con intereses en conflicto con claras reglas de juego, como opción de construcción de ciudad a futuro
- Definición y concertación de responsabilidades de los actores sociales
- Regulación y control del mercado del suelo
- Compensación como mecanismo de concertación frente al potencial del suelo en los municipios del Valle de Aburrá
- Aplicación del principio de equidad a los beneficios económicos (los márgenes de ganancia de los constructores de vivienda, estímulos fiscales a menores utilidades y a inversión solidaria)

- Estrategias financieras y fiscales
-
- Educación desde el hábitat y la ciudad
- Tecnologías del hábitat, producción y distribución de materiales
- Reforma institucional de planeación acorde con los principios constitucionales (democracia, solidaridad, eficiencia, eficacia,...) (reingeniería a los procesos de tramitación)
- Observatorio, información e investigación del hábitat
- Concertación con pobladores sobre densificación y renovación
  - ⇒ Desarrollo rápido de un plan de reordenamiento y renovación urbana
  - ⇔ A los pobladores que no pueden asumir el costo de seguir estando en el lugar les resulta mejor recibir "apoyo económico para alojarse en otro lugar de la ciudad"
- Estímulo a diseño de urbanizaciones en el concepto de ciudad mixta y abierta
- Reasentamiento integral por riesgos u obras indispensables
- Manejo integrado de sectores con valor patrimonial
- Equipamiento integral en "áreas dormitorio" y en zonas socialmente vulnerables
- Integración de nuevos desarrollos de vivienda a barrios establecidos
- Manejo integrado de cuencas urbanas como espacio público
- Vivienda en conexión con transporte integrado
- Reflexión sobre prácticas locales frente al problema
- Ampliación del impacto y cobertura del programa PRIMED
- Legalización de barrios en proceso de consolidación
- Contextualización y adaptabilidad de la planeación y sus instrumentos (uno de ellos: las normas)
  - ⇒ Espacio público como estructurante fundamental de la "reconstitución" del ordenamiento urbano y potenciador del desarrollo de otros componentes de la ciudad: comercio, industria, vivienda, etc.

Nota. Se diferencian con un símbolo especial:
(⇒) Aportes externos con diferente concepción a los del CEHAP pero que pueden llegar a ser complementarios
(⇔) Aportes externos contradictorios con los presentados por el CEHAP

Como principal conclusión los grupos participantes coincidieron en señalar como temas claves de más alta pertinencia los siguientes:

- Tierra urbana
- Mercadeo de la vivienda y su regulación
- Prioridad política a la vivienda de interés social en todo el valle de aburrá
- Mejoramiento, legalización y rehabilitación
- Gestión y financiación (capacidad solidaria).

COMPILACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA FASE DE ANÁLISIS COMPARTIDO

Presentación

Partiendo de las pautas que orientan el estudio acerca de la situación vivienda y hábitat y teniendo claros los conceptos centrales propuestos por el Cehap para este estudio: Se organizaron 17 campos temáticos los cuales, enriquecidos gracias a la dinámica participativa aplicada en el estudio configuran el aporte participativo en temas claves y tendencias. Estos se exponen a continuación, compilados y agrupados en los campos temáticos definidos para el estudio.

TEMAS CLAVES

Lo político – administrativo

- Políticas urbanas
- Política integral: vivienda urbana - vivienda rural
- Política de asentamientos humanos
- Política de vivienda de interés social
- Política nacional y coordinación a escala regional, metropolitana y local
- Política con acceso a todos los sectores sociales
- Control político democrático sobre el Area Metropolitana
- Políticas con sus instrumentos: vivienda y subsidio
- Modificaciones introducidas a la Ley Novena o Ley de Reforma Urbana
- Nuevos instrumentos para el desarrollo urbano

Gobierno local y gobernabilidad

- Competencias municipales referidas a la vivienda, la función de los FOVIS
- Tramitación, legalización y expensas por curaduría
- Regulación de la oferta

Lo social y los actores sociales

- Problemática de Medellín por violencia
- Vivienda en relación con la problemática de los desplazados
- Relación del narcotráfico con la especulación de la tierra

Democracia y participación

- Visión compartida de ciudad
- Participación ciudadana
- Espacio público: intercambio y convivencia
- Diálogo, acuerdos y concertación
- Alianzas entre La Universidad y el Estado
- Alianzas público - privada - universitaria

Planeación y normas

- Planificación
- Estatutos de ordenamiento físico y normativa
- Normas
- Familias ubicadas en zonas de alto riesgo
- Limitante de espacio físico
- Planeación, seguimiento e información
- Asesoría técnica a los municipios para el desarrollo de la Reforma Urbana

Suelos

- Estatuto de usos del suelo

Lo territorial y los asentamientos humanos

- Situación de la macro región
- Sistema de nodos municipales urbanos
- Relación campo - ciudad
- La problemática de la vivienda y su prioridad frente a macroproyectos urbanísticos
- Asentamientos ilegales
- Legalización de predios

Ciudad espacio público y equipamiento

- Renovación urbana y mejoramiento
- Zonalidad y centralidades intraurbanas
- Espacio público y equipamiento en el hábitat
- Equipamiento colectivo

Población y demografía

- Renovación frente a un centro de ciudad caótico
- Densificación y redensificación
- Demografía en relación con desplazamientos

Mercado producción y mano de obra

- Déficit de viviendas: cualitativo y cuantitativo
- Protección a moradores y culturas locales
- Mercado del suelo
- Vivienda y empleo

Lo económico y lo financiero

- Subsidio a la demanda e incentivo a alternativas de oferta
- Inversión estatal en vivienda y urbanismo
- Dinámica económica y visión del gremio constructor
- Financiación y mercado de vivienda
- Gestión y financiación considerando la capacidad solidaria

Lo espacial y la calidad

- Vivienda en alquiler, inquilinatos, sistemas temporales de habitación
- Tamaño de la vivienda frente a cantidad y calidad del espacio público
- Tipologías de vivienda
- Concepto de vivienda popular manejado por el Gobierno Nacional
- Asentamientos humanos, territorio y entorno
- Tejido Social
- Retícula desintegrada - guetización
- Vivienda y malla urbana
- Usos mixtos
- Vivienda en interacción con el hábitat
- Vivienda, hábitat y ciudad
- Urbanismo y vivienda

Lo ambiental y la salud

- Ambiente, cuencas y riesgos

Lo cultural, educativo y la comunicación urbana

- Memoria y recuperación cultural
- Comunicación y educación
- Proceso educativo

Investigación e innovación tecnológica

- Tecnología.
- Responsabilidad en la producción de vivienda: reglas entre sector público y sector privado

TENDENCIAS

Las tendencias se exponen por agrupación temática en los 17 grandes campos temáticos. Se consideran por separado las tendencias favorables y las desfavorables

Lo político - administrativo y las políticas

Tendencias favorables

- Se reposiciona el tema de la vivienda y se recupera en los nuevos discursos de desarrollo y empleo, ante el reconocimiento sobre el fracaso de la política de subsidio a la vivienda de interés social.
- Crece conciencia social sobre desarrollo humano y ambiental, equidad y paz.

Tendencias desfavorables

- Se debilita la política de vivienda como estructurante del desarrollo social y económico ya que en esta década en el país baja la prioridad política del tema habitacional y la oferta de

tierra para vivienda. Todo ello hace que crezca el consenso sobre la falta de política de vivienda al igual que sobre el fracaso del subsidio a la demanda.

- La problemática de la vivienda en Medellín y los municipios del Valle de Aburrá, tanto en sus aspectos cualitativos como cuantitativos, se ha incrementado.
- La inexistencia de una política estatal sobre asentamientos humanos y sobre programas integrales de vivienda, además de implicar la generación de una grave problemática, se viene agudizando por los desplazamientos causados por la violencia y el conflicto social, por desastres naturales y por proyectos de desarrollo, dejando masas de desalojados y destechados en todo el país.
- El tema de la vivienda y el hábitat no tiene el mismo grado de importancia para todos los gobiernos que han manejado el país en las últimas décadas.
- Se mantiene incumplimiento en la política de inversión en vivienda, agua y saneamiento.
- La actual política de Gobierno, sólo como instrumento de subsidios, desvincula al Estado de la solución de viviendas, convirténdolo en un administrador de fondos. Esto muestra que crece el abandono a cada municipio y baja la capacidad que pueda tener el sector comunitario organizado.
- Se agudiza la confrontación social con la falta de políticas de vivienda para los desplazados en particular y de políticas de vivienda de interés social en general.
- Con el establecimiento del UPAC, la empresa privada jugó un papel importante en los inicios, pero las mismas leyes del mercado capitalista cerraron su posibilidad ante un problema tan masivo y por las demandas de rentabilidad económica.
- Crece la distancia entre las formulaciones teóricas y la praxis política. El documento "Ciudades y Ciudadanía" refleja, supuestamente, la política urbana del Gobierno actual, pero lo que realmente está reflejando es el pensamiento interesante de expertos muy reconocidos sobre ese tema y no una política en curso del Gobierno.
- Se reduce en la cobertura real del subsidio estatal. La Red de Solidaridad Social es un instrumento del Gobierno y de la Política Urbana. A través de ella se compromete la mayor parte de los recursos para vivienda pero se deja al margen las familias con ingresos entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos. Continúa la brecha, pues los programas del Estado no alcanzan a cubrir a toda la población que requiere apoyo.
- Se mantiene baja la oferta de vivienda de interés social. La política nacional del actual gobierno se limitó simplemente a distribuir un subsidio para que, aparentemente con la incentivación de la demanda que eso produce, el beneficiario del subsidio pudiera escoger buscando entre múltiples alternativas de oferta. Se supuso que la oferta aparecería automáticamente al estar subsidiada la demanda, lo cual no ocurrió.
- Se mantiene la falta de asesoría del Estado central para implementar políticas locales. El Inurbe, además de ser administrador y dispensador de los subsidios tendría la tarea, que según algunas opiniones, nunca ha ejercido, de asesorar y capacitar técnicamente a las localidades para el desarrollo de la Ley de Reforma Urbana.
- Baja la responsabilidad frente a la producción de vivienda por parte del Estado quien delega en el sector privado sin que queden claras las reglas de cómo debe hacerse. La ausencia de ejecución de política estatal de vivienda tiende a ser total y además faltan recursos para su aplicación.
- Baja la inversión pública en vivienda . La inversión que hace el Estado colombiano en vivienda y urbanismo es infinitamente inferior a la inversión presupuestal que hacen la mayoría de gobiernos en Latinoamérica, por ejemplo el Estado chileno, exactamente en lo mismo.

- Crece inconsistencia de políticas. Se desmontó toda una política nacional de vivienda de interés social, para montar unos mecanismos que resultaron francamente insuficientes. Es vergonzoso el nivel de inversión del Estado nacional en programas de desarrollo urbano y de vivienda.
- Cada vez se duda más sobre la capacidad social del modelo económico y sobre el modelo competitivo de vivienda.
- Se mantiene la descoordinación a escala regional, a escala de áreas metropolitanas y muy especialmente en la dimensión local. Una Política Nacional de vivienda exigiría el establecimiento de un sistema en el que pudiese haber reglas claras y esto está por hacerse.
- Se viene disminuyendo gradualmente la posibilidad de hacer vivienda estatal sin que al mismo tiempo se hubiere aumentado la oferta laboral.
- La vivienda estatal se sigue construyendo en las periferias sin que se aprovechen las economías de escala que podría producir la mezcla social y de usos.
- Las políticas gubernamentales mantienen su bebilidad al ser flexibles y al aplicarse sin control ni seguimiento.
- El problema de la vivienda se mantiene por fuera de las voluntades políticas, pues no se concerta en el nivel político - administrativo desde el rango de lo regional y lo subregional.

Opiniones encontradas

- Existe política de vivienda y entorno.

Gobierno local y gobernabilidad

Tendencias favorables

- La gobernabilidad democrática y la descentralización han sido reconocidas mundialmente como base para el desarrollo social.
- Los gobiernos locales tienden a abandonar su papel de ejecutores para pasar a ser facilitadores. Esta es una tendencia que se presenta en todo el mundo.
- Para el caso de Medellín, crecen opciones de trabajo cooperado. La red de atención a la problemática de la vivienda que se ha establecido en forma interinstitucional, opera de modo satisfactorio y ha logrado trazar diferentes estrategias para realizar programas acertados de relocalización, mejoramiento y producción de vivienda nueva e incluso titulación.
- Está mejorando la política de mejoramiento y rehabilitación de los llamados “barrios subnormales”, particularmente en Medellín y con algunas experiencias en otros municipios de la Metrópoli. Se destaca como se aumenta y se cualifica la capacidad municipal en programas de mejoramiento barrial a través del programa PRIMED.

Tendencias desfavorables

- A pesar de los cambios políticos, se mantienen los viejos esquemas. Así el proceso de descentralización política y administrativa que el país vivió hace poco, no estuvo acompañado de ningún proceso de crítica, reflexión ni modificación de lo que hacen y deben hacer los entes locales.

- Crece la pérdida del papel y la función de las Administraciones Locales en la problemática de la vivienda y se ha continuado con esquemas anteriores en donde ello solamente es problema del Gobierno Central.
- Crece la descoordinación y las tensiones metropolitana e intermunicipales particularmente en el tema de la vivienda y las tensiones de los muni`ipios del Area Metropolitana con Medellín quien mantiene hegemonía, lo que deja latentes grandes conflictos y denota una falta de políticas integrales. Falta concertación en el ámbito metropolitano y en el regional incluso en la búsqueda de soluciones a problemas comunes.
- Se mantiene un conflicto de competencias territoriales en lo metropolitano y lo regional.
- Se mantiene la falta de continuidad política-administrativa. Las políticas de vivienda no superan, la mayoría de las veces, el marco programático de los alcaldes.
- Se mantiene la preocupación por parte de las administraciones públicas en la mayoría de los municipios del territorio metropolitano por brindar atención integral al problema de la vivienda, pero el costo del producto final y la escasez de tierras dificulta cada día más el acceso de los necesitados para alcanzar soluciones dignas.
- Se estancan las soluciones ofrecidas por el Sector Público al resultar muy costosas: el costo de la tierra es muy elevado y no se evidencia voluntad de los municipios y de las administraciones del entorno cercano por superar el problema. A pesar del funcionamiento de la red interinstitucional, el esfuerzo no es suficiente.
- Crecen dificultades para trabajar en forma integral, ni siquiera es posible con los distintos organismos de planeación que interactúan en cada municipio.
- En los municipios del territorio metropolitano crece el rechazo por la vivienda popular en el concepto que está siendo manejado por el gobierno nacional. No se quiere repetir experiencias debido a que se cree que en el pasado el Instituto de Crédito Territorial - ICT tugurizó a Medellín. Entonces a lo que se oponen los municipios es a la pauperización en las soluciones que se construyen
- Se mantiene dificultad para dar inicio y poner a operar los Fondos Municipales de Vivienda por la carga que durante 40 años dejó la práctica de los Gobiernos Locales sobre el problema de la vivienda que se redujo a que los Fondos Municipales para Vivienda , no trabajaran para los ciudadanos necesitados en general, sino para los empleados del municipio en particular.
- Crece la realización de programas que no favorecen realmente a la población apropiada. Los proyectos de renovación urbana como el de Niquitao no tienen las figuras financieras para que las soluciones se le den realmel$e a las personas que allí habitan. Se están construyendo unos apartamentos a los que únicamente pueden acceder personas de afuera por su capacidad económica.
- Se mantiene la situación de una población cuyas necesidades básicas están insatisfechas. Es limitado el logro en condiciones de vida y de vivienda, por ejemplo el tamaño de la vivienda resulta tan precario como la cantidad y calidad del espacio público que ofrecen las urbanizaciones o barrios.
- Crecen las dificultades en la perspectiva de la definición de políticas metropolitanas por tratarse de un problema institucional en el que hay colisión de competencias que hacen que cualquier intento de control político - democrático de un ente sobre toda el Area Metropolitana sea imposible.

Opiniones encontradas

- Aumentar los programas de renovación urbana como el de Niquitao y San Benito que se consideran positivos.

Lo social y los actores sociales

Tendencias favorables

Las consultas no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto.

Tendencias desfavorables

- Crece una percepción social sobre el hecho de que la aguda problemática de Medellín se mantiene distante de resolver.
- Crece la falta de consulta por parte de los planificadores e inversionistas en sus proyectos de desarrollo urbano, quienes actúan sin contar con La opinión de participación de pobladores afectados o favorecidos, vulnerando el derecho fundamental a la información y a la participación.
- Crece el problema de desequilibrio entre la inversión física y de infraestructura en la ciudad y la inversión social o humana de la ciudad.
- El problema de seguridad ciudadana, de los vaivenes del mercado, determinado por la racionalidad de alta rentabilidad a corto plazo del sector privado, son aspectos que en su conjunto tienden a negar la ciudad y por lo tanto la ciudadanía.
- Crecen lo grandes impactos regionales por violencia lo que aumenta dramáticamente el problema de las familias en zonas de alto riesgo, los asentamiento ilegales, la vivienda en alquiler, los inquilinatos y los sistemas temporales de habitación, debido al aumento del desplazamiento forzado en el campo.
- Los desplazados por violencia y conflictos sociales, que según informe ONU para 1997 se calculan en 1.500.000 víctimas, entran a engrosar la problemática de las ciudades capitales. El desplazamiento forzoso es entonces, una situación que se agrava, agudizando a su vez el problema demográfico urbano.
- Se mantiene el acelerado proceso de urbanización como uno de los principales factores de generación de violencia intraurbana, ya que aumenta la presión y la competencia por la prestación de servicios y por la utilización del espacio público y del suelo. Al crecer la violencia se vulnera la calidad y la estabilidad del hábitat.
- Crece conciencia sobre el poder que los actores armados tienen en la ciudad quienes están impidiendo que muchas comunidades se manifiesten en torno al desarrollo de su barrio y están reproduciendo la misma situación de violencia que se ha dado en Medellín y en otros lugares del territorio metropolitano.
- Se están viviendo algunas consecuencias del fenómeno del narcotráfico que generó especulación con la vivienda y con la tierra, ya que los narcotraficantes fueron grandes constructores de los últimos años en el país.
- Crecen desplazamientos internos en lo urbano por fallas de planificación pública. Muchas familias han tenido que salir, o han sido sacadas abruptamente de su vivienda, porque la Administración Municipal tomó la decisión de construir mas vías para que circulen automóviles, en zonas ya consolidadas como residenciales.

Democracia y participación

Tendencias favorables

- Crecen oportunidades e interés por el ejercicio de la democracia. Hoy se dialoga mas acerca de la ciudad y se coordinan acciones entre los entes que están comprometidos con la vivienda.
- A partir de la constitución de 1991 ha crecido la participación real: tenemos comunidades cada vez más participativas, involucradas en todos los procesos, pero que igualmente deben estar abiertas a permitir cambios basados en nuevas condiciones técnicas y lógicas.
- Se fortalece la legislación sobre derecho a la ciudad y a la vivienda, a nivel mundial.
- Crece exigencia social para que se realicen alianzas entre la Universidad y el Estado, de modo que la primera ofrezca líneas de acción al segundo, lo cual debe ser complementado con la participación del sector privado. Por ejemplo, para la investigación de soporte al diseño de políticas, de normas, estatutos, etc.
- Crecen formas cívicas de reclamo para exigir la protección a moradores y la concertación en programas de desarrollo urbano y de renovación.
- Cada vez más la comunidad asume para sí los espacios de la ciudad y los hace suyos a partir de las viviendas.

Tendencias desfavorables

- Aunque crece la concertación público - comunitaria y las alianzas público - privadas, en las segundas no se han dado participación de comunidades.
- Crece dificultad y se hace muy complejo lograr pactos frente a los macroproyectos de infraestructura física.
- Se mantienen dudas sobre la opción de la renovación urbana, ya que puede convertirse en instrumento indirecto de expulsión a moradores mediante el cambio de uso y el cambio de estrato, para ello urge una estrategia económico - financiera que permita proteger a moradores, para ello se reconoce que la experiencia de Pact – Arim puede aportar ideas.
- Patética segregación e incomunicación urbanas que crecen, junto con la exclusión y vulnerabilidad social .
- Se agrava el problema de las barreras sicológicas - sociales dado que ciertas zonas están dominadas por algunos fragmentos de la sociedad que asumen a su modo la territorialidad e impiden la libre interrelación social.
- Crece cada vez más el desequilibrio entre la ciudad formal y la informal. Se mantienen claras diferencias de calidad entre el espacio público en la ciudad consolidada y el espacio de recorridos y senderos de lo “subnormal”.

Planeación y normas

Tendencias favorables

- Se ha logrado entender que el problema de la vivienda debe ser visto por los planificadores desde una concepción intersectorial, esto es en relación con sectores como el empleo, la salud, el espacio público, etc..
- Aparecen sistemas urbanos por red de ciudades y tendencia a conformar metrópolis. Los sistemas de Ciudades sobre las Metrópolis han ganado fuerza en el mundo.
- Crecen expectativas por la Ley 388 que introduce modificaciones a la Ley de Reforma Urbana.
- La planeación zonal en Medellín adquiere posicionamiento en el sistema de planeación del desarrollo.

Tendencias desfavorables

- Se mantiene la construcción de ciudad de modo intuitivo y por crecimiento espontáneo. Medellín tiene dos tipos de planeación, una formal que se hace en las oficinas y una informal que hacen los propios pobladores tienen que resolver su problema del hábitat.
- Se sigue legislando luego de que ya se han establecido las dinámicas y los fenómenos urbanos, es decir se mantiene la planeación “a posteriori”. En conclusión no se establecen acciones verdaderamente planificadoras. Se tienen estatutos que hacen las normas para lotes que están por construir, sin resolver el problema de las normas de la ciudad instalada.
- Continúa la falta de seguimiento al desarrollo urbano.

- Crece la dicotomía en la construcción de ciudad que muestra que por un lado existe una visión ideal de los técnicos, y por otro la ciudad real que se construye en países como los de América Latina. La ciudad es llevada espacialmente a un plano o mapa de usos del suelo que se negocia día a día por los actores económicos que construyen la ciudad, o es negociada clientelarmente por los políticos con los sectores sociales más necesitados, quienes sólo tienen en ello posibilidad de respuesta a algunas de sus necesidades.
- Se mantiene una planificación y una práctica sectorial por parte de las entidades, de los gobiernos locales y del gobierno nacional, que no introduce las relaciones que deben tener las políticas sectoriales con la globalidad de los problemas ni las relaciones con otros problemas de carácter también sectorial. Ese pensamiento sectorial y sectorizante se presenta en la práctica, por ejemplo: transporte separado de vivienda. Así mismo no se ha institucionalizado el que los proyectos industriales o comerciales compensen con obras comunitarias, equipamiento, etc., a las áreas residenciales.
- Se mantiene la ciudad desvertebrada. Tenemos, por ejemplo, programas de vivienda que le dan la espalda a realidades viales como tener un tren metropolitano; o políticas de vialidad de la ciudad a espaldas de otros problemas más globales de la ciudad. Se desconoce su integración, la necesidad de crear tejido social, etc.
- Se mantienen las actuaciones inconsultas. Tenemos problemas tan graves como el diseño, desde el punto de vista de la vialidad y del transporte, de un túnel que conecta a Medellín con el Oriente sin siquiera realizar, por la misma entidad que decide desarrollar esa propuesta, un estudio del impacto urbano que eso traerá para las localidades, en zonas de uso residencial, agrícola, etc.

- Baja la motivación por parte del sector privado para quien es bastante desalentador el proceso tramitológico que requiere el desarrollo de viviendas de interés social. Los tramites con Inurbe son, por ejemplo, muy tortuosos. Sólo las cajas de compensación se someten a esa tramitomanía.
- Aparecen los curadores urbanos que se convierten en una nueva carga, tanto en trámites como en costos, que afectan al promotor o constructor de la vivienda y al usuabio final. Las expensas por curaduría encarecen escandalosamente las fases de tramitación y legalización. El exceso de trámites y el incremento de costos por curadurías, aumenta la ilegalidad.
- En lo normativo el problema todavía se aborda desde la óptica de los usos del suelo, sin atender otras variables como los procesos del mercado del suelo.
- La reglamentación es cada vez más prohibitiva, excesiva y ahora más costosa por las curadurías.
- Se mantiene la superposición de diferentes normas de ocupación y usos del suelo, emanadas de las distintas instituciones que manejan el territorio, lo que se manifiesta en la falta de estructuración del tejido urbano dando como resultado una serie de barreras arquitectónicas.
- Se sigue promoviendo la redensificación sin criterios, sin controles y sin que hayan redes suficientes, además sin respeto por el espacio público, por el medio ambiente ni por el patrimonio arquitectónico.
- Se mantienen los sistemas de sectorización urbana y estratificación socioeconómica inadecuadas que generan exclusión.
- Se continúa considerando unas bases de análisis de la problemática que no consideran la conectividad con la macroregión (Zona Rionegro- Valle de Aburrá - San Jerónimo). Así mismo se mantiene la incoherencia de acciones y concepciones en los diferentes niveles territoriales e institucionales.
- Los predios que no están legalizados se convierten en disculpa de la administración pública para no invertir allí .
- El sistema administrativo de atención de desastres se mantiene limitado a lo natural, no considerando situaciones producidas por el hombre.

El suelo

Tendencias favorables

- Crecen interés y búsquedas para innovar procesos relativos a la gestión del suelo.

Tendencias desfavorables

- Se mantiene escasez de tierra adecuada para vivienda y urbanización, en los municipios que hacen parte del Área Metropolitana quienes coinciden en que no es justo desarrollar únicamente vivienda de interés social en sus territorios. Hace falta realizar acuerdos administrativos.
- Crece la saturación y el bloqueo espacial en los municipios para cualquier tipo de desarrollo urbano. Las zonas disponibles en algunos de ellos son básicamente zonas de alto riesgo o zonas históricas que comienzan a ser derrumbadas para construir macroproyectos, generalmente de infraestructura.

- Se mantienen los altos costos de tierra como un elemento que conduce a ilegalidad y riesgos.

Opiniones encontradas

- Se generaliza la opinión de que no hay espacio para construir, pero esto es un mito ya que se dispone de espacio pero está monopolizado o congelado.

Lo territorial y los asentamientos humanos

Tendencias favorables

- Se fortalece la visión de región urbana en lo metrolopolítano y municipal.
- Se manifiesta una naciente búsqueda por romper con el "zoning" y promover usos y estratos sociales mixtos en muchas ciudades del planeta. Esto debido a que crece un debate, que ya está abierto en el país, entre ciudad zonificada y propuestas de mezcla social y de usos.
- Nace interés por activar el uso de vivienda en el centro de Medellín y por crear centralidades alternas en los municipios y en el Valle de Aburrá.
- El uso residencial se mantiene presente en la ciudad siendo la tipología de mayor proporción en la consolidación de las trazas urbanas.

Tendencias desfavorables

- Persiste y se profundiza una diferenciación, segregación y fragmentación socio - espacial en el Valle de Aburrá que se expresa en: dicotomía entre el norte y el sur y en ausencia o precariedad de espacios recreativos y zonas verdes, áreas de servicio culturales y asistenciales en los sectores más pobres.
- Se hace latente la fragmentación metropolitana por la característica de ciudades satélitales que tienen casi todos los municipios que componen el Valle de Aburrá.
- Se mantiene la diferahcia clara de localización de la vivienda, haciendo separaciones de acuerdo con condiciones socioeconómicas.
- Aumentan los problemas territoriales: "guetización", exclusión y desintegración de la retícula urbana; es decir discontinuidad de la trama de ciudad y rompimiento de la comunicación física y social. Esto por la aparición, cada vez más, de las urbanizaciones cerradas, por los límites físicos del territorio y por problemas sociales que imponen separaciones urbanas.
- Se generalizan las urbanizaciones cerradas y precariedad en el espacio público que rompen la posibilidad de relación y encuentro y pierden la esencia de lugar para el uso común, impidiendo el goce de lo público y por tanto impidiendo la formación de ciudadanos capaces de vivir el encuentro, el diálogo, el debate y el respeto por lo diferente.
- Hay problemas de barreras físicas que desestructuran las relaciones espaciales, sin embargo, y a pesar del crecimiento, ha existido cierto equilibrio.
- Hay tendencia a la arquitectura del miedo, es decir al encierro de ciertos espacios. Esto trae consecuencias negativas a la ciudad, al no permitir la formación de ciudadanos participativos .
- Se genera la vivienda "ghetto" por la privatización de espacios públicos, por la desconexión del espacio y por la segregación socio-espacial.

- Aumentan las unidades residenciales cerradas y aparece el cambio de patrones culturales que inciden en la forma de habitar la ciudad. Con el nuevo estilo de vida aparecen nuevos fenómenos urbanos de tipo espacial y movilidad.
- Crece desinterés por el fenómeno de la vivienda en la parte semiurbana o periurbana. Esta no es atendida como un eje para hacer ciudad en relación con lo rural.
- Crecen los impactos de los grandes macroproyectos de infraestructura física, que generan movilidad social y dejan rezagos en relación con la vivienda y traen los problemas sociales consecuentes. Los intercambios viales se hacen por encima de cualquier consideración y no han logrado mejorar el problema de transporte.
- Se mantiene el desarrollo de proyectos viales que están dividiendo el territorio sin tener en cuenta que las comunidades han construido tejido. Hay que estar muy atentos a los gravísimos conflictos que pueden generar en ciertos sectores de la ciudad, con el desplazamiento parcial de comunidades que han aprendido a convivir y que quieren articularse y recomponer su tejido con el resto de la ciudad.
- Se mantiene contradicción entre el residir y el habitar. Hay ciudades dormitorio que son afectadas por la falta real de habitantes propios del lugar con sentido de pertenencia.
- Los proyectos de vivienda se siguen planeando desarticulados del concepto de ciudad.

Ciudad espacio público y equipamiento

Tendencias favorables

La consulta no señaló ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- Crece el caos urbano en Medellín cuyo centro de ciudad se encuentra desbaratado. Para quien habita allí hay un problema económico y de sostenibilidad. Si se van a emprender programas de renovación allí, se deben encontrar formas de pactar con los pobladores de modo que se vean buenas opciones para los inversionistas, pero evitando la expulsión de pobladores.
- El espacio público en las urbanizaciones va desapareciendo. Esto impide el intercambio en un espacio que debe ser neutral y que debe enriquecer la convivencia.
- Cada vez hay más apropiación del espacio público por parte de conjuntos cerrados lo que genera ciudades no tejidas.
- Se mantiene el planteamiento de ciudades con tendenciaq esquizofrénicas y partidas por la concepción de unos planificadores tecnócratas que se imaginan que la ciudad debe ser ese lugar en donde están espacializadas, racionalmente, distintas actividades que tienen que funcionar separadas entre sí.
- Baja conciencia en la necesidad de compatibilizar los desarrollos de una ciudad cambiante frente al mantenimiento de la memoria patrimonial, en los proyectos de desarrollo urbano.
- Se mantiene un desinterés por parte de algunos urbanistas, arquitectos y planificadores de la ciudad quienes no han logrado jugar el papel que la sociedad espera y exige de ellos para la vida privada así como para las actividades públicas en la Ciudad.

Infraestructura y servicios

Tendencias favorables

- Crece la aparición de grandes propuestas para proyectos de obras públicas, así como para redensificación y renovación en lo urbano-local.

Tendencias desfavorables

- Aparecen nuevas políticas administrativas de ampliación de cobertura en infraestructura, pero esto establece unos usos del suelo que en muchos aspectos ignoran las incidencias sobre lo habitacional.
- Aumenta la fragilidad de subsidios cruzados en el cobro de servicios públicos.
- Crecen responsabilidades del usuario y beneficiario de la vivienda con los servicios de infraestructura que son pagados por este ciudadano quien al mismo tiempo hace y compra la vivienda. Es decir, se cobra el derecho a la tenencia de redes y se mantiene el aumento permanente en el costo de los servicios.

Vialidad y transporte

Tendencias favorables

- Se reconoce la influencia vial que el tren metropolitano plantea al tejido de una gran ciudad norte - sur, con nuevas oportunidades de desarrollo.

Tendencias desfavorables

- Aumenta la prioridad de los macroproyectos viales, sobre otros proyectos urbanos y particularmente de vivienda. Hay dominio de la vialidad como determinante del proceso urbano.
- Crecen los impactos regionales en vivienda por el proyecto “Antioquia por Ejes” con los túneles de occidente y de oriente.
- Los proyectos viales continúan produciendo desplazamientos de pobladores que son forzados a salir de su lugar de habitación a la fuerza y además se hacen por encima del patrimonio histórico de la comunidad. Así no se construye calidad de vida.

Población y demografía

Tendencias favorables

- Aparece presión cívica poblacional frente a iniciativas de cambios de uso, renovación, densificación y reubicación a causa de las obras viales, del Metro y de los procesos de redefinición urbana.

Tendencias desfavorables

- En Medellín crece a ritmos exagerados el número de habitantes. Se llegó a límites alarmantes en la explosión demográfica. Además crece acumulación de población por inercia, pues a más habitantes, menos espacio.
- Aumenta la densificación sin criterios de ordenamiento urbano, sin respeto por el espacio público ni por el ambiente.
- Aumenta la migración interna y el surgimiento de nuevos asentamientos y la redensificación de los barrios antiguos.
- Crecen los millones de desalojados por obras y "redesarrollo" que se reasientan en distintos lugares de la ciudad.
- Aparece una alta presión por redensificación en Medellín sobre sectores tradicionales como Boston, Prado y Buenos Aires; con valor patrimonial y como Corazón de Jesús, Miranda, Naranjal y Camellón con valor social y cultural.

El mercado: producción y mano de obra

Tendencias favorables

- Crecen las oportunidades, a través de las Cajas de compensación y sus políticas, que han permitido que la clase obrera tenga acceso a la vivienda y pueda tener capacidad económica para el mejoramiento de condiciones de vida y habitabilidad.
- El mercado de alquiler se potencia como opción para las formas sin techo propio y como oportunidad de alcanzar mejores niveles de vida y se mantiene aún la construcción individual por encargo a pesar del monopolio de grandes empresas constructoras.
- La vivienda y la construcción siguen siendo tenidas como renglón de la economía que ofrece expectativa de empleo

Tendencias desfavorables

- Crece el alto déficit cuantitativo y el severo déficit cualitativo en vivienda y paradójicamente la sobreoferta de vivienda en estratos altos.
- Crece especulación. La vivienda que se ofrece frente a la demanda existente, motiva un mercado especulativo que se resume en que : "mientras unos compran necesidad los otros venden explotación".
- Se mantiene un mercado en la ciudad metropolitana donde la oferta es mayor para la "Ciudad del Sur" a pesar de que la mayor demanda es de los habitantes de la "Ciudad del Norte."
- Crecen acciones especulativas pues el Estado delegó la responsabilidad social de responder al déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el sector privado (constructivo y financiero), convirtiendo la solución de esta necesidad básica en negocio y especulación inmobiliaria de particulares.
- Se mantiene la dificultad para el control inmobiliario. La política no fija pautas para la vivienda que no es de interés social y deja al libre albedrío el "comercio de la vivie`da" como negocio rentable, lo cual afecta el mercado en todos los sectores económicos.
- Se mantiene la falta de regulación en la oferta de vivienda por fuera de los programas de Vivienda de Interés Social. Falta regular el mercado de vivienda en general.

- Se manifiestan nuevas formas de mercado caracterizadas por el monopolio y la especulación que no ayudan a enfrentar el problema de la producción no formal de vivienda.
- La arquitectura y el urbanismo, como disciplinas, han estado muy condicionadas por el lucro y el mercado y esto obviamente se ha reflejado en la vivienda y en el espacio público que se ha construido en la ciudad.

Lo económico y lo financiero

Tendencias favorables

Los consultados no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- Se mantienen los problemas financieros para acceder a la vivienda para todos los estratos socioeconómicos. Se tienen dificultades financieras tanto para los oferentes como para los demandantes y al mismo tiempo crece el predominio de la rentabilidad a corto plazo.
- Crece el distanciamiento entre el sistema financiero, sus instrumentos de aplicación y de gestión y el mercado de la vivienda.
- Se mantiene el hecho de que la mayoría de la población no puede acceder a vivienda digna y crecen dificultades por la actual crisis económica que no permite que haya construcción de ciudad.
- Se mantiene el desequilibrio de oportunidades para acceder al crédito, habiendo desfases entre el salario mínimo y la oferta económica de la vivienda, ya sea del Estado o de particulares.
- Desaparecen opciones financieras en los mercados formales para los estratos uno (1) y dos (2). El valor de una solución de bajo costo llega a 135 salarios mínimos $21’000.000, lo cual no permite acceso a estos estratos que se quedan con soluciones no formales.
- Decrece la efectividad del mecanismo del Sistema UPAC, se considera que ya cumplió su ciclo. La capacidad económica de la gente ya no da para comprar vivienda upaquizada.

- Crece la privatización en la producción de la infraestructura necesaria para la ciudad. Los costos de urbanismo (infraestructura, vías, etc.) se trasladan, en forma fraccionada, al costo final de la vivienda. Al productor le corresponde realizar las obras complementarias y sus costos alteran el de la vivienda, siendo el usuario a quien le corresponde finalmente asumir esos sobrecostos. El urbanizador provee el urbanismo pero finalmente lo paga el usuario. Los bienes públicos se cobran a los particulares.

Lo espacial y la calidad

Tendencias favorables

Los consultados no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- En Medellín aparece claramente una falta de estructura de ciudad, se enfrenta un desorden erbano con asentamientos cada vez más precarios.
- Los asentamientos piratas reaparecen en la escena urbana
- Crece el desarrollo de ciudad y vivienda sin calidad del hábitat que no considera, ni lo estético ni lo artístico - cultural.
- Aumenta la densificación y masificación de la vivienda sin tener en cuenta criterios de armonía entre : calidad de vivienda y espacio público en relación con la política económica.
- Las condiciones de habitabilidad son cada vez más mínimas y a mayores costos, haciendo inalcanzable la solución para los estratos sociales más bajos.
- Se mantienen los problemas de diseño al interior de la vivienda para los sectores de mas bajos ingresos: mala distribución, problemas de estabilidad, de saneamiento básico, distribución espacial, hacinamiento, humedades, falta de ventilación y aireación, etc., esto genera desprecio contra la ciudad normalizada donde se tiene todo y con calidad.
- El área de la vivienda se ha venido reduciendo cada día más a lo que se considera el mínimo posible, de acuerdo con la condición socal, llegando a características de hacinamiento no solo en `os sectores populares, sino también en las viviendas para clase media. Esto muestra también graves efectos sobre el espacio público.
- Empeora la calidad técnica y espacial de la vivienda en todos los sectores sociales, aunque con menos problemas en las clases altas. El deterioro de vivienda en cantidad y calidad aumenta en todo el mundo.
- Se mantiene la falta de políticas en materia de diseño. Se piensa fundamentalmente en función de la rentabilidad.
- Los espacios de uso doméstico son cada vez más exigentes, sin embargo, su satisfacción está muy lejos de las consideraciones de diseño de quienes los producen.
- Se mantiene rigidez tipológica de la vivienda, así como la falta de acompañamiento tecnológico.
- Cada vez se ofrece más vivienda sin opción de crecimiento ni densificación.
- Se reconoce el grado de incidencia que el espacio, como tal, puede tener en el surgimiento de la violencia. En este caso particular de la vivienda, se genera violencia cuando se dan soluciones que no tienen en cuenta el entorno y el hábitat en general. La falta de calidad y de estética en muchas soluciones que carecen de creatividad impiden que la gente esté próxima a situaciones más amables.
- Se siguen presentando formas de agresividad espacial generada por la ausencia de lo estético en general y de lo estético - artístico en lo particular, debido a que sigue existiendo más falta creatividad en el manejo de materiales y espacios.

Lo ambiental y la salud

Tendencias favorables

Los consultados no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- Se mantienen condiciones de insalubridad por vivienda en condiciones inadecuadas.
- Aumenta la sobreexplotación de los recursos naturales por la creciente urbanización y por la carencia de infraestructura de servicios para la producción.
- Se mantiene la falta de atención estructural frente a lo ambiental, a las zonas de riesgo y a las cuencas urbanas aunque se reconoce que la experiencia Primed puede ampliar su cobertura y aportar soluciones.
- Se continúa acabando con la arborización, con la ecología, con los únicos residuos de árboles que quedan en el entorno urbano.

Lo cultural y educativo . la comunicación urbana

Tendencias favorables

Los consultados no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- Persiste una negación de lo cultural en la ciudad. En la ideología urbanística, la seguridad aparece como distractor para justificar cambios culturales y modos de vida que inciden en el diseño de las urbanizaciones y las viviendas.
- Los programas de vivienda siguen siendo formulados sin tener un diagnóstico del problema en general y un análisis de la situación en particular al momento de realizar el programa.

Investigación e innovación técnologica

Tendencias favorables

Los consultados no señalaron ninguna tendencia favorable en este asunto

Tendencias desfavorables

- Crece la opinión de que no se proyecta, no se diseña, no se piensa ni se investiga acerca de la vivienda de interés social.
- Se mantiene un estancamiento en estudios y análisis sobre el mercado de vivienda
- Crece el desconocimiento acerca de nuestra historia y del origen de nuestra sociedad, lo que hace que caigamos en errores reincidentes.
- En el campo tecnológico casi no se ha avanzado. No se investiga en tecnologías, en materiales y mucho menos en estética urbana. Todavía se continúa usando tecnologías tradicionales.
- Crece la falta de creatividad en lo que se relaciona con las posibilidades tecnológicas de los materiales.

PISTAS DE LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Concertación de política integral metropolitana de vivienda y hábitat.
- Formulación de una política estatal y no de gobierno como uno de los componentes básicos del desarrollo nacional.
- Diseño de una política integral de la vivienda y el entorno que permita encontrar soluciones dignas del espacio y que posibilite el que más personas llegen a tener acceso real a ello (subsidios, etc.).
- Implementación de políticas y programas integrales que le bajen presión a la demanda de vivienda en los centros urbanos y mejoren las condiciones de los pobladores que habitan las áreas rurales.
- Unificación de políticas y criterios, desde lo local hasta lo nacional, de acuerdo con los respectivos contextos.
- Revalorización del papel y la función de lo local en el problema de la vivienda. Las localidades tienen un papel que jugar frente a esta problemática que tiene circunstancias muy diferenciales en todo el país.
- Trabajo constante de interacción, a través de mecanismos diseñados en un plan estratégico, de los distintos actores sociales que permita definir cuál debe ser el papel de lo local y de los gobiernos locales en torno a la vivienda.
- Coordinación interinstitucional e intersectorial.
- Soluciones concretas para la vivienda de interés social y la integración de estos programas a la ciudad.
- Programas de mejoramiento integral que permitan mejorar la calidad y la cantidad de viviendas en las zonas definidas como “subnormales” y al mismo tiempo legalizar la tenencia de la tierra cuando sus condiciones de riesgo lo permitan.
- Equipamiento integral en “áreas dormitorio” y en zonas vulnerables.
- Revisión de criterios sobre niveles de subnormalidad que definió el Primed debido a que muchos barrios no cumplen con esos criterios.
- Alternativas de protección a moradores.
- Diseño de la vivienda en correspondencia con los nuevos comportamientos y patrones sociales.
- Identificación de las modalidades de los niveles de intervención de los actores sociales en concordancia con sus funciones, competencias y jurisdicciones.
- Dialogo entre diferentes actores, con sus puntos de vista, con acuerdos, desacuerdos y con posibles puntos de concertación. La Universidad Pública tiene que dialogar con la empresa privada, para ello establecer mecanismos de encuentro regular que permitan poder hacer algo por la ciudad y el hábitat. Concertación en foros para pensar en la ciudad del mañana y del futuro.
- Concepción de construcción de ciudad que involucre, en un proceso democrático, actores sociales con diversos intereses porque es necesario que reconocer la dimensión del conflicto pero con unas normas del juego claras que permitan convivir a unos y a otros para un mejor hábitat.
- El Plan Estratégico debe ser considerado para pensar en el futuro, para pensar en la calidad de vida y en el tema particular de la vivienda.
- Versiones integradas de todos los que se involucran en la temática. Hacer una buena socialización e integración de las distintas propuestas.

- Hacer efectiva la participación de la comunidad para la construcción de la ciudad a partir de la vivienda, buscando que los problemas sociales sean resueltos en un colectivo con voz, voto y poder.
- Participación ciudadana en el diseño de la norma para vivienda social pensada como unidad habitacional integral que permita el disfrute familiar articulado a una propuesta de ciudad y de barrio.
- Pactos comunidad - administración con la participación real de cada una de las partes.
- Alternativas de gestión de suelo y renovación, así como de gestión social de la vivienda, con propósitos de afianzamiento de culturas y mezcla de sectores sociales.
- Alternativa de alianzas, público, privado, comunitario. de coordinación interinstitucional y conexiones urbano - rurales.
- Integración de componentes de política, como la legalización de la tenencia y el mejoramiento barrial, teniendo claridad en la institucionalización.
- Reforma institucional de las oficinas de planeación
- Aplicación de la reingeniería en los procesos de tramitación y paso de una planificación normativa sobre la ciudad para concebir una visión diferente que es la de la planificación estratégica. Esto da la posibilidad de cambio
- Necesidad de comprender, de una manera distinta, los procesos de planificación y de construcción de ciudad.
- Incorporación de otra dimensión, frecuentemente olvidada en la planeación estratégica: el azar. Se trata de una apuesta a futuro con unas reglas de juego claras que permitan aún, incorporar esa dimensión de lo impredecible.
- Modificación absoluta de la concepción de la planeación y del que hacer público. Sin eso toda formulación se queda en aspiración a futuro que no impacta la práctica cotidiana.
- Orientación de recursos a los planes de prevención ya que la planeación no es garantía de ejecución.
- Gestión de polos de desarrollo en lugar de polos de crecimiento.
- Reconocimiento del problema de la vivienda en los llamados “asentamientos subnormales” y el acceso a los servicios públicos para proceder a la legalización de predios.
- Diseño de normas para una ciudad que ya está construida.
- Posibilidad de expansión que implica hablar a escala de Área Metropolitana e involucrando suelos rurales y corregimientos con las consecuencias que esto pueda generar: en infraestructura insuficiente, suelos de reserva, etc.
- Alternativas de coordinación regional y metropolitana, con base en estrategias de Conformación de equipos intersectoriales.
- Contexto regional y problemática de la vivienda rural retomados para articular las políticas de vivienda y hábitat del Plan Estratégico, con el futuro desarrollo del Oriente y Occidente antioqueños.
- Densificación y renovación concertada con pobladores.
- Urbanizaciones con diseño de ciudad: mixtas y abiertas.
- Reasentamiento integral por riesgos u obras indispensables.
- Abandono de la estigmatización hacia los barrios no legalizados. Cambio de designación de los llamados subnormales. Proceder a su legalización ya que hacerlo es una inversión.
- Desarrollo urgente de un plan de reordenamiento y renovación urbana.

- La renovación urbana debe hacerse. A los pobladores que no podrían asumir el costo de seguir estando en el lugar, les resulta mejor recibir recursos económicos para alojarse en otro lugar de la ciudad.
- Mirada proyectiva del Valle del Aburrá. Evitando dejar de lado su desarrollo hacia el occidente y el oriente.
- Visión regional en el proceso de concertación del Plan Estratégico.
- Alternativas de sistemas de vivienda integrados a la ciudad, con mezcla socio - económica y con alternativas de uso mixto: comercio, recreación, producción y vivienda.
- Visión integral de la vivienda como estructurante de la ciudad en su parte normativa (estatutos de ordenamiento físico), en su dinámica económica (visión del gremio constructor) y en el equipamiento colectivo (verdadero hábitat).
- Desarrollo integrado de la ciudad que implicaría pensar en cada uno de sus componentes como un todo para conseguir armonía en las intervenciones. Este papel corresponde a la planeación.
- Proyectos residenciales en condiciones de competitividad tecnológica - programática y en profunda concordancia con el trazado urbano como tarea de la disciplina de la arquitectura.
- Volver a la vivienda en el centro de la ciudad, a través de las políticas de renovación urbana, es un incentivo por el excelente equipamiento y las instalaciones domiciliarias.
- Visión prospectiva de la ciudad actual hacia la ciudad posible y la ciudad deseada.
- Mejor lectura de los componentes urbanos, sus variables y tendencias para lo cual se requiere territorializarlos, espacializarlos, mapearlos y relacionarlos para tener una lectura sistémica y un diagnóstico más aproximado a las situaciones particulares de cada uno de los municipios y sus diferentes zonas.
- La vivienda debe tener conexión con el sistema de transporte integrado.
- Regulación y control del mercado del suelo.
- Mecanismos que permitan recuperar el precio que la vivienda y la tierra tenian antes del narcotráfico en Colombia.
- Acceso mejorado a la vivienda en subcentros regionales del Departamento.
- Concientización a los constructores para reconocer que a la vez que se obtiene lucro económico, se está haciendo ciudad y entonces hacerlo del mejor modo.
- Disminución del distanciamiento entre el sistema financiero, los instrumentos de aplicación y de gestión y el mercado de la vivienda.
- Alternativas que cubran diversas modalidades de acceso, de oferta y de demanda.
- Estrategias financieras y fiscales.
- Considerar al Área Metropolitana como un conjunto integrado, con oportunidades de desarrollo moderno y con calidad de vida basada en los parámetros de ética, equidad, responsabilidad y gobernabilidad.
- Vivienda digna como eje estructurante físico de una ciudad que busca desarrollo, crecimiento y competitividad.
- Introdución en el análisis sobre la vivienda de variables cualitativas referentes a la estética, al paisaje, al uso alternativo de materiales, al diseño urbano y arquitectónico y a la investigación de nuevas tecnologías.
- Manejo integrado de cuencas urbanas como opción de espacio público, con una vigilancia comunitaria sobre el medio ambiente sin dejar de lado la concertación con las oficinas de planeación.
- Control sobre los materiales riesgosos para la salud de los habitantes que son usados en la construcción de vivienda.

- Educación desde el hábitat y la ciudad.
- Manejo integrado de sectores urbanos con valor patrimonial.
- La participación de lo estético y de lo artístico deben tener su espacio en la generación de hábitat y ciudad con el respeto de las otras disciplinas.
- Rescate de la habitabilidad en la ciudad comunicándola entre sí.
- Diseño de un subsistema de información que permita acceder a cifras sobre déficit, circunstancias de riesgo, vulnerabilidad, etc.
- Recuperación de la historia de las ciudades.
- La vivienda, como elemento agrupador del núcleo de la sociedad, no debe aislarse de los factores culturales ni sociales articulando los conceptos urbanos y arquitectónicos.
- Observatorio para información e investigación sobre el hábitat.
- Creación de un Sistema Nacional en Problemas Habitacionales, como opción para el análisis de este tema de interés nacional.
- Nuevas exigencias tecnológicas y de diseño y de producción y distribución de materiales.

PROYECTOS Y PROPUESTAS

- Analizar la capacidad física y de terrenos que poseen los Municipios del Valle de Aburrá haciendo un balance detallado.
- El programa PRIMED debe ampliar su impacto y cobertura.
- Se necesita que el Plan de Inversiones Municipales de cada localidad, establezca políticas y recursos para poder subsidiar a las personas que habitan en zonas susceptibles a cambios de uso y evitar ser desplazadas sin ninguna solución. Debe pensarse en métodos de financiación pues Corvide no cuenta con presupuesto para eso.
- Cambiar el nombre de subnormal con el cual se designa a algunos barrios porque esto discrimina, excluye y estigmatiza.
- Los proyectos de renovación urbana no deben ser hechos desde afuera, expulsando a las familias y desplazándolas. Los programas de mejoramiento barrial, de renovación urbana o de construcción de vivienda deben desarrollarse defendiendo la permanencia de la población y garantizando que no hay cambio de estratificación para pobladores originales.
- Se debe trabajar intensamente para mejorar la calidad de vida de los habitantes de Medellín y el entorno metropolitano.
- Es importante hacer esfuerzos para una reelaboración e incluso una reingeniería en los procesos que tengan que ver con la tramitología para programas de vivienda.
- La Mesa de Espacio y Territorio debe abrir unos escenarios de discusión donde se pueda dar salida a proyectos que afectan el territorio y donde la comunidad no está siendo tenida en cuenta para la concertación.
- Nuestros planificadores deben volver sobre los presupuestos racionales de una comunidad urbana que garantice el objetivo general de mejorar la calidad de vida, ante la evidencia del agotamiento del espacio físico, para construir comunidades urbanas tolerables y vivibles.
- Incorporar a los artistas desde el principio en los equipos de diseño urbano sería de gran aporte en lo relacionado con las fachadas, áreas comunes y espacios públicos en general.

- Una Política Nacional de vivienda exigiría el establecimiento de un sistema en el que pudiese haber reglas claras y a su vez políticas coordinadas a escala regional, a escala de áreas metropolitanas y muy especialmente en la dimensión local.
- Diseñar políticas integrales de vivienda que superen en el marco programático de cada período de alcaldes.
- Podemos encontrar opciones de futuro para dar salidas de largo alcance a la problemática de vivienda con alianzas publico - privada - universitaria., diseñando un plan orientador que nos permita pasar de lo curativo a lo preventivo. A la cabeza de esto estaría el Plan Estratégico, uniendo esfuerzos de distintos grupos que están pensando la ciudad. Un jalonador importante podría ser la Cámara de Comercio, a través de quien se puede promover la realización de un documento de intención. Se deben integrar recursos importantes y que esto se desarrolle con alta gerencia.
- Los proyectos viales que están dividiendo el territorio sin tener en cuenta que las comunidades han construido tejido. Hay que estar muy atentos a los gravísimos conflictos que pueden generar en otros sectores de la ciudad, con el desplazamiento de comunidades que han aprendido a convivir y que quieren articularse y recomponer su tejido con el resto de la ciudad.

ANEXO 1

GUÍAS. TALLER MESA DE ESPACIO Y TERRITORIO

cehap

Taller: Mesa de Espacio y Territorio Urbano

Junio 16 - 1.997

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Arquitectura-
CEHAP - Sede Medellín

LA VIVIENDA... UNA CLAVE PARA HACER CIUDAD

TRABAJO INDIVIDUAL
(Duración 30 minutos)

En el trabajo de reflexión que la mesa ha adelantado en la formulación del pensamiento sobre Política Urbana **Hacia la construcción colectiva de ciudad y ciudadanía ,** establece la importancia de **La vivienda.. Una clave para "hacer ciudad".** En este contexto y, con base en el extracto que se anexa:

1. Plasme sus inquietudes para enriquecer la temática (máximo una pagina).

2. A su juicio, actualmente: ¿Cuáles situaciones se han mantenido?.
¿Cuáles se han mejorado?.
¿Cuáles se han agravado en relación con la problemática? (enuncie brevemente).

PROGRAMACIÓN
OBJETIVOS DEL TALLER

Identificar inquietudes, temas críticos y tendencias, que los miembros de la Mesa Pública de Espacio y territorio, aportan al estudio sobre "Hábitat y Vivienda".

2:15 PM Presentación del Plan de análisis diseñado para el estudio.
2:30 PM Taller trabajo individual
3:00 PM Taller trabajo en grupo.
3:30 PM Puesta en común
4:00 PM Conclusiones y compromisos.

TRABAJO DE GRUPO

Retomando el trabajo individual , identifique **tendencias y temas críticos.(** Favorables o no, que orientan acciones).

Nota: Nombrar relator para la puesta en común.

PLAN ESTRATEGICO
De Medellín y el Area Metropolitana

Taller: Mesa de Espacio y Territorio Urbano

Junio 16 - 1.997

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Arquitectura
CEHAP – Sede Medellín

LA VIVIENDA... UN EJE PARA "HACER CIUDAD"

Urge, y es poco decirlo así, sentarnos en la mesa a analizar y acordar sobre las tendencias locales –metropolitanas y regionales- en materia de vivienda. Es enorme la acumulación de problemas cualitativos y cuantitativos en materia de la demanda por vivienda, pero ahora inclusive ésta queda rebasada por las dinámicas y tendencias actuales.La gravedad del asunto habitacional, en medio del fuego cruzado de una guerra multipolar, no ha sido asumida con la exigencia que requiere el problema. A ello se agrega que tampoco se asuman bajo una noción integral e integradora los impactos de los grandes macroproyectos de infraestructura, que ya comienzan a mostrar sus efectos sobre la habitabilidad de la población vulnerable.

La vivienda ha de ser constructora de Ciudad y no desarticuladora de ésta. Compete a la planeación pensar el desarrollo integrado y sus usos en función de **"construir ciudad"** desde todas y cada una de las intervenciones. Como tal, el espacio público o la vialidad no son los únicos estructurantes (o desestructurantes), la vivienda, es decir el asentamiento que aloja las familias, lo hace de también contundentemente. Para "hacer ciudad" la vivienda debe concebirse bajo ópticas diametralmente diferentes a las que nos deja este fin de Siglo. La guetización del espacio –por urbanizaciones cerradas o grupales, en virtud de barreras geográficas mal resueltas o de la violencia-, la desarticulación entre la vida pública y privada en el espacio –donde la urbanización no conecta con el tejido de espacio público y peatonal y por el contrario lo suspende-, las ciudades dormitorio, las grandes áreas nocturnas sin habitantes, las zonas de muerte, son componentes de tales esquemas.

Convocamos a urbanistas, arquitectos y planificadores a comprometerse con un **no** rotundo a ese esquema heredado de la **no ciudad**, que sustituyó los loables propósitos del urbanismo por una aglomeración de nichos cerrados. Es clave rescatar esa ciudad de usos mixtos y comunicada, de vida imbricada entre lo público y lo privado y entre sus sectores sociales, de permeabilidad peatonal, de actividad simultánea y compatible entre el crear, el producir, el consumir y el descansar.

Se requieren acuerdos para trazar políticas integrales, especialmente para sectores vulnerables, que diferenciamos en: -no poseedores de vivienda, por razones políticas, sociales, económicas o naturales, -poseedores con precarias condiciones de habitabilidad; y, -poseedores con riesgo inminente de pérdida por vulnerabilidad debida a fenómenos políticos y conflictividad, desastres naturales y obras de infraestructura o de renovación.

Las políticas y estrategias de vivienda deben establecer acuerdos interinstitucionales entre las entidades que, por misión, tienen responsabilidades frente al tema, conformar equipos técnicos asesores de carácter interdisciplinario, desarrollar procesos educativos y consolidar formas organizativas de la población involucrada e incorporar colectiva en concertación con los otros actores sociales.

EXTRACTADO DE DOCUMENTO DE LA MESA DE ESPACIO Y TERRITORIO. Nov/96 (....4. Cuales son nuestras apuestas).

VIVIENDA Y HÁBITAT ... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

ANEXO 2

ENSAYOS INDIVIDUALES DE LOS PARTICIPANTES EN EL TALLER CON LA MESA DE ESPACIO Y TERRITORIO

Ensayo 1. Un vistazo a la ciudad a partir de la vivienda de interés social

Ciudad y ciudadanía

En general, en nuestros barrios populares en donde la comunidad ha hecho la ciudad por intuición y por crecimiento espontáneo, podemos ver el distanciamiento entre el espacio público de "lo normal" (la gran ciudad) y el espacio de recorridos y senderos de "lo subnormal" (barrios populares), donde la riqueza espacial no se caracteriza por la amplitud de los caminos y senderos, sino por los recovecos y laberintos donde el habitante se escurre entre las sombras de su vivienda y donde la comunidad se toma los espacios y los hace suyos a partir de las viviendas.

Pero más allá de lo exterior se encuentra el problema interior de la vivienda donde por la mala distribución, las carencias básicas de estabilidad, saneamiento básico y espacial reflejadas en hacinamiento, humedades, falta de ventilación y aireación, se cocina la violencia familiar, el desamor, el odio contra la ciudad normal donde se tiene todo, donde la vida discurre en la amplitud espacial, donde los parques son eso y no espacios sobrantes, donde las vías son transitables y amigables y no senderos polvorientos en verano y pantanosos en invierno, etc.

Es en estas cualidades o calidades de la vivienda donde podríamos rescatar la habitabilidad de nuestra ciudad comunicándola entre si.

La situación

Hay aumento de los problemas territoriales, "guetización" no solo por el hecho de la aparición de las urbanizaciones cerradas - que generan discontinuidad de la trama de ciudad -, sino también por el hecho mismo de las limitaciones territoriales (límites de territorio) donde actúan las "bandas".

Por: participante de SERVIVIENDA

Ensayo 2. Por una vivienda digna.

El estado de cosas

La problemática de la vivienda en Medellín, y en cualquier ciudad capital, tanto en sus aspectos cualitativos como cuantitativos se ha incrementado. Sin embargo el caso particular de nuestra ciudad podría ser aún más crítico si no operara de forma satisfactoria la red de atención a esta problemática que se ha logrado establecer.

De esta red participa Planeación con su sección de Asentamientos Subnormales; Empresas Públicas de Medellín, con su grupo de Habilitación Vivienda; el Comité de Habilitación de Asentamientos; el SIMPAD; el PRIMED; el Programa Pact-Arim y Corvide, entre otros, quienes con el concurso del Inurbe, el Sena, las Universidades, el Municipio de Medellín, las ONGs y la Cooperación Técnica y Económica Internacional, han logrado trazar diferentes estrategias para establecer programas acertados de relocalización, mejoramiento y producción de vivienda nueva, incluso titulación.

A pesar de todo esto, el esfuerzo no es suficiente. Las soluciones ofrecidas son muy costosas, el costo de la tierra es muy elevado, no se evidencia voluntad de los municipios y de las administraciones del entorno cercano y sumado a esto llega el drama de los desplazados que, según informe ONU, para 1997 se calcula en 1.500.000 personas víctimas que entran a engrosar la problemática que enfrentan las ciudades capitales.

La vivienda digna ... una clave para hacer ciudades sostenibles

Las necesidades básicas insatisfechas, entre ellas el tamaño de la vivienda en contraposición con la cantidad y calidad de espacio público, es tal vez uno de los aspectos más críticos que se destacan en materia de calidad .

La urbanización que sufren los municipios (abandono del campo) Vs. competencia, prestación de servicios y utilización del espacio público minimiza mas la oportunidad hasta extremos de poder afirmar que es uno de los principales factores de generación de violencia.

En síntesis: hay una preocupación por parte de la Administración municipal de brindar atención integral al problema, pero el costo del producto final y la escasez de tierras dificulta cada día más el acceso de los necesitados a alcanzar soluciones dignas. Esto se suma a que todavía se usan tecnologías tradicionales y a que falta concertación en el ámbito metropolitano y el regional incluso en búsqueda de soluciones.

Por: Alejandro Mejía P. De Planeación-Medellín.

Ensayo 3 Inquietudes

Es necesario pensar en un Sistema Nacional de Problemas Habitacionales, que deberá fortalecerse, en el caso que exista, o formularse como opción para el análisis de este tema de interés nacional. También es prioritario un subsistema de información que lleve a tener a mano cifras y circunstancias de riesgo frente al déficit y frente a la pérdida de la vivienda.

Es notable que los proyectos o programas de vivienda son formulados sin tener a mano un diagnóstico, aunque sea global, del problema de la vivienda y también se nota que este tema no es de importancia para todos los gobiernos. De lo que se trata es de formular una política estatal y no de gobierno, exclusivamente de vivienda y que este sea uno de los componentes básicos del desarrollo nacional.

Ensayo 4. La vivienda... Una clave para hacer ciudad

En la realidad de nuestro entorno encontramos:

- Una casi nula aplicación de políticas claras y viables en el tema de la vivienda.
- La problemática sobrepasa los límites -y siempre sobrepasará- si no se implementan políticas y programas integrales que bajen la presión sobre la demanda de vivienda en los centros urbanos y mejoren las condiciones de los pobladores que habitan en las áreas rurales. Allí no solo sería el tema de la vivienda, sino también el de programas de desarrollo agroindustrial y de servicios colectivos (educación-salud-recreación-transporte-etc.).

Es necesario unificar políticas y criterios desde lo local hasta lo nacional, de acuerdo con los respectivos contextos.

Se requiere una visión integral del tema de la vivienda como parte estructurante de la ciudad:

- Parte normativa (estatutos de ordenamiento físico).
- Dinámica económica (visión del gremio constructor).
- Equipamiento colectivo (verdadero hábitat).

Mejorar el "acceso" a la vivienda en subcentros regionales del Departamento, es decir, incidir en una política integral de la vivienda y el entorno en otras zonas, permitirá abocar -de manera menos atropellada- la solución digna del espacio destinado para habitar. Esto es **Coordinación interinstitucional e intersectorial.**

Estado del problema

Se ha mantenido:

- Una "Planeación" Post. Es decir, luego de establecidas las dinámicas y los fenómenos, se legisla.
- No se ha podido establecer acciones verdaderamente planificadoras. Ej: el metro - nuevos usos del suelo- redensificación en ciertos sectores.
- Atención!: Municipios del Área Metropolitana se van convirtiendo en ciudades dormitorio.

Se ha mejorado:

- En Medellín se estableció un programa de mejoramiento y legalización de vivienda en zonas “subnormales”, tuvo buen impacto y métodos adecuados, lamentablemente cada día se desdibuja como programa integral.
- Atención!: La Vivienda de Interés Social.

Por: Juan Carlos Posada G. Consejería Presidencial para Antioquia.

Ensayo 5

A nivel de análisis estratégico en la ciudad de Medellín se da lectura, a través de las morfologías y tipologías de la vivienda, de la condición socioeconómica de la población, así como de las actividades que lideran el desarrollo económico.

La superposición de diferentes normas de ocupación y uso del suelo, emanadas de las diferentes instituciones que manejan el territorio, se traduce en falta de estructuración del tejido urbano a la manera de convertir el tejido en barreras arquitectónicas que de manera traumática compiten entre conformarse en factores estructurantes o estructurados. En el Área Metropolitana se agrega a la situación reseñada, una clara diferencia de localización de la vivienda respecto de las clases sociales y los diferentes servicios que presta la población, a las actividades económicas del área urbana y rural. Permanece en la mayor parte de los municipios el trazado colonial teniendo la plaza como centro y como símbolo del poder político, económico y religioso.

En la actualidad el nuevo modelo económico está propiciando el desplazamiento y reubicación de las actividades que tradicionalmente se desarrollaban a modo de especialización productiva en cada municipio.

La sobreexplotación de los recursos naturales, la creciente urbanización y la carencia de infraestructura de servicios para la producción y la población, motivan la emigración regional. Las actividades relacionadas con el sector agropecuario se desplazan en búsqueda de agua, tierra y una legislación flexible o léase carente en el manejo ambiental. En la actual coyuntura socioeconómica el análisis vivienda-hábitat no debe disgregarse.

Por: Lidia W. de Benito. Posgrado en Planeación Urbana. Universidad Nacional.

Ensayo 6. La vivienda ... Un eje para hacer ciudad

Temas críticos

- La reducción, cada vez mayor, de la unidad habitacional teniendo una connotación en lo urbano, en lo público y lo privado.
- Hay una tendencia a la ciudad desordenada con asentamientos cada vez más precarios en su área de hábitat.

- De gran importancia la participación ciudadana en el diseño de la norma de vivienda social, dependiendo de los grupos de familia, la cual necesita una unidad habitacional integral en la que se permita el disfrute familiar articulado a una propuesta de ciudad y de barrio con sus diferentes equipamentos.
- Debe hacerse una concientización a los constructores sobre no pensar sólo en el lucro económico, sino en que a la vez se está haciendo ciudad.
- La ciudad de Medellín tiene una connotación clara de lectura de la ciudad en la que identificamos claramente los asentamientos y la falta de estructura de ciudad.
- Es labor de Planeación diseñar normas que alivien la problemática del hábitat en dimensiones acordes al buen vivir que a la vez es reflejado en cada una de las lecturas sobre ciudad.

Por Gloria Elena Montoya S.

Ensayo 7. La vivienda... Una clave para hacer ciudad

Reflexiones

La solución de la necesidad de vivienda de los habitantes de una ciudad es hoy una de las más delicadas situaciones que tiene que afrontar la Administración Pública . Hoy se detecta un déficit de vivienda a nivel de cantidad y calidad. El Estado delegó esta responsabilidad social en manos del sector privado de la construcción y las finanzas, convirtiendo la solución de esta necesidad básica en un gran negocio que hoy raya con la especulación: **"especulación inmobiliaria"**.
En la Ciudad se encuentran hoy dos ciudades, la del norte y la del sur, y por tanto sus necesidades y capacidad de resolverlos varía según el sector o "Ciudad" a la que pertenecemos. Norte: ciudad de menores ingresos; Sur: ciudad de mayores ingresos. La oferta es mayor para la "Ciudad del Sur" y la mayor demanda es de los habitantes de la "Ciudad del Norte".

El sur (estratos 4, 5 y 6) tiene en gran parte esta necesidad satisfecha en cantidad y calidad. En el norte, la necesidad y la demanda son altísimas, pero su oferta es limitada, ya que las condiciones de sus habitantes (estratos 1, 2 y 3) no son garantías comerciales para los constructores privados, es decir esta situación no es rentable.

La vivienda digna debe ser el eje estructurante físico de una ciudad que busca desarrollo, crecimiento y competitividad. En un centro urbano debe entenderse la vivienda como necesidad básica a resolver en cantidad pero haciendo énfasis en la calidad.

Situación presente

Se mantienen

- Problemas financieros para acceder a la vivienda.
- Fragmentación socio económica de la ciudad (dos ciudades dentro de una: "Ciudad Norte y Ciudad Sur").

Se agravan

- Incremento de la población por desplazamientos
- Modificación y movilidad social por megaproyectos de infraestructura.
- Cambios de patrones culturales, de la forma de habitar la ciudad, unidades residenciales cerradas.

Por: Juan Carlos Osorio V.

Ensayo 8. Vivienda y habitat

Se da una persistencia y profundización de una diferenciación y segregación socio-espacial en el Valle de Aburrá que se expresa en:

- Dicotomía norte-sur.
- Ausencia o precariedad de espacios recreativos y zonas verdes, áreas de servicio culturales y asistenciales en los sectores más pobres.
- Densificación y masificación de vivienda sin tener en cuenta criterios de armonía entre calidad de vivienda-política-economía-espacio público.
- Sistema de manejo de riesgos

La tendencia en la construcción de vivienda es reducir su área.

Por: Antonio Javier Jaramillo A.

Ensayo 9.Vivienda y hábitat

La Red de Solidaridad Social es un instrumento del Gobierno y de la Política Urbana. A través de ella se comprometen la mayor parte de los recursos para vivienda y ésta deja al margen, es decir, sin atender las familias con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos legales mensuales.

Se debe hacer un llamado sobre lo siguiente:

- La política de vivienda no fija ninguna pauta para la vivienda que no es de interés social ` deja al libre albedrío el "comercio de la vivienda": la vivienda como inversión, la vivienda como negocio rentable.
- La vivienda en la parte semiurbana o periurbana que? La vivienda como un eje para *hacer ciudad* **y en la** parte rural **que?...**

Se ha agravado el problema de la "guetización" del espacio por construcciones de urbanizaciones cerrados como por problemas sociales.

Por: Marión López Llano. INURBE

Ensayo 10. Estado de la situación

Situaciones que se han mantenido

- Todavía el problema de la vivienda no se concerta en el nivel político desde el rango de lo regional y lo subregional.
- En lo normativo, el problema todavía se sigue abordando desde la óptica de los usos del suelo, sin entender los procesos del mercado del suelo. En cuanto a la norma como tal, se tiene claro un Estatuto que hace normas para lotes que están por construir, sin resolver el problema, en últimas, de las normas de la ciudad instalada: ¿cuales serían unas normas para una ciudad que ya está construida?
- En el campo tecnológico casi no se ha avanzado en nada.
- Las políticas de vivienda no superan, la mayoría de las veces, el marco programático de los alcaldes.

Situaciones que se han mejorado

- Se ha mejorado en el campo de la rehabilitación de barrios subnormales.
- Se ha entendido que el problema de la vivienda debe ser visto desde un marco intersectorial, esto es en relación con sectores como el empleo, el espacio público, la salud.
- Se está mejorando en el aspecto de conversar la ciudad y por el de coordinar las acciones de los entes que están comprometidos con la vivienda.

Situaciones que se han agravado

- Se ha agravado el problema en relación con la situación de los desplazados forzosos.
- Se ha disminuido gradualmente la posibilidad de hacer vivienda estatal sin que se hubiere aumentado la oferta laboral.
- No se aprovechan las economía de escala y se construye vivienda estatal en las periferias.

Ensayo 11. Política urbana: construcción colectiva de ciudad y ciudadanía

Los resultados cuantitativos y cualitativos de la vivienda obedecen a unos factores de tipo social y económico que no tienen en cuenta ni la calidad d%l hábitat que se ofrece en condiciones cada vez más mínimas y a mayores costos. Se está haciendo inalcanzable la solución para los estratos sociales más bajos que hoy no encuentran oportunidad sino en las ONGs que ofrecen programas de mejoramiento de vivienda, y no están ofreciendo vivienda nueva. Las que ofrecen vivienda nueva (fundaciones y ONGs) lo hacen para estratos 3 y 4.

Los impactos de los grandes macroproyectos de infraestructura en algunas oportunidades, como en la canalización de la Quebrada la Iguaná, han tenido en cuenta la solución (incompleta) para los desplazados. La tendencia es a tenerlos en cuenta en todos los proyectos, pero en el desarrollo de estos macroproyectos quedan resagos en relación con la vivienda con los consecuentes problemas sociales.

Pensar en un desarrollo integrado de ciudad implicaría pensar en cada uno de sus componentes como un todo para conseguir armonía en sus intervenciones, este papel corresponde a actividad de la planeación, sin embargo, no ha sido posible trabajar en forma integral, ni siquiera con los distintos organismos de planeación que interactúan en la ciudad. Integrar y coordinar son dos tareas que todavía no se logran.

Desarrollar una urbanización cerrada en el área de influencia de un núcleo de generación espontánea como Belén Rincón, es permitir la guetización y desintegrar la retícula que aunque espontánea tenía implícito otro concepto de ciudad heredado y con mejores condiciones de habitabilidad que los que ofrece el "gueto". Cuando desaparece el espacio público en las urbanizaciones, desaparece la oportunidad de intercambio y convivencia en un espacio que es neutral y que enriquece la convivencia. Los desarrollos comerciales aislados también segregan a la población.

Ensayo 12. Iniciativas en hábitat

- **Se requieren acuerdos para trazar políticas integrales...** Considero que la municipalidad viene trabajando desde hace 6 años frente a sectores vulnerables -asociados al riesgo- y no solo eso, sino que lo hacen integralmente a través de componentes como la legalización de la tenencia y el mejoramiento barrial. Lo que no está claro es la institucionalización.
- **Se mantiene la escasez de tierra,** y si bien en los municipios que hacen parte del Área Metropolitana existen áreas disponibles, las administraciones coinciden en que no es justo que sus territorios sirvan únicamente para vivienda social. Faltan acuerdos administrativos
- Se mantienen las dificultades financieras para todos los estratos.
- Todavía falta capacidad técnica-social en sus objetivos para ***reciclar la ciudad***, ya que se basa en el objetivo primordial de **densidad en altura.**
- Sigue compleja la situación de los pactos de los macroproyectos de infraestructura, es el caso de la transversal intermedia. **Pactos: comunidad - administración -** esto es la participación de cada una de las partes.
- Ha disminuido algo lo de los guettos, en los municipios medianos.

Por: Jorge Octavio Ríos. PRIMED.

Ensayo 13. El proyecto residencial

A pesar de los nuevos fenómenos urbanos, la residencia sigue estando presente en la ciudad y su presencia continúa siendo la tipología de mayor proporción en la consolidación de las trazas urbanas.

Claro está que ante la tremenda innovación de los comportamientos urbanos contemporáneos, la residencia o el espacio doméstico ha tenido que resolver programas para los cuales la disciplina de la arquitectura y del urbanismo no tiene aún respuesta. Los fenómenos de estampida de fin de semana en concordancia con los nuevos hábitos sociales, nos están mostrando la tendencia cada vez más acusante de fenómenos como el de la segunda y tercera

residencia, con sus implicaciones en los ámbitos urbanos centrales y en los territorios del extra radio metropolitano. De nuevo la disciplina está en una posición de retaguardia planteando soluciones puntuales y anecdóticas, para nada proyectivas.

La satisfacción de unos espacios domésticos cada vez más exigentes y demandantes de soluciones innovadoras están lejos de las consideraciones de diseño de los agentes que ofertan los artefactos para el vivir las privacidades. A todo orden, si no acometemos desde la disciplina la tarea de pensar en una residencia móvil, cambiante, para otros núcleos familiares; igualmente, si no propiciamos unos proyectos residenciales en unas condiciones de competitividad tecnológica programática y en profunda concordancia con las trazas urbanas, no podremos asumir el reto.

Ensayo 14. Visión desde el urbanismo

Parece ser que los urbanistas, arquitectos y planificadores de la ciudad no han logrado jugar el papel que la sociedad espera y exige de ellos: construir espacios gratos habitables, amables, tanto para el desarrollo de la vida privada como para las actividades públicas en La Ciudad.

La Arquitectura y el urbanismo han estado prisioneros de los afanes del lucro individual y del mercado y esto obviamente se ha reflejado en la vivienda y en el espacio público construido en la ciudad.

La vivienda se ha venido reduciendo cada día más a lo que se considera el mínimo posible según la clase social, llegando a extremos aberrantes, en los que se dan características de hacinamiento no solo en los sectores populares, sino también en las viviendas para clases medias. Se ha reducido además el espacio público a la nada, pues las urbanizaciones cerradas rompen la posibilidad de relación y encuentro y los pocos espacios internos son de pésima calidad y dan prioridad a los automóviles o a las antenas parabólicas.

La ciudad, mediante este tipo de construcción cerrada y sin espacio público, pierde su esencia misma de lugar para el uso común y empuja a sus habitantes a encerrarse en su pequeño refugio, el cual se trata de llenar con otros atributos que brinda la tecnología: computadores, más y más aparatos electrodomésticos, parabólicas y tevecable, conexión vía internet, impidiendo lo que podríamos llamar el goce de lo público y por tanto impidiendo la formación de ciudadanos y ciudadanas capaces de vivir el encuentro, el diálogo, el debate, la alteridad, el respeto a lo diferente.

La vivienda en los sectores populares carece de muchos de esos atributos y es también agresiva con sus habitantes a quienes expulsa hacia la calle, sin que en ella encuentren tampoco las condiciones favorables para la convivencia, por lo cual el espacio de la calle muchas veces se convierte en campo de batalla. Así no se construye ciudad ni ciudadanía. En este contexto la tendencia es a empeorar la calidad de la vivienda en todos los sectores sociales, excepto en las clases altas.

Se promueve la densificación, lo que agrava aún más la tendencia, pues ella se desarrolla sin criterios, sin controles, sin redes suficientes, sin respeto por el espacio público, ni por el medio ambiente, ni por el patrimonio arquitectónico.

La ciudad no parece tener doliente, pues a sus administradores solo les interesa mostrar obras monumentales como los intercambios viales que se hacen por encima de cualquier consideración y que no han logrado mejorar en absoluto el problema del transporte.

No hay políticas de vivienda para los desplazados , no hay políticas de vivienda de interés social, la localización y los subsidios a la demanda han demostrado el absoluto fracaso de estas visiones para resolver la problemática.

Ensayo 15. Ciudad y hábitat

Colocados ante la evidencia de un virtual agotamiento del espacio físico para construir comunidades urbanas tolerables y vivibles, y bajo el peso insostenible de los costos sociales y económicos que implica la extensión desbaratada, las urbanizaciones, -y en especial las periféricas- nuestros planificadores habrán de volver sobre los presupuestos racionales de una comunidad urbana que garantice el objetivo general de mejorar la calidad de vida.

Ello implica necesariamente un regreso al punto de partida y una reubicación en el núcleo original de nuestras ciudades mayores e intermedias. Casi podría anticiparse, sin lugar a equivocación, que allí está la oportunidad de recuperar el hilo perdido de un propósito que se frustró en la improvisación y en el desperdicio de factores que se pensaron inagotables.

La vivienda como elemento agrupador del núcleo de la sociedad, no debe pretender aislarse de los factores culturales, ni sociales; debe de alguna manera articular los conceptos urbanos y arquitectónicos con un inminente desarrollo de estructuras.

A mi juicio se han mantenido los problemas de barreras físicas que desestructuran las relaciones formales pero que, sin embargo, y a pesar del crecimiento ha existido cierto equilibrio.

Se ha agravado el problema de las barreras sicológicas dadas las zonas dominadas por algunos fragmentos de la población que asumen la territorialidad e impiden la libre interrelación social.

Por: Carlos Andrés Banoy C. Planeación Municipal.

Ensayo 16. Vivienda y hábitat

Desde que se ha empezado a planificar la ciudad -y es parte de nuestra memoria de ciudad- la acumulación sería, por así decirlo, por inercia: más población... menos espacio. Sin embargo, hay elementos que rescatar (Constitución del 91) y es precisamente el de la participación ciudadana.

Como tejido urbano, los hilos los hacen los hombres... cuadra a cuadra, Juntas Administradoras Locales, inspecciones de policía, etc.. Hay que inventar ciudades dentro de ciudades? La infraestructura no pasa de la avenida Pilsen (sur) ni de Niquía (norte). Para los costados este / oeste se está fabricando.

Nota: La infraestructura la paga el ciudadano. hacedor-comprador de vivienda. Las EPM. cobran el gran derecho de tenencia de redes.
La influencia vial del tren metropolitano plantea una gran ciudad norte-sur ¿seguiremos conectando la ciudad norte sur?, en los bañaderos y/o fincas de recreo: Santafé de Antioquia - Rionegro?.

Ensayo 17. Vivienda y hábitat

Las situaciones expuestas a continuación nos muestran el estado de cosas en relación con vivienda y hábitat:

- Desequilibrio entre la ciudad formal y la informal.
- No acceso a solución digna de vivienda de la mayoría de la población.
- Los programas del Estado no llegan a la población requerida.
- Hay un desequilibrio entre el salario mínimo legal vigente y la posibilidad de acceso a un programa de vivienda, ya sea del Estado o de particulares.
- Falta diseñar una política general en el manejo de la vivienda que permita que más personas puedan llegar a tener acceso a ella (subsidios, etc.)
- La posibilidad de expansión implica hablar en términos de Área Metropolitana o involucrar suelos rurales o los corregimientos con las consecuencias que lo anterior pueda generar (infraestructura insuficiente, suelos de reserva, etc.).
- Buscar programas de **mejoramiento integral**, mejorar la calidad y cantidad de viviendas en las zonas definidas como subnormales o legalizar la tenencia de la tierra (cuando sus condiciones de riesgo lo permitan).
- Involucrar, a través de incentivos el volver la vivienda al centro, a través de las políticas de renovación urbana, ya que posee excelente equipamiento e instalaciones domiciliarias.
- Se ha ganado en que tenemos una comunidad cada vez más participativa, involucrada en todos los procesos, pero que igualmente debe ser abierta a permitir cambios basados en condiciones técnicas y lógicas.

Adriana González - Planeación Metropolitana.

Ensayo 18. Iniciativas en hábitat

- Mitigar la violencia espacial, que genera la ausencia de lo estético en general y lo estético artístico en lo particular.
- Se observa una enorme ausencia de la creatividad en lo que se relaciona con el uso de materiales.

- Se debe incorporar al artista desde el principio al equipo que va a diseñar. Sería de gran aporte en lo relacionado con las fachadas, áreas comunes y espacios públicos en general.
- Buscar soluciones diferentes en lo referente al uso de materiales para techos, que sean materiales no riesgosos para la salud de los habitantes.

Por: Ligia Gómez. Artista independiente.

Ensayo 19. La vivienda una clave para hacer ciudad.

Históricamente se diferencia el proceso en la construcción de ciudad entre Europa y América. Las nuestras son ciudades jóvenes que han tenido que asimilar el proceso de desarrollo económico de forma desigual.

Cuando los urbanistas externos miran el proceso urbano en las ciudades latinas (Enciclopedia Espasa-Ciudad) la sorpresa está en la dificultad para dar solución de vivienda. La primera respuesta económica la dieron los UPACs, que crearon las condiciones de préstamos para dicha construcción. La empresa privada juega un papel importante en los inicios pero luego las mismas leyes del mercado capitalista, cierran la posibilidad de resolver un problema masivo por quedarse en la búsqueda de rentabilidad económica.

Sólo cuando los problemas sociales sean resueltos en un colectivo con voz, voto y poder, se podrá pasar a la solución de construir ciudad con la vivienda.

Cada núcleo habitacional requiere un mínimo de espacios que resuelva las necesidades básicas en la vida cotidiana. Adaptándose a los nuevos sistemas que la tecnología impone.

Temas críticos

- Déficit de Viviendas
- Participación ciudadana
- Proporción campo - ciudad.

Ensayo 20. Inquietudes y temas críticos

La inexistencia de una política estatal de asentamientos humanos y de programas integrales de vivienda, ha implicado la generación de una grave problemática asociada a la carencia de este bien necesario para grandes grupos de población, agudizada por los procesos de violencia y conflicto social como por desastres naturales y proyectos de Desarrollo, que han dejado masas de desplazados y destechados en todo el país, Antioquia participa del 45% del total de desplazados de Colombia.

Lo anterior se agudiza por los problemas de seguridad ciudadana, del mercado determinado por la racionalidad de alta rentabilidad a corto plazo del sector privado y por la ideología urbanística. Aspectos todos que en su conjunto NIEGAN LA CIUDAD y por tanto la ciudadanía.

Temas críticos

- Vivienda y Malla urbana, política de asentamientos humanos, imaginarios, demografía – desplazamientos, economía

Ensayo 21. Tenencia y mejoramiento

Creo que algunas políticas han permitido que la clase obrera tenga acceso a la vivienda y pueda tener capacidad para el mejoramiento. Es el caso de las Cajas de compensación, concretamente y sus políticas.

El problema más complejo:

- Preocupa el pretender que en el centro de la ciudad se desee tener usos mixtos: crear, producir, consumir, descansar .
- Las políticas administrativas de infraestructura preocupan porque estable unos usos del suelo que en muchos aspectos ignoran o pretenden ignorar las incidencias habitacionales.
- Me inquietan los altos costos de la vivienda y la misma edificación demasiado pequeña. Recalco en políticas gubernamentales flexibles y sin control.
- Ausencia de seguridad ciudadana.

Por : Gladys Amparo Echavarría.

Ensayo 22

Tendencias locales

- Grandes propuestas de obras públicas, redensificación, renovación

Tendencias metropolitanas

- Grandes conflictos, falta de políticas integrales, descoordinación metropolitana e intermunicipal / tensiones con Medellín.
- Sectores con sobreoferta y otros con demanda no resuelta.
- Exclusión por sistemas de zonificación, sectorización y estratificación.

Tendencias regionales

- Grandes impactos por violencia y por el proyecto Antioquia por ejes con los túneles de occidente y de oriente.
- Reducción de cobertura real de los subsidios.
- Aumento en el costo de los servicios

Temas Claves

- Alternativas de sistemas de vivienda integrados a la ciudad y mixtos socio - económicamente.
- Alternativas de **gestión** de suelo y renovación, así como de gestión social de la vivienda, con propósito sociales de afianzamiento de culturas y sectores sociales.
- Alternativas financieras.
- Alternativas de uso mixto: comercio, recreación, producción vivienda.
- Alternativas que cubran diversas **modalidades de acceso** de **oferta y de demanda.**
- Alternativa de alianzas, público, privado, comunitario.
- Alternativas de coordinación regional y metropolitana
- Alternativas de protección de moradores
- Alternativas coordinación interinstitucional y conexiones rurales.
- Procesos educativos requeridos
- Nueva exigencias tecnológicas
- Nuevas exigencias de diseño.
- Conformación de equipos intersectoriales - estrategias.

Se mantiene la guettización y exclusión.
Se mejora la capacidad municipal en mejoramiento
Se agrava, las grandes obras y presiones sobre sectores urbanos por cambio de uso.
Se debilita la política de vivienda como estructurante del desarrollo.

ANEXO 3

FORO - CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN
COMENTARIOS DE LOS ASISTENTES

Comentarista Invitado, Juan Manuel Fernandez

- Fracaso de la política de vivienda de interés social, a través del sistema de subsidios que se diseñó, como política nacional de vivienda y particularmente de vivienda de interés social.

- La política nacional del actual gobierno se limitó a simplemente distribuir un subsidio para que, aparentemente con la incentivación de la demanda que eso produce, el beneficiario del subsidio pueda escoger buscando entre múltiples alternativas de oferta. Se supuso que la oferta aparecería por arte de magia al estar subsidiada la demanda.

- El Inurbe además de ser administrador y dispensador de los subsidios tendría la tarea, que nunca ha ejercido, de asesorar y capacitar técnicamente a las localidades para el desarrollo de la Ley de Reforma Urbana. Pero no ha hecho nada para brindar el apoyo necesario frente a la Reforma Urbana.

- El documento Ciudades y Ciudadanía refleja, supuestamente, la política urbana del presente Gobierno. Lo que realmente refleja es el pensamiento bastante interesante de algunos expertos muy reconocidos sobre ese tema, pero eso es muy distinto a ser verdaderamente la política urbana de un Estado.

- Se perdió el papel y la función de las Administraciones Locales en la problemática de la vivienda y se ha continuado con esquemas anteriores en donde eso solamente es problema del Gobierno Central.

- Es vergonzoso saber que durante 40 años, la práctica de los Gobiernos Locales sobre el problema de la vivienda se redujo a los Fondos Municipales para Vivienda , no de los ciudadanos necesitados en general, sino de los empleados del municipio en particular.

- El proceso de descentralización política y administrativa que el país vivió hace poco no estuvo acompañado de ningún proceso de crítica, reflexión ni modificación de lo que hacen y deben hacer los entes locales.

- La inversión que hace el Estado colombiano en vivienda y urbanismo es infinitamente inferior a la inversión presupuestal que hacen los otros gobiernos en Latinoamérica, por ejemplo el Estado chileno, exactamente en lo mismo.

- Se desmontó toda una política nacional de vivienda de interés social, para montar unos mecanismos que resultaron francamente insuficientes. Es vergonzoso el nivel de inversión del Estado nacional en el desarrollo urbano y de la vivienda.

- Existe una visión ideal de un grupo de tecnócratas, opuesta a la ciudad real que construimos en países como los de América Latina, la cual es llevada espacialmente a un plano o mapa de usos del suelo que se negocia día a día por los actores económicos que construyen la ciudad, o que es negociada

clientelarmente por los políticos con los sectores sociales más necesitados quienes sólo tienen en el clientelismo esa posibilidad de respuesta a algunas de sus necesidades.

- Existe una planificación y una práctica sectorial de las entidades, de los gobiernos locales y del gobierno nacional, que no introduce las relaciones que deben tener las políticas sectoriales con la globalidad de los problemas, ni las relaciones con otros problemas de carácter sectorial.

- Tenemos ciudades absolutamente esquizofrénicas y partidas por la concepción de unos tecnócratas planificadores que se imaginan que la ciudad debe ser ese lugar en donde están espacializadas, racionalmente, distintas actividades que tienen que funcionar separadas entre sí.

- Tenemos políticas de vivienda que le dan la espalda a realidades como tener un tren metropolitano por ejemplo; o políticas de vialidad de la ciudad a espaldas de otros problemas más globales de la ciudad. Se desconoce su integración, la necesidad de crear tejido social etc.

- Tenemos cosas tan graves como el diseño, desde el punto de vista de la vialidad y del transporte, de un túnel que conecta a Medellín con el Oriente sin siquiera realizar, por la misma entidad que decide desarrollar esa propuesta, un estudio del impacto urbano que eso traerá para las localidades.

Comentarios del público asistente

Lo que a continuación se presenta es producto de la transcripción de cassettes, realizada por el Plan Estratégico y refinada por el estudio.

1. Sonia Vásquez
En todos los foros se ha comentado la importancia. del Plan Estratégico como mecanismo de participación real. El Estatuto de Usos del Suelo que se esta debatiendo en el Concejo, tiene una labor primordial en ello.

El comentarista habló de la importancia del manejo de las políticas para los programas de vivienda; un caso que se debatió en el Consejo es el proyecto de Niquitao, donde en este momento, no hay las figuras financieras creadas para que las soluciones se le den realmente a las personas que allí habitan, se están construyendo unos apartamentos para llevar personas de afuera por la capacidad económica.

Se necesita que el Plan de Inversiones Municipales establezca políticas y recursos para poder subsidiar a las personas que viven allí y si no van a ser desplazadas sin ninguna solución. Muchos de ellos que no alcanzan a tener ni los $ 150.000 mensuales y están pidiendo que haya otros métodos de financiación y en allí Corvide, según nos mostró su directora, no hay presupuesto para eso. Debe ser Corvide, el mismo Estado, el que debe dar estas soluciones porque porque si se le entrega esto a cualquier banco o entidad financiera el simple hecho de ser mediadores no va permitir que tengan la facilidad para todas estas personas. Igualmente en el sector de San Benito previsto para promover vivienda, se han dado nuevos usos como el centro del pescado y la plaza minorista que no ayudan a fortalecer vivienda.

2. Fredy Escobar. Corporación Convivamos.
En la dinámica del Plan Alternativo Zonal Nororiental - PAZ- tenemos una coordinación de los mal llamados barrios subnormales.

Desde la zona Nororiental, en los barrios mal llamados subnormales se ve muy aguda y muy distante una solución real a los problemas de Medellín. Hoy , en la ciudad que ha predominado el criterio de

cemento para el desarrollo, los muertos están cayendo es sobre pantano, el término de subnormales, hace creer que el habitante de ahí es de segunda categoría.

Primero solicitamos que se le cambie el nombre de subnormal a estos barrios porque discrimina, excluye, estigmatiza y proponemos se le llamen, por ahora, barrios en vía de desarrollo.
Preocupa el orden de prioridad que se le va a dar en la administración de la ciudad a la aguda problemática de la vivienda, ¿se atenderá la lista de macroproyectos urbanísticos en la ciudad?o ¿se va a atender un problema como el de la vivienda que desde la década pasada viene hablándose y poco se ha hecho y que involucra una problemática que es la de los desplazados?.

No se ve claro como se va a concertar el hábitat con los actores armados que tienen poder en la ciudad. Porque ellos están impidiendo que muchas comunidades se manifiesten en torno al desarrollo de su barrio, y porque tienen otros criterios de desarrollo los. Hay que reconocerlos: están es en la periferia de la ciudad; con la ciudad región se corre un riesgo: ampliar la periferia del área metropolitana en las veredas y en los barrios que están haciendo; en Copacabana, y Girardota, se está reproduciendo la misma cuestión de violencia de la Nororiental.

Que la capacitación en prevención y atención de desastres, dejó como producto unos planes de prevención ya que planeación no es garantía de ejecución. Recomiendo destinarle recursos a los planes de prevención. Así mismo hay que revisar los niveles de subnormalidad que definió el Primed pues hay barrios que no están de acuerdo con esos criterios.

En cuanto a la legalización de los predios, hay una disculpa básica para la administración para no invertir en algunos barrios y es que algunos son ilegales, nosotros preguntamos ¿acaso no es invertir legalizar esos barrios?

3. Jorge Ivan Domínguez. Ex-secretario de Planeación del Municipio de Sabaneta.
La limitante del espacio físico que tenemos en el área metropolitana en este momento, para cualquier tipo de desarrollo es un elemento importante. Tenemos municipios saturados completamente como el caso propio de Medellín. Las zonas útiles para construir son básicamente zonas de alto riesgo o unas zonas históricas con un valor arquitectónico, que vamos a tener que derrumbar para construir macroproyectos.

Si se piensa trabajar en un plan estratégico tenemos que mirar las capacidades físicas que tienen nuestras ciudades. Itagüí, es otro municipio que ya casi no tiene tierras ni posibilidades de hacer proyectos de gran envergadura y vamos a terminar hacinándo a la población.

Otro punto es el fenómeno de la vivienda popular. Es cierto que en nuestros municipios no queremos vivienda popular en el concepto que maneja el gobierno nacional, porque el Instituto de Crédito Territorial - ICT- tugurizó a Medellín. Cuando el Banco Central Hipotecario -BCH- construía vivienda, era vivienda para obreros y son barrios muy bien concebidos: el caso de Belén, San Joaquin que es uno de los mejores barrios que tiene hoy la ciudad, construidos por el BCH a precios favorables para una clase trabajadora y llegó el ICT y tugurizó a Medellín con apartamentos que en ese momento fueron escandalosos en su precio.

Entonces a lo que se oponen los municipios es a la pauperización en la construcción de vivienda. Hay que mirar e invitar también a la empresa privada, a buscar mecanismos de financiación. El mecanismo del UPAC ya cumplió su ciclo, la capacidad económica de la gente ya no da para comprar vivienda upaquizada. Hay que volver a mecanismos anteriores y hay que volver a que la vivienda y la tierra tengan el precio que debía tener antes del narcotráfico en Colombia.

Desafortunadamente estamos viviendo las consecuencia, que se la achacamos a un gobierno pero que realmente obedecen al fenómeno del narcotráfico; ellos especularon con la tierra, fueron los grandes constructores de los últimos años en el país, hoy hay programas de alta construcción suspendidos: hoteles, apartamentos, centros comerciales, porque esa plata se acabó o la están invirtiendo en otras cosas. Hay que mirar hacia dónde vamos con el Valle del Aburrá y ya tenemos que empezar a proyectarnos hacia el occidente y el oriente porque los estamos dejando de lado.

4. Roque Londoño

¿Será que hemos podido superar el problema de la migración campo ciudad ? ¿Será que Medellín ya no puede con el número de habitantes y habría que empezar a gestionar polos de desarrollo no de crecimiento?. Calidad de vida es la armonía que tiene el hombre con la naturaleza, y el número de automóviles que van a circular por la ciudad va en contra de la calidad de vida de los habitantes del futuro: los niños.

Es muy penoso que una familia cree una apropiación y luego la saquen abruptamente porque la administración municipal tomó una decisión de construir una vía para que circulen automóviles. Ese tipo de planeación la estamos rechazando y lo venimos haciendo desde hace muchos años, sin embargo quienes manejan el poder de la planeación no han querido entender.

Medellín tiene dos tipos de planeación, una formal que se hace en las oficinas y una informal que hacemos los habitantes, los pobladores, la gente que tenemos que resolver el problema del hábitat.

5. Federico Aguilar

Estos foros de concertación nos estan permitiendo pensar no en la ciudad para mañana sino en la ciudad que tenemos que dejar a nuestro hijos y a nuestros nietos.

La Corporación para el Desarrollo de Naranjal - Cornaranjal, se propone convertir a Naranjal, con la ayuda del Estado, de la empresa privada y de la sociedad civil en un proyecto piloto de renovación urbana a nivel latinoamericano. Pensando que la gente de Naranjal tiene derecho a ser tenida en cuenta, a ser escuchada, a que el proyecto de renovación urbana que se ha planteado no sea hecho desde afuera, expulsando a la gente y desplazándola es decir que el proyecto de renovación urbana sea hecho por la gente de Naranjal y para la gente de Naranjal.

Hay un aspecto muy importante que tiene que ver con la de estratificación y es: cuando se hace un proyecto de renovación o mejoramiento, automáticamente, la acción del Estado en beneficio de sus habitantes la cobran subiendo el estrato. Pienso que cuando nos vamos a someter a un proyecto de mejoramiento en un barrio, o de renovación urbana, o de construcción de vivienda debemos defender la estratificación.

También se debe trabajar intensamente, para mejorar la vida y la calidad de vida de los habitantes de Medellín en la "destramitomanía". Los ciudadanos nos vemos sometidos a miles de filas y de trámites; es importante hacer esfuerzos para una reelaboración, una reingeniería en los procesos que tengan que ver con tantas vueltas que inútilmente nos ponen a hacer a los ciudadanos.

6. Don Andrés

No hemos tenido en cuenta de dónde venimos y dónde estamos.

7. Orlando

Hoy se está por montar el Primed Fase Dos en la ciudad que debe contar con los sueños de las comunidades de los barrios altos, agrupados en el plan alternativo zonal, en una omisión que se llama, como dicen ellos, mal llamada barrios subnormales.

La propuesta Primed Fase Dos hasta ahora no ha tenido escenarios de concertación con la comunidad y lo vamos a exigir porque creemos que tenemos ese espacio en la constitución.
Otro elemento, tiene que ver con Moravia, El Bosque. Un proyecto que se viene ejecutando desde hace muchos años y en el que nunca la comunidad sabe qué es lo que los planificadores y los inversores están pensando con ese territorio, que es muy grande, y no es que la comunidad se esté oponiendo al desarrollo de la ciudad sino que esta comunidad le jugó a la negociación en el 94 con el desarme le ha seguido jugando a la paz tratando de recomponer tejidos con otros barrios con los que ha tenido guerras, pues había un tejido muy descompuesto y le siguen jugando a la reconciliación.

Eso para decir que esa comunidad quiere incluirse en la ciudad y que no quiere que la ciudad la siga estigmatizando y excluyendo. Se que hay diferentes proyectos viales que están descuajando, descuartizando este territorio sin tener en cuenta que es una comunidad que ha construido tejido y que lo que hacen es crear conflictos a otros sectores de la ciudad, con el desplazamiento de una comunidad que ha aprendido a convivir y que quiere articularse, que quiere recomponer su tejido con el resto de la ciudad.

Sugiero que la Mesa de Espacio y Territorio abra unos escenarios de discusión donde le podamos dar una salida a la situación de estas comunidades porque hoy tenemos el macroproyecto vial regional, tenemos una serie de proyectos que tocan este territorio y la comunidad no está siendo tenida en cuenta en la concertación.

8. Ligia Gómez. Artista Independiente.

He pensado que en la ciudad cohabitan muchas clases de violencia, la cuales se manifiestan de diferentes formas, algunas matan en el cuerpo, otras matan el espíritu, el alma, las ganas de vida y la dignidad del ser humano. La violencia en el espacio se genera cuando se dan soluciones que no tienen en cuenta el entorno, el hábitat en general. La participación de la fealdad en muchas soluciones, en este caso particular de la vivienda, yo pienso que carecen de creatividad, de búsqueda diferente para dar soluciones que la gente vea, que esté próxima a cosas más amables.

En este momento se están dando diferentes tendencias en el arte y en el espacio público de manera que la participación de lo estético por el arte deben tener su espacio respetado por las otras disciplinas.

9. Ricardo López

Voy a partir primero de un criterio muy particular que algunos compañeros lo hemos tomado y es que nosotros decimos que no estamos en contra del desarrollo de la ciudad pero si el desarrollo va en contra de la calidad de vida de las personas a eso no se le puede llamar desarrollo.

Nosotros estamos mirando que hay un problema entre la inversión de ciudad y lo que es la inversión social o más humana de la ciudad. Por ejemplo, por mi comuna, nos están hablando de hacer una transversal intermedia, por encima de lo que sea, cuando, no es por encima de los que sea sino por encima de la vivienda de un montón de personas y por encima del patrimonio histórico de la comunidad antioqueña, allá viven personas, jubiladas, que nos estamos quedando sin empleo, que sentimos esos barrios como nuestros porque los ayudamos a construir, la gente ayudó a vivir, a construir, a querer sus propiedades, a querer sus barrios, en su propia casa, en lo que siente que es su realidad y hoy nos propone desplazarnos a la fuerza. Así no se construye calidad de vida.

En la comuna centroriental se esta acabando con la arborización, con la ecología, con los únicos residuos de árboles que no quedan, eso tiene que hacer parte también del plan estratégico, o sea cuidar el medio ambiente, así el problema de hacer vías y el problema de hacer comunidad me parece que es intercalado, nos parece importante la concertación pero a nosotros para unas cosas nos llaman y para

Comentario [R1]:

otras no estamos. Necesitamos concertación con planeación, la comunidad centroriental es la mas desorganizada a nivel del crecimiento urbanístico por una cosa muy sencilla: crece a nivel urbanístico pero no se tomó los problemas que había, como problema del acueducto y el alcantarillado. Como todo crece hacia arriba, las construcciones nuevas afecta a las casas de abajo, como el mismo Salvador y la Milagrosa donde la gente ya no sabe como están viviendo, si están viviendo en sus casas o en colchones de agua.

Hacer una carretera más está afectando a muchas comunidades y eso es un desalojo forzoso de nuestra propia sociedad.

10. Dr. Juan Gómez Martínez

El Plan Estratégico, es para pensar en el futuro, para pensar en la calidad de vida y en este tema concreto de la vivienda.

Síntesis de lo estractado de los formatos diligenciados por los participantes

A continuación se presenta el resultado de la tarea de síntesis de lo estractado de los formatos diligenciados por los participantes al foro

Acerca de las carencias en la exposición se señalan:

- La importancia de considerar y articular el desarrollo de las áreas rurales: 5 corregimientos de Medellín Ademas de las zonas rurales de cada uno de los municipios del Valle de Aburrá.
- El problema de la migración y falta de opciones en el campo.
- El problema a la escasez de tierra “en el Área Metropolitana” Responde a preguntas como: ¿los limites de crecimiento urbano?, ¿ se continuara ascendiendo a las montañas?, ¿el problema de saturación.
- Faltó especificidad en torno al tema particular de la VIVIENDA, aunque llenó vacíos que dejó el Foro de Ordenamiento Territorial.
- Se dejó de lado el tema vivienda y hábitat, y se enfocó sistema de planeación y estructura urbana.
- Se confunde este foro con el de Espacio y Territorio “ La vivienda es solo observada de puertas para afuera y no hacia adentro”.
- No se conoce lo que pasa con las NORMAS URBANÍSTICAS y sus efectos en densificación.
- El tema de los SUBSIDIOS

Comentarios que aportan para enriquecer su contenido.

- “Es de gran importancia la visión regional en el proceso de concertación del Plan Estratégico”
- “Mirar el Área Metropolitana como un conjunto integrado, con oportunidades de desarrollo moderno con CALIDAD DE VIDA basada en los parámetros de ética, equidad, responsabilidad y gobernabilidad y se valore su costo benéfico”
- “El proteccionismo territorial de los Municipios del Área se deben al sentimiento hegemónico viviendista de los actores de Medellín, tanto gubernamentales como privados”
- La oposición que se presenta que se presenta, para mayores desarrollos en vivienda, es a la pauperización de la Vivienda de Interés Social, no a la vivienda digna.
- Resaltar el problema de la Unidades Residenciales (unidades cerradas) que no han enseñado a vivir la ciudad.

- Se siente la lejanía en todos los actores por CONCERTAR ... no se toca el compromiso de empresarios, productores, planificadores urbanos ... " no nos vemos como parte de una misma torta" Hay que INTEGRAR " inversiones" de todos los actores que se involucran en la temática".
- "Es importante hacer una buena socialización e integración de las propuestas".

Los asistentes, especialmente los ciudadanos miembros de organizaciones comunitarias, insisten en:

- Soluciones concretas para la VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y la integración de estos programas a la ciudad.
- Conocer cual es la prioridad en la acción frente al problema de la Vivienda de Interés Social.
- La vivienda en asentamientos subnormales y acceso a los servicios públicos.
- El tema de la legalización de predios.
- Revisar el Decreto 15/85 sobre zonas de alto riesgo.
- " Aún faltan escuchar la comunidad de base"
- Creer en nuestras comunidades y su capacidad para HACER lo mejor de las ciudades.
- Cómo hacer efectiva la participación de la comunidad?
- Finalmente, hubo aceptación del enfoque integral dado al tema, a la metodología del Foro (aunque muchos asistentes desearían conocer documentos sobre el tema en forma previa).

Se llama la atención por la ausencia de actores del sector del Gobierno Local (Gerente de Corvide?), como también por el poco tiempo que ha dado a un estudio sobre el tema tan grave (solo 20 días que el Plan Estratégico ha iniciado el proceso de estudio).

Textos que se rescatan para utilidad del estudio:

- Es importante resaltar el concepto que la ponencia manifiesta sobre las Unidades Residenciales, obsesión de nuestras gentes con el fin de suplir el problema de seguridad que ha estado siempre presente en la vida de la ciudad. La Unidad Residencial ha marginado a los niños y jóvenes, y en general toda la comunidad, de los espacios de la ciudad; esto ha conllevado **que nuestras vidas no nos ha servido para aprender a convivir en la ciudad, sino protegernos de la ciudad .**

APENDICE 2

TABLA DE CONTENIDO

SISTEMATIZACIÓN DE LOS TALLERES ANÁLISIS COMPARTIDO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT ***2***

PRESENTACIÓN **2**

OBJETIVO PRINCIPAL

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

METODOLOGÍA

CONVOCATORIA

DESARROLLO DE LOS TALLERES **3**

TEMAS CLAVES

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA EN LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA 6

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EN RELACIÓN CON LOS FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA

MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

MECANISMOS DE ACCIÓN

Frente a las modalidades de acceso a la vivienda

Frente a los factores de mayor incidencia

EXPERIENCIAS EN VIVIENDA Y HÁBITAT

Proyectos y programas exitosos

MECANISMOS ESTRATÉGICOS FRENTE A LOS CRITERIOS DE ACTUACIÓN 25

EVALUACIÓN DE LOS TALLERES **28**

ANEXOS **30**

APENDICE 2

SISTEMATIZACIÓN DE LOS TALLERES ANÁLISIS COMPARTIDO SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT

PRESENTACIÓN

Para abordar el análisis de la situación vivienda y hábitat en forma compartida, el estudio determinó la realización de 4 talleres: uno en Medellín, uno en la zona Norte y uno en la zona Sur, estos tres con actores sociales que intervienen en el ámbito local o municipal, un cuarto taller denominado de cobertura metropolitana , con participantes que tuvieran, como campo de acción lo metropolitano.

OBJETIVO PRINCIPAL

El Objetivo principal con el que se convocaron estos talleres se fue el de construir un pensamiento compartido sobre la situación vivienda y hábitat, dentro del estudio sobre el tema en el marco del Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer y compartir información disponible
- Reconocer situaciones que permitan ampliar y verificar las tendencias hasta el momento identificadas por el estudio
- Conocer el estado de la situación vivienda y hábitat, a partir de la experiencia y perspectivas de los participantes.
- Señalar pistas sobre líneas estratégicas que amplíen o convaliden el espectro de la que se han identificado
- Compartir experiencias exitosas, cuyos resultados permitan replicar soluciones y aportar propuestas.

METODOLOGÍA

Para garantizar que los resultados sean producto de un trabajo compartido se determinó determinar una metodología específica, caracterizada por las siguientes premisas:

- Aporte individual de cada asistente, mediante el diligenciamiento de una ficha previamente diseñada.
- Aporte grupal resultante del trabajo en equipos (por diferentes entidades, por disciplinas y por municipios), para reflexionar y confrontar las posiciones que sobre el tema en cuestión se tengan.
- Presentación en plenaria del trabajo en grupo, así no se logren consensos.

El trabajo fue apoyado por fichas diseñadas en un plan de análisis, cuyos modelos se encuentran en documento anexo. En plenaria se dieron a conocer los puntos de confluencia o divergencia, para ahondar en fases posteriores del estudio.

CONVOCATORIA

Se realizó mediante invitación apoyada escrita apoyada en una base de datos compuesta por autoridades y funcionarios públicos, ONG`s, empresas privadas y organizaciones sociales en cada uno de los municipios. Se seleccionó una lista de invitados para cada uno de los talleres (ver anexo bases de datos).

DESARROLLO DE LOS TALLERES

TEMAS CLAVES

Entendidos como los temas críticos sobre los que es necesario conocer, comprender e interrelacionar en el análisis de la problemática de vivienda y hábitat. No indican necesariamente condición de desfavorabilidad.

Talleres norte y sur

Los talleres se realizaron con la participación de entidades que desarrollan su labor en los municipios de las zonas norte y sur del Valle de Aburrá, participaron funcionarios de entidades públicas, privadas Ong’s, y organizaciones sociales de Bello, Barbosa, Copacabana, Girardota, Sabaneta, Itagüí, Envigado y Caldas (el municipio de la Estrella pese a haber sido convocado no contó con participación).

Se diligenció la ficha 1 (ver anexo fichas) en la que se debían destacar los **temas claves en vivienda y hábitat** para el territorio en que cada cual se desenvuelve. La información producida se compiló y agrupó en los 17 campos temáticos propuestos inicialmente por el estudio, así:

Lo político - administrativo
- Visión de conjunto
- Capacidad institucional ante el déficit
- Interés político sobre la vivienda y su gestión
- Desarrollo urbano sostenible
- Solución nacional y local
- Programas estatales de vivienda

Gobierno local y gobernabilidad
- Competencias, control y responsabilidades administrativas
- Voluntad de las administraciones municipales
- Seguridad ciudadana
- Programas de gobierno local
- Compromiso gubernamental

Lo social y los actores sociales
- Plan de ordenamiento territorial: discutido y concertado
- Bases legales claras y sólidas en lo social
- Comunidad como impulsora de proyectos

Democracia y participación
- Pensamiento de conjunto no de proyectos aislados
- Participación de la sociedad civil
- Desarrollo industrial-comercial y sus impactos sobre la urbanización y la estratificación socio- económica.

Planeación y normas
- Planeación lenta ante urbanización acelerada
- Planeación vivienda – hábitat. Eficiencia de la planeación.
- Deterioro del tejido urbano con problemas económicos, sociales, culturales, físicos y viales
- Normatividad y usos del suelo
- Normas zonales y territoriales
- Normas de planeación
- Normas de construcción

El Suelo
- El Norte como espacio de terrenos aptos y con servicios públicos
- Zona rural extensa impide expansión
- Alto costo de la tierra
- Bancos de tierra en municipios
- Vivienda en zonas no aptas y de riesgo
- Afectación del valor de tierra por diversos aspectos: falta de infraestructura, servicios...

Lo territorial y los asentamientos humanos
- Visión de globalización al norte
- Elementos estructurantes comunes (paisaje, ambiente, vías, niveles socioeconómicos).
- Conurbación
- Impactos de macroproyectos en urbanizaciones

Ciudad, espacio público y equipamiento
- Urbanizaciones sin zonas verdes, parques, centros religiosos, educación, salud, ...
- Equipamiento (educación, salud, recreación, transporte).
- Espacio público
- Ciudades dormitorio

Infraestructura y servicios
- Infraestructura y servicios públicos escasos

Vialidad y transporte
- Impactos de macroproyectos de infraestructura en vivienda y urbanizaciones

Población y demografía
- Desplazados, migración
- Déficit de vivienda y vivienda precaria
- Asentamiento de población de otros municipios vs población originaria
- Densidad de población en el norte

Mercado, producción y mano de obra
- Déficit cualitativo y baja calidad en la oferta de vivienda
- Déficit cuantitativo, relación demanda real y oferta
- Necesidades de vivienda social en cada municipio
- Óptica ambiciosa y falta de ética en algunos urbanizadores, contratistas e inmobiliarios (urbanización como desarrollo de vivienda)
- Vivienda y arriendo
- Vivienda como calidad de vida y lugar armonioso.

Lo económico y lo financiero
- Financiación y accesibilidad a la vivienda
- Empleo

Lo espacial y la calidad
- Vivienda de Interés Social-VIS como unidad mínima incompleta
- La vivienda como unidad de ciudad y parte del tejido urbano
- Vivienda informal
- Programas privados de interés social y otros estratos

Lo ambiental y la salud
- Salud y hábitat
- Hábitat, vivienda y medio ambiente

Lo cultural, educativo y la comunicación urbana
- Impacto social y cultural de urbanización acelerada
- Ámbito social, cultural, económico, político y ambiental
- Evolución socio cultural de núcleos familiares
- Baja autoestima en gentes de precarias condiciones

Investigación e innovación tecnológica
De este aspecto no se recibió aporte

De los 17 campos temáticos, se hizo un análisis comparativo y se pudo observar que temas críticos relacionados con **la planeación y las normas, lo espacial y la calidad de lo urbano,**

el suelo y finalmente **lo político - administrativo**, fueron mas destacados y considerados por los participantes, para tener en cuenta dentro del estudio. Por el contrario **lo ambiental y la salud** así como **la investigación e innovación tecnológica**, tuvieron poco énfasis.

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA EN LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

La ficha 2: **factores que inciden en la problemática,** se diseñó con base en la consideración de factores principales los que están descritos en la primera columna del cuadro 1. La ficha 2 consta de dos columnas para respuestas, la primera para dar una calificación de acuerdo al grado de incidencia, la segunda para describir el problema. (Ver anexo fichas)

Talleres Norte, Sur y Medellín

En la ficha 2 que fue común a los talleres Norte, Sur y Medellín, se compiló la información. En el cuadro 1 se presentan los aspectos que presentaron mayor incidencia en cada una de las zonas. Cada participante seleccionó, del menú de factores, los seis que consideró de mayor relevancia o incidencia y los priorizó de uno a seis (siendo 1 el factor de mayor incidencia).

CUADRO 1.

Factores de mayor incidencia	Coincidencias totales	Grado de Incidencia		
		Norte	Sur	Medellín
Tenencia del suelo	**97**	**1**		**1**
Condiciones naturales	22			
Condiciones geotecnicas	19			
Infraestructura: servicios publicos	21		3	
Infraestructura: espacio publico	19			
Infraestructura: equipamiento social	***30***	***4***	***6***	***6***
Infraestructura: transporte	18			
Infraestructura: comercio y producción	12			
Diseño urbanístico	28			
Diseño arquitectonico	*6*			
Normatividad: instrumentos legales	28			
Normas urbanisticas y de construccion	***38***	***5***	***4***	***4***
Normatividad: Gestion de planeacion	***34***	***6***	***5***	***5***
Financiación del suelo	**40**	**5**	**2**	**3**
Financiación de la vivienda	**58**	**2**	**1**	**2**
Materiales de construcción: producción	*1*			
Materiales de construcción: distribución	*2*			
Tecnologia constructiva	12			
Mano de obra	*3*			

Nota. *Las coincidencias totales se refieren al número de veces que fue señalado el factor. El grado de incidencia se refiere a cómo fue ponderado por cada zona*

Tres factores más resaltados
Tres factores moderadamente resaltados
Cuatro factores con menos coincidencias

Las coincidencias en el señalamiento de factores que inciden en la problemática produjo el siguiente resultado:

- Los factores más resaltados fueron: **la tenencia del suelo, la financiación de vivienda, la financiación de suelo y las normas urbanísticas y de construcción**.

- Los aspectos medianamente resaltados fueron: ***la normatividad y gestión de planeación y la infraestructura de equipamiento social***.

- Los aspectos con menos coincidencias fueron: *la producción y la distribución de los materiales de construcción, la mano de obra y el diseño arquitectónico*.

El señalamiento de grado de incidencia, valorado de 1 a 6 coincide también con los factores señalados con mayor coincidencia.

Es interesante observar el altísimo nivel de coincidencias en las tres zonas en que se dividió el estudio, sin embargo, llama la atención que en el sur no se señale con prioridad de incidencia el problema de infraestructura en espacios públicos que no fue señalado en las otras 2 zonas.

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EN RELACIÓN CON LOS FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA

Talleres Norte, Sur y Medellín

El cuadro 2 contiene la sistematización de la segunda columna de la Ficha 2, que describe los problemas en relación con los 6 factores priorizados por los participantes. En ésta relación se destacan con **negrilla**, los problemas que con mayor grado de repetición fueron señalados, y se resaltan con sombra aquellos problemas que atañen a varios factores al tiempo.

Una conclusión importante que se desprende de esta descripción se fundamenta en la manera como la disponibilidad del suelo depende tanto de factores geofísicos como normativos. Su baja disponibilidad genera altos costos que inciden en el costo final de la construcción, por lo cual las acciones deben estar encaminadas a dar soluciones que permitan mayor disponibilidad del recurso suelo. La baja o nula disponibilidad de tierras hace que la calidad del hábitat sea un aspecto accesorio a la hora de diseñar ciudad e intervenir lo urbano.

La normatividad se ha interpretado como el factor que impide el desarrollo, mas no como medio para encausar los asentamientos urbanos de cualquier índole. Es reiterativa la queja al respecto de la inoperancia de los funcionarios encargados de la toma de decisiones.

CUADRO 2

FACTOR PRIORIZADO	DESCRIPCION DEL PROBLEMA
Tenencia del suelo	▪ No existe una caracterización local de las condiciones naturales de los suelos, ya que se construye sin importar la afectación que sufra el medio ambiente. En los programas desarrollados falta considerar los de espacio y tiempo. ▪ La disposición de suelos libres está en zonas de ladera, lo cual incrementa los costos de construcción, porque se requiere alta inversión en adecuación de terrenos ▪ No se implementan nuevas variables en las condiciones geotécnicas (sólo se están considerando las condiciones geomecánicas de los suelos) ▪ Las normas parecen estigmatizar los suelos localizados en laderas, no se presentan alternativas técnicas para su ocupación ▪ La carencia de suelos aptos para la construcción, hace que se piense en la redensificación, con la natural consecuencia de disminución de espacios públicos y deficiencia de las calidades ambientales de lo construido ▪ Falta voluntad política para resolver el problema de la legalización, generando problemas de servicios públicos y comunitarios ▪ **El suelo está en unas pocas manos, impidiendo una posibilidad real de acceso a la tierra y sólo unas personas determinan que hacer con ella, hay segregación con consecuencias de ocupación de suelos inadecuados** ▪ **Actualmente es prácticamente imposible acceder al suelo, en razón de la poca disponibilidad e inequidad en la distribución de la tierra, la poca capacidad de ahorro y la pobreza de la mayoría de la población** ▪ Hay ausencia de políticas estatales para asentamientos humanos. ▪ Hay insuficiencia de proyectos de redensificación y renovación urbana

FACTOR PRIORIZADO	DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA
Financiación del suelo Y Financiación de la vivienda	▪ **Actualmente es prácticamente imposible acceder al suelo, en razón de la poca disponibilidad e inequidad en su distribución, la poca capacidad de ahorro y la pobreza de la mayoría de la población** ▪ **Se generan excedente de oferta de vivienda por las dificultades de acceso a financiación. Solo se recurre a la financiación dentro del país y no se buscan los créditos externos (con mejores plazos y menores intereses)** ▪ **En Medellín no existe una política clara de financiación de VIS. Se ha dejado esto a verdaderos monopolios quienes manejan porcentajes muy altos generando usura** ▪ No son las características de la población demandante las que definen el sistema de financiación que ofrece el mercado, sino la rentabilidad a corto plazo ▪ Las condiciones socio-económicas de alta pobreza, atravesadas por conflictos socio políticos y violencia urbana y rural, determinan grandes desplazamientos que agudizan condiciones de pobreza y demanda de vivienda. ▪ Los municipios no tienen autonomía para desarrollar políticas de vivienda. Se tienen que circunscribir a los lineamientos departamentales y nacionales ▪ Los programas de vivienda solo llegan a algunos estratos, quedan relegados los estratos 1 y 2. ▪ El elevado costo de los materiales de construcción dificulta la construcción de una vivienda digna a bajos precios ▪ Pese al bajo costo de mano de obra, el de la construcción es elevado. No existe normatividad sobre costos de la construcción por metro cuadrado
Equipamiento social	▪ Lo urbanístico no se piensa como diseño ni como cultura ciudadana que nos permita la construcción disciplinar que responda al imaginario de ciudad ▪ La carencia de suelos aptos para la construcción, hace que se piense en la redensificación, con la natural consecuencia de disminución de espacios públicos y deficiencia de las calidades ambientales de lo construido ▪ Falta voluntad política para resolver el problema de la legalización, generando problemas de servicios públicos y comunitarios ▪ En la construcción de los barrios y urbanizaciones no se está teniendo en cuenta el equipamiento comunitario, en razón de las dificultades de administración y manejo que de estos tendría el Estado.

FACTOR PRIORIZADO	DESCRIPCION DEL PROBLEMA
Normatividad urbanística y gestión de Planeación	▪ No se implementan nuevas variables en las condiciones geotécnicas, sólo se están considerando las condiciones geomecánicas de los suelos ▪ Las normas parecen estigmatizar los suelos localizados en laderas, no se presentan alternativas técnicas para su ocupación ▪ La normatividad existente limita los programas de VIS ▪ La normatividad existente impide el diseño de soluciones creativas de residencia y trabajo, para construir comunidades autosuficientes, que no requieran de grandes desplazamientos ▪ Falta claridad e información en normas para el ciudadano común en el caso de la construcción en espacios ya habilitados ▪ Falta voluntad política para resolver el problema de la legalización, generando problemas de servicios públicos y comunitarios ▪ La ley no contempla instrumentos que permitan desarrollar acciones productivas para planificar la ciudad con la participación conjunta del sector privado, público y comunitario. ▪ Las políticas estatales son de carácter correctivo y no preventivo ▪ Los programas de vivienda sólo llegan a algunos estratos, quedan relegados los estratos 1 y 2. ▪ No existen suficientes proyectos de redensificación y renovación urbana ▪ Hay deficiencias en el diseño arquitectónico de la vivienda ▪ Pese al bajo costo de mano de obra, el de la construcción es elevado. No existe normatividad sobre costos de la construcción por metro cuadrado. No hay investigación tecnológica ▪ No hay promoción de sistemas como el del “arriendo social”
Servicios publicos	▪ No existe un programa de ciudad, por tanto no hay un proyecto residencial que entienda el compromiso de construcción de lo urbano en armonía con los espacios domésticos ▪ Falta voluntad política para resolver el problema de la legalización, generando problemas de servicios públicos y comunitarios ▪ -La capacidad de expansión de los servicios públicos es limitada

El factor financiero y el del suelo, inciden recíprocamente en si mismos, aumentando las dificultades para la invención de las soluciones. No se percibe con claridad una solución al problema de financiación de vivienda, debido a las condiciones del sistema económico colombiano.

MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA

Talleres Norte, Sur Medellín

Para estos talleres se diseñó la ficha 3 que permitiera identificar de una manera muy general, la realidad de las tipologías de los asentamientos y manifestaciones urbanas que se presentan en cada municipio del Valle. Esta ficha se diligenció en grupos organizados por municipio. Indaga por las modalidades de acceso a la vivienda y la localización que cada tipo de modalidad, tiene para cada población (ver anexo fichas).

Modalidades más notorias

A continuación se presenta el resultado de la información suministrada en las fichas por los asistentes a los talleres en el cuadro3 donde se indica: la localización y el número de veces que se señaló la modalidad, de acuerdo con su localización en: el centro urbano, barrios consolidados, barrios no consolidados, áreas por fuera del perímetro urbano y zona rural de cada municipio.

Con **negrilla** se resaltan aquellas modalidades que tuvieron mayor coincidencia en ser señaladas como las más notorias por los participantes para cada municipio, con **negrilla verde**, las moderadamente resaltadas y con *cursiva* las modalidades menos reiteradas.

CUADRO 3

MODALIDAD DE ACCESO	Centro	Barrio consolid	B. no consolid	Fuera perimet.	Zona rural	Total	Lugar final
Construcción de oferta privada para la venta	**9**	**12**	**6**	**5**	**4**	**36**	**2º**
Construcción de oferta privada para alquiler	8	8	1	2	1	20	
Construcción individual por encargo	**8**	**13**	**4**	**4**	**5**	**34**	**3º**
Construcción individual por autoconstrucción	**1**	**4**	**11**	**7**	**4**	**27**	**7º**
Construcción asociativa por encargo	*2*	*5*	*2*	*2*	*3*	*14*	
Construcción asociativa por auto construcción	1	5	5	1	5	17	
Renovación urbana: proyectos oficiales	*8*	*4*	*2*			*14*	
Renovación urbana: iniciativa privada	*4*	*7*	*1*			*12*	
Asentamientos piratas	**1**	**2**	**13**	**7**	**7**	**30**	**4º**
Asentamientos tomas de terreno	1	2	8	5	5	21	
Mejoramiento y rehabilitación	**5**	**12**	**5**	**2**	**6**	**30**	**5º**
Programas de legalización	**2**	**9**	**11**	**4**	**3**	**29**	**6º**
Albergues de emergencia		*3*			*2*	*5*	
Mercado de alquiler	**14**	**12**	**8**	**5**	**6**	**45**	**1º**

En la Zona Norte

Las modalidades mas notorias en orden de intensidad fueron**:**

- **Mejoramiento y rehabilitación de vivienda,** en los barrios consolidados
- **Construcción individual por encargo,** con mayor énfasis en los barrios consolidados, aunque se localizan indistintamente en las demás zonas de los municipios
- **Mercado de alquiler,** es mas notorio en Bello, Girardota y Barbosa
- **Construcción de oferta privada para la venta,** no se presenta en aquellos barrios de estratos de bajo poder adquisitivo, en Copacabana y Girardota se presenta con mayor intensidad en el centro, en Bello se localiza en todas partes
- **Asentamientos piratas,** en barrios no consolidados de Bello y Barbosa, en las zonas rurales de Girardota, en Barbosa hay tomas de terreno en área rural y en barrios no consolidados en Bello

Las modalidades menos notorias fueron**:**

- **Construcción asociativa,** no existe en Girardota ni en Bello, en Barbosa se da en barrios consolidados y en el centro
- **Programas de legalización,** en Bello no se hace presente en el centro del municipio, se presenta en barrios no consolidados en Barbosa y en barrios consolidados en Copacabana
- **Renovación urbana: proyectos oficiales,** en Bello se da en todo el casco urbano, en Girardota solo existe esta modalidad en el centro
- **Reubicacion,** se identificó un proyecto de reubicación en zona rural de Barbosa
- **Albergues de emergencia,** no existe ninguna manifestación en los municipios del Norte del Valle de Aburrá

En la Zona Sur

Las modalidades más notorias en orden de intensidad fueron:

- **Construcción de oferta privada para la venta,** en Envigado se da de una forma intensa a excepción del centro
- **Asentamientos Piratas,** en el municipio de Caldas se presenta tanto en el casco urbano como en zona rural. En Itagüí y Envigado en barrios no consolidados y área rural
- **Mejoramiento y rehabilitación de vivienda,** son mas notorios en Itagüí y un poco en Envigado**.**
- **Construcción individual por encargo,** se da en el centro de Caldas y en sus barrios consolidados**.**
- **Programas de legalización,** en todo el municipio de Envigado y barrios no consolidados de Sabaneta.

Las modalidades menos notorias fueron:

- **Renovación urbana: proyectos oficiales,** solo se registra en Itagüí y Envigado, en barrios consolidados y el centro.
- **Mercado de alquiler,** esporádicamente en Envigado y Caldas, en este último se resalta el

costo por la escasez de vivienda debido a restricciones al crecimiento en el casco urbano por la carencia de redes de servicios públicos.
- **Albergues de emergencia,** solo en el área rural del municipio de Sabaneta

En Medellín

Las modalidades mas notorias en orden de intensidad fueron**:**

- **Mercado de alquiler,** se presenta en todos los sectores de la ciudad
- **Asentamientos por tomas de terreno**, se localizan principalmente en barrios no consolidados y por fuera del perímetro urbano
- **Programas de mejoramiento y rehabilitación,** se realizan con mayor frecuencia en barrios no consolidados y en el centro, también en los barrios consolidados
- **Asentamientos piratas,** con mayor frecuencia en los barrios no consolidados y por fuera del perímetro urbano, escasamente en el centro y en los barrios consolidados
- **Construcción de oferta privada para la venta,** se observa principalmente en los barrios consolidados y el centro, escasamente fuera del perímetro y en zona rural

Las modalidades que menos se presentaron fueron:

- **Proyectos oficiales y de iniciativa privada para renovación urbana,** los oficiales con alguna presencia en el centro y los privados en barrios consolidados
- **Albergues de emergencia,** apenas se reconocen escasas instalaciones en los barrios consolidados y en zona rural

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Taller Medellín y Cobertura

Para estos talleres se diseñó la Ficha 1 de cobertura, con la pregunta:

¿Si usted fuera responsable de diseñar la política metropolitana de vivienda, qué criterios o principios tendría en cuenta?

Esta compilación de opiniones fueron agrupadas en relación con los 17 campos temáticos que en principio propuso el estudio. En el cuadro a continuación, se resaltan con **negrilla** los principios que con mayor grado de coincidencia fueron enunciados por los asistentes a estos talleres.

CUADRO 4

CAMPO TEMATICO	PRINCIPIOS A ATENDER
Lo político administrativo	• Estímulo al desarrollo regional para disminuir presión sobre el Area metropolitana • **Planeación de la región trabajada en forma conjunta** • **Políticas unificadas de desarrollo urbano entre los municipios** • Disponibilidad de vivienda según la población total • **Aplicación de conceptos redistributivos, considerando la vivienda como hecho metropolitano** • **Recursos canalizados hacia el desarrollo de este sector en un único fondo metropolitano, que permita atender la demanda en forma mas equitativa** • Definición de competencias y responsabilidades de los entes comprometidos en la problemática • **Diseño de medios para crear la cultura de la autoconstrucción cumpliendo normas.** • **Capacitación para la autoconstrucción**
Gobierno local y gobernabilidad	• Manejo de la vivienda con el principio de desarrollo integral • Concertación, equidad, desarrollo como región
Lo social y los actores los sociales	• Articulación de aspectos sociales, técnicos, económicos y del medio ambiente que permitan un desarrollo integral de la vivienda • Integralidad de esfuerzos técnicos, financieros e investigativos de los sectores oficial y privado • Participación de lo particular en el ámbito de la comunidad y amarre al plan regional, metropolitano y nacional • Promoción del “arriendo social”, para actuar contra la segregación • **Estímulo a planes de mejoramiento, rehabilitación de vivienda y redensificación** • Mejoramiento de las condiciones de vida de las personas asentadas en zonas de alto riesgo y en lo posible evitando la reubicación • Desestímulo a la construcción en laderas • **Estudio de la política actual de vivienda haciendo un análisis de fortalezas y debilidades para analizar qué se ha implementado y qué instrumentos no están en funcionamiento**
Democracia y participación	• Concertación entre entidades públicas, privadas involucrando a la comunidad • Estímulo al trabajo comunitario • Identificación de la población a ser atendida

ASUNTO	Principios a atender
Planeación y normas	• Definición de la vivienda mínima para el área metropolitana en condiciones de dignidad • Diversificación de la vivienda (tipos y sitio). Pensar en desarrollos semirurales • Sistema de compensación entre municipios que reciben VIS. • **Normatividad adecuada a cada estrato** • Aplicar normatividades tendientes a la conservación del medio ambiente sin entorpecer el desarrollo de las ciudades • Evaluación de la normatividad que se está aplicando • **Regulación de precios para que los estratos bajos puedan acceder mas fácilmente a la vivienda** • **Claridad en criterios de intervención en zonas de riesgo y estímulo al uso de nuevas tecnologías.** • Calidad de vida y satisfacción de las necesidades básicas con mejores áreas y obras urbanísticas. • **Definición de los usos del suelo con criterios de zonificación geológica y reubicación de zonas de riesgo** • Revisión del marco legal metropolitano • Unificación de las normas de planeación en todos los Municipios del Valle de Aburrá
Suelo	• Reciclaje de usos, recuperando áreas subutilizadas para obtener un desarrollo urbano planificado • **Aplicación de la reforma urbana e instrumentos de la Ley 9ªy reformas a la Ley 119/97 para controlar la especulación inmobiliaria** • Equidad en la tenencia del suelo y la propiedad • Reutilización rápida de los lotes que han sido desalojados con criterios preventivos.
Lo territorial y los asentamientos humanos	• Establecimiento de prioridad al medio ambiente y al espacio natural • Involucrar todo el tejido urbano sin hacer sectorización tajante y eliminar la segregación.
Ciudad, espacio público y equipamiento	• Amoblamiento urbano como generador del uso • Mejoramiento de vivienda como producto del mejoramiento del entorno • Vivienda entendida integralmente como hábitat y ambiente en el contexto del principio fundamental de la constitución de dignidad humana • Implementación de obras de equipamiento social y físico • **Manejo y mejoramiento del espacio público en lo cualitativo y lo cuantitativo**. • Promoción de nuevos entornos en el diseño urbano
Infraestructura y servicios	• **Accesibilidad a servicios públicos y transporte** • Mejoramiento de la infraestructura • **Vinculación de la universidad, la SAI, el Sena para participar en la educación, capacitación, investigación y ejecución de programas de VIS**

ASUNTO	Principios a atender
Vialidad y transporte	• Construcción de infraestructura vial a largo plazo • Diseño con continuidad espacial a escala peatonal
Población y demografía	• Análisis socio económico de la población a ser atendida en proyectos de VIS
Mercado, producción y mano de obra	• Diseño de alternativas financieras y de producción • Incentivos financieros a la construcción de VIS. Invitación a los gremios y grandes empresas para participar con recursos
Lo espacial y la calidad	• El diseño de la vivienda no debe ser excluyente. Las necesidades de la comunidad se miden de acuerdo con el nivel económico • Garantía de relocalización con mejoramiento de las condiciones iniciales para los pobladores por proyectos que impliquen desalojo
Lo económico y lo financiero	• Evaluación de la situación económica, social y cultural de la población • **Política de financiación diferente del castigo fiscal** • **Identificación de fuentes de financiación nacionales e internacionales** • **Adecuación del sistema económico financiero** • Políticas de financiación acordes con las posibilidades reales de los demandantes (como baja de intereses para viviendas de estratos bajos)
Lo ambiental y la salud	• Conocimiento previo de la problemática en educación, salud, seguridad, entre otras
Lo cultural, educativo y la comunicación urbana	• Evaluación de la situación social y cultural de la población • **Identificación y definición clara de la localización de los polos de empleo y su relación con el transporte. Equipamiento comunitario y recreativo**
Investigación e innovación tecnológica	• Conocimiento los procesos y la historia de la expansión de la ciudad para poder proyectar a futuro • **Diseño de Sistemas de Información Georeferenciada-SIG. sobre vivienda, zonas de expansión, bancos de tierras, zonas aptas en lo geotécnico, renovación urbana, redensificación, etc., que brinden información oportuna y con buen nivel de certidumbre**. • Estudio de las tendencias y vocación metropolitana

En esta información se puede apreciar la alta valoración que tuvieron principios relacionados con los siguientes campos: **Lo político administrativo, lo social y los actores sociales, la planeación y las normas, la ciudad, el espacio público y el equipamiento, lo económico y financiero.**

Los principios que representaron mediano interés son los relacionados con los campos temáticos: **gobierno local y gobernabilidad; democracia y participación; lo territorial y los asentamientos humanos; vialidad y transporte; mercado, producción y mano de obra; lo espacial y la calidad; lo cultural, educativo y la comunicación urbana.**

Los principios señalados con menor interés fueron los relacionados con: **población y demografía,** así como lo **ambiental y la salud.**

MECANISMOS DE ACCIÓN

Frente a las modalidades de acceso a la vivienda

Taller de Cobertura

Para el taller de Cobertura, se diseñó la ficha 3, que señala las tendencias relacionadas con las modalidades de acceso a la vivienda (ver anexo fichas). La ficha presentó las tendencias que fueron priorizadas de los resultados de la ficha 3 de los talleres Norte, Sur y Medellín e indujo a los participantes a que tuvieran un carácter propositivo en sus respuestas. Para ello se solicitó indicar mecanismos de acción en la problemática, calificando su acción en una de tres posibles orientaciones: fortalecer (F), redefinir (R) o desestimular (D) para enfrentar las tendencias.

En el cuadro 4 se muestra en una primera columna las tendencias, en segunda las acciones propuestas y en la tercera los mecanismos de acción se resaltan con **negrilla**, aquellos fueron expresados en forma más reiterativa por los participantes.

CUADRO 4

TENDENCIAS	F	R	D	MECANISMOS
El alquiler se potencia como opción	4	6		- **Alquiler con opción de compra (Experiencia Pact-arim)** - Mercado con alternativa social - Ley de regulación e incentivos al arriendo social - Creación de programas municipales de alquiler de vivienda. - **Regulación del mercado según el área y la localización** - Creación de gravámenes que desestimulen el acaparamiento de vivienda - Estímulo a la producción de vivienda de alquiler
La construcción individual por encargo se mantiene	7	3		- Regulación de costos en los precios de materiales - Asesoría de las oficinas de planeación al público - **Refuerzo a la vivienda por encargo, a los proyectos asociativos y capacitación en construcción y obras de urbanismo** - Marco normativo adecuado - Incentivos y estímulos a comunidades para organizar asociaciones de vivienda por autoconstrucción - Procesos asociativos de autoconstrucción de vivienda orientados y apoyados técnica y financieramente por el Estado. - Exigencia y control administrativo en el otorgamiento de licencias

TENDENCIAS	F	R	D	MECANISMOS
La oferta privada de construcción de viviendas, mantiene su importancia	1	9		- Concertación con los municipios para dar preferencia a los habitantes locales en los programas oficiales. - Control de calidad urbana y espacial de las urbanizaciones - Oferta reorientada priorizando las necesidades de los estratos inferiores - **Estímulo fiscal a la construcción de vivienda privada** - Estímulo a la investigación tecnológica - Oferta para estratos medio y bajo para atender la demanda - Construcción de VIS debe ser sólo por el Estado -
Los programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda toman fuerza	9	1		- Diseño de programas integrales de mejoramiento - Intervención de las administraciones municipales en el mejoramiento y en la creación de banco de tierras. - **Fortalecimiento y ampliación los programas que han tenido éxito** - Prestamos blandos - Diseño de mecanismos de apoyo financiero y técnico - Subsidio a través de los Fovis - Modificación normativa para fortalecer los procesos - Aumento de la participación de los centros académicos - Definición de zonas aptas y no aptas para la construcción para adaptarlas a la ciudad formal
Los asentamientos piratas reaparecen en la escena urbana			10	- Incentivo a otras modalidades de acceso - **Implementación de controles y sanciones a urbanizadores piratas.** - Política de vivienda concertada entre pobladores, ong's, sector público y privado - Desarrollo de acciones preventivas con políticas globales de vivienda, seguridad, servicios y empleo - Creación de políticas nacionales de apoyo a los fondos de vivienda municipales - Diseño de políticas nacionales, departamentales y metropolitanas que estén ligadas a procesos de paz para evitar nuevas migraciones

F: fortalecer **R:** Redefinir **D:** Desestimular

NOTA: Hubo 10 grupos de trabajo en esta ficha.

Con relación a las orientaciones propuestas para las tendencias, surgieron recomendaciones con amplio nivel de consenso, de esta forma:

- **Fortalecer**, la construcción individual por encargo y los programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda
- **Reorientar**, el alquiler como opción y la oferta privada de construcción de vivienda
- **Desestimular,** la reaparición de asentamientos piratas

Los mecanismos mas recomendados para atender a las tendencias en relación con las modalidades de acceso a la vivienda, tienen que ver con la búsqueda de facilidades para la población mas necesitada, en las que el Estado tenga mayor protagonismo y creatividad.

Algunos mecanismos coincidían por ejemplo, tanto para fortalecer como para reorientar, por eso se presentan mezclados en cada tendencia.

Frente a los factores de mayor incidencia

Taller de Cobertura

Con base en las conclusiones extractadas de las fichas 1 y 2 para los talleres Norte, Sur y Medellín, se destacaron los cinco factores que inciden de manera mas notoria en la problemática de la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá, así: **tenencia del suelo, financiación, normatividad, infraestructura de servicios públicos y equipamiento**

Así, se diseñó una ficha adicional que presentara acciones estratégicas al respecto de los problemas urbanos que tienen que ver con los factores presentados. Se trata de la ficha 2 del taller de cobertura (ver anexo fichas), que formuló la siguiente pregunta:

Según los resultados de los talleres Norte, Sur y Medellín, en los cuales se priorizaron los factores de mayor incidencia: ¿Qué tipo de acciones estratégicas propone, frente a cada uno de estos factores, que pudiesen abrir salidas a la problemática?

El análisis y compilación de las respuestas generadas en la ficha 2 del Taller de Cobertura, se expresa en el cuadro 5, en el que aparecen resaltadas, con negrilla aquellas acciones de carácter estratégico, que nos introducen en el tema futuro de la identificación de líneas y proyectos estratégicos.

CUADRO 5

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA (Problemas)	ACCIONES ESTRATÉGICAS
TENENCIA DEL SUELO • El factor suelo, encarece la vivienda afectando a los estratos bajos, debido a las formas de tenencia, a la posibilidad de acceso, así como su escasa disponibilidad urbana. • Es difícil acceder al suelo por sus altos costos • Para las administraciones municipales se hace muy compleja la adquisición de predios para el desarrollo de VIS. • No se está haciendo uso de los instrumentos que ofrece la Ley, para la adquisición de predios por parte de los municipios, por desconocimiento o por falta de voluntad política	• Puesta en marcha de la planeación regional • Utilización de las herramientas de la Ley de Reforma Urbana. • Expansión a otras zonas por fuera del área Metropolitana, creando nueva infraestructura que se apoye en voluntades políticas. • Verificación de la disponibilidad real del suelo urbano acompañada de una destinación racional de usos. • Creación de un banco de tierra • Afectación en el ámbito metropolitano para dar respuesta a una necesidad de densificar • Desarrollo de programas que permitan construir sobre lo construido • Enfoque global de ciudad hacia lo metropolitano, para absorber potencial de lotes a ser construidos • Regulación de los costos del suelo y promoción de suelos para VIS. • Legalización del suelo construido con aplicación de la nueva Ley 388 • Conocimiento y evaluación de los instrumentos legales para el manejo del suelo urbano y su racional utilización, en el marco de una política de vivienda para el país

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA (Problemas)	ACCIONES ESTRATÉGICAS
FINANCIACIÓN • El mercado financiero aún no ofrece fórmulas para la mayoría de la población, lo que induce a la informalidad en la producción de viviendas. • Específicamente en el municipio de Bello, el 50% de la población no puede acceder a la vivienda por dificultades de ingreso al mercado financiero, engrosando el volumen de población en asentamientos informales • En Barbosa es nulo el mercado privado de la vivienda por los bajos niveles de ingreso de la población	• Disminución de intereses y aumento de plazos • Mejoramiento de la focalización de los subsidios estatales • Desmonte del sistema UPAC. • Revaluación del sistema UPAC. • Estudio macroeconómico de los intereses bancarios • Creación de asociaciones y proyectos solidarios, asesorados por entidades especializadas en el sector. • Alternativas a partir de experiencias internacionales • Abaratamiento costos de autoconstrucción • Subsidios municipales de vivienda • Creación de fondos financieros locales con el carácter de fondos rotatorios o financiación con capacidad solidaria • Creación de alianzas estratégicas entre los sectores público, privado en el aspecto financiero. • Flexibilización para acceder con mas facilidad a la vivienda en todos los estratos
NORMATIVIDAD • Tiene vacíos fundamentados en la ausencia de políticas de vivienda. • Desde la perspectiva del crecimiento urbano, se concibe el problema de manera puntual y las normas ofrecen soluciones inmediatistas sin obedecer a objetivos estratégicos. • En general la normatividad urbanística no da posibilidad para construir vivienda de estratos 1 y 2 (caso La Estrella, Envigado, Copacabana)	• Concertación metropolitana entre los municipios • Establecimiento de la normatividad que elimine la segregación • Reforma a las normas sobre VIS • Valor de la VIS medido, no en salarios mínimos sino por área de vivienda. • Simplificación y flexibilización de las normas para agilizar los procesos • Control y estímulo a proyectos municipales recurriendo a los mecanismos existentes. • Procesos evolutivos que tengan en cuenta la concertación con los diferentes entes para buscar objetivos comunes • Actualización de los estándares mínimos de VIS. • Diseño de la norma en relación con la localización, la tipología de vivienda y realidad de los moradores • Regulación de normas para sectores “subnormales” • Creación de pautas para la densificación ordenada y clara
SERVICIOS PUBLICOS • Aunque la necesidad básica de servicios están medianamente resueltas, todavía hay problemas, principalmente de acueducto y alcantarillado. • Solo Sabaneta, no presenta graves inconvenientes. Envigado y Caldas tienen dificultades de perímetro y cota de servicios, sumados a las dificultades topográficas que impiden expansiones en programas de vivienda. El problema se repite en Barbosa, limitando sus posibilidades de expansión urbana. En Bello existen problemas de suministro en barrios periféricos	• Armonización de la planeación y la prestación de servicios públicos – SP, con el desarrollo de los municipios • Aprovechamiento de recursos hidroeléctricos de la zona norte y extensión de la incidencia de EPM a todas las zonas • Diversificación de recursos diferentes a los tradicionales • Mantenimiento del régimen subsidiado • Definición de áreas no aptas para la prestación de SP. • Incentivo a empresas locales o comunitarias de SP. • Incentivo a la empresa privada para la prestación de S.P. • Ampliación de los perímetros de servicios • Planificación del crecimiento de la ciudad de acuerdo con su real capacidad de atención • Dotación de SP. en sectores debidamente planificados. • Reserva de las áreas para el equipamiento independientemente de los propietarios

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA (Problemas)	ACCIONES ESTRATÉGICAS
EQUIPAMIENTO SOCIAL • La vivienda no ha sido complementada adecuadamente con el equipamiento comunitario, esto se nota bastante en Bello. • Los altos costos del suelo inciden en la densificación en áreas de vivienda y no inversión en equipamiento • En Girardota y Copacabana se agrava el problema de disponibilidad de espacios públicos. • Existen deficiencias para la administración, adecuación y manejo del equipamiento que se construye	• Integralidad de esfuerzos financieros, técnicos y estatales • Establecimiento de la garantía de equipamiento como prerequisito a la construcción de vivienda • Aplicación estricta y rigurosa de la normatividad • Mejoramiento del espacio • Definición de criterios normativos de densidad y cobertura por unidad de vivienda o por área construida • Admisión de compensaciones en sitios “subnormnales” • Aumentar la eficacia de las Obras Públicas Municipales-OPM. Para responder a necesidades de equipamiento

Esta descripción puede observar que, en su mayoría las acciones estratégicas frente a los factores de mayor incidencia en la problemática, hicieron referencia a la necesidad de reglamentar y aplicar los instrumentos de la Ley, muchas de las iniciativas puntuales como redensificación y ocupación de terrazas, no tienen aplicabilidad por dificultades en el establecimiento de normas que permitan su realización.

Los proyectos formulados a partir de experiencias de economía solidaria, surgen como alternativa ante la dificultad para la financiación de los proyectos de vivienda. Se hace alusión a la necesidad de que el Estado apoye de manera mas decidida y efectiva en la resolución de las problemáticas esbozadas, a través del papel que puedan jugar las administraciones municipales, liderando la presentación y realización de programas locales de vivienda y entorno.

EXPERIENCIAS EN VIVIENDA Y HÁBITAT

Proyectos y programas exitosos

Talleres Norte, Sur y Medellïn

Para los asistentes a estos talleres se elaboró la ficha 4 que tuvo como objetivo indicar las experiencias en el tema de vivienda y hábitat, que sirvieran de enseñanza para el diseño posterior de propuestas y proyectos estratégicos y que además de mostrar su éxito, señalaran los obstáculos generados en el proceso de ejecución (ver anexo fichas). Con base en la experiencia, los participantes debían enunciar lo que se denominó pistas de líneas estratégicas, que dieran luces para plantear propuestas para el Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana.

A continuación se presentan los proyectos y programas considerados exitosos y **se resaltan** aquellos proyectos que han sido destacados con mayor énfasis por parte de los asistentes a los talleres. A excepción de la experiencia de Envigado en municipios diferentes a Medellín, no se encontraron proyectos replicables. Esto nos hace pensar en la necesidad de brindar mayor apoyo logístico y financiero a zonas diferentes de la centralidad. Los proyectos que se relacionan a continuación sin resaltado tienen un carácter puntual y parecen no haber sido retomados para el diseño de otras experiencias

EXPERIENCIA	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICA – PROMOTOR
Villa Café	Fredonia	Antioquia Presente
Campo Amor	Medellín	Condiciones de vivienda y equipamiento
Urbanización Carlos E. Restrepo	**Medellín**	Oferta privada y vigilancia pública
Rehabilitación de inquilinatos Barrio la Candelaria	Santafé de Bogotá	
Ciudadela Nueva Tibabuyes	**Santafé de Bogotá**	
Barrio Santa Mónica	**Medellín**	Oferta privada
Ciudadela Niquía	Bello	
La Victoria	Itagui	Proyecto de carácter comunitario
Junta de vivienda comunitaria María Cano	Medellín	
Multifamiliares de la Iguaná	Medellín	Proyecto municipal con participación de la Nación
Pact-arim	**Medellín**	Programa público de rehabilitación de inquilinatos
Reasentamiento de la población por el Proyecto porce II	Antioquia	Privada- empresarial
Urbanización señorial	**Envigado**	Oferta pública
Ciudadela Parques de San Pablo	Itagui	
Urbanización Altos de Ayurá	Envigado	
Fovis	Envigado	Programa de interés social
Barrio Betania	Manizales	
Villa de Aburrá	Medellín	Banco Central Hipotecario
Programa de Junta Comunitaria el Porvenir	Oriente Antioqueño	
Cooperativa el Edén	Oriente Antioqueño	Experiencia cooperativa
Programa Primed	**Medellín**	**Mejoramiento público de vivienda**
Prosocial	Bello	Mejoramiento privado-social de vivienda
Tierradentro	Urabá	Vereda urbana
Parque San Antonio	Medellín	Renovación urbana favoreciendo el hábitat
Urbanización los Búcaros	Bello	
Mejoramiento de Vivienda y entorno	Comuna 1 de Bello	Intervención municipal
Urbanización La Mota	Medellín	

Dificultades para el logro de los resultados

En general se cree que cualquier experiencia puede sufrir de obstáculos que le hacen perder efectividad e impacto. A continuación se presentan los que aportaron los consultados:

- **Poca transparencia, limitación de recursos, falta de financiación y gestión administrativa**
- **Falta de voluntad política**
- **Falta de continuidad en la política de VIS en el país**
- **Poca capacidad de pago por problemas de desempleo de los posibles beneficiarios**
- **Fallas en la coordinación institucional**
- **Poco acceso a la financiación (los estratos bajos no se ven favorecidos)**
- Adjudicación de viviendas sin adecuados estudios socioeconómicos
- **Falta de compromiso institucional**
- **Alto costo y baja disponibilidad de terrenos**
- **Procesos inadecuados de sensibilización de la comunidad**
- Rigidez normativa para la intervención en mejoramiento, así como vacíos legales para la aceptación de los programas
- Incongruencia entre las normas y la realidad social
- Desconocimiento de la Ley
- Manejo politizado en algunos programas de vivienda
- **Falta de celeridad de La Nación para entregar dineros de subsidios y otros aportes sociales y desconocimiento del proceso de gestión en los municipios.**
- Problemática biocultural asociada a lo político y económico en proyectos de reasentamiento de población
- Dificultades de adaptación al nuevo hábitat por parte de los pobladores
- Inseguridad

Se observa como los obstáculos señalados con mayor coincidencia tienen que ver con problemas de institucionalidad y el compromiso de lo público, con falta de claridad y con base en experiencias exitosas de intención política y con la escasez de recursos económicos y financieros.

Pistas de líneas estrategicas

- Participación amplia en la motivación
- Prioridad en la gestión
- Participación y apoyo de la empresa privada
- Reestructuración de la normatividad con participación de los sectores público, privado y comunitario
- **Integración, coordinación y compromiso entre los actores que intervienen públicos, privados y comunitarios.**
- Concepción de los proyectos de forma integral
- Desarrollo y puesta en marcha de tecnologías apropiadas

- Uso de mecanismos de financiación diferentes a los tradicionales, con políticas de crédito que faciliten la adquisición de VIS
- Programas de vivienda como políticas de gobierno
- Exigencia del estricto cumplimiento de los planes de desarrollo
- **Fortalecimiento de los procesos de integración y convivencia ciudadana previo y posterior a la construcción de proyectos.**
- Identificación cualitativa y cuantitativa de la problemática de vivienda
- Vinculación del entorno en las soluciones de vivienda
- **Desarrollo de diseño participativo en el mejoramiento, el equipamiento y el entorno**
- Concertación de la problemática a escala metropolitana
- Gestión para el manejo de la población desplazada por proyectos de desarrollo
- Implementación de mecanismos de regulación de precios del sector construcción en cada municipio
- Nacionalización de las políticas urbanísticas
- Gestión para el mejoramiento de la habitabilidad en la población ya instalada
- Estímulo a la investigación tecnológica para disminución de costos y mejoramiento del hábitat
- Continuidad de los programas de mejoramiento y entorno, fortaleciendo el seguimiento y la evaluación de los procesos
- Cobertura metropolitana de los estatutos y normas
- Cristalización de los proyectos de infraestructura de la ciudad con protección de moradores
- Posibilidades de las construcciones actuales estudiando la posibilidad de no destruirlos como inquilinatos y asentamientos informales

Proyectos estratégicos con base en las experiencias exitosas

- Legalización de la tenencia de la tierra en los casos que así se requiera.
- Mejoramiento Integral de barrios a escala metropolitana retomando experiencias del programa Primed mejorando la concertación la concertación
- Diseño de un sistema de información de las zonas no aptas para la construcción
- Aprovechamiento de las estructuras existentes en la ciudad. Edificar considerando las posibilidades de las construcciones actuales
- Proyecto concertado de renovación urbana en la zona de Naranjal en Medellín
- Conformación de empresas de economía mixta para la elaboración conjunta de programas de vivienda entre la comunidad, el Estado y el sector privado.
- Habilitación y adecuación de tierras de expansión en el Valle de Aburrá para alojar la población del S. XXI
- Proyecto habitacional de periferias
- Apoyo a la creación de asociaciones o cooperativas para la construcción y ejecución de proyectos
- Programa de capacitación, educación y estímulo al trabajo asociativo.
- Centro de Investigación tecnológica en sistemas constructivos propios y tradicionales
- Alianza entre los sectores público, privado, solidario y comunitario para dar soluciones integrales de vivienda
- Racionalización de proyectos de autoconstrucción con adecuada dirección técnica, financiera y social

MECANISMOS ESTRATÉGICOS FRENTE A LOS CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Talleres Medellín y Cobertura

Con base en los criterios de actuación en vivienda y hábitat planteados por el Plan Estratégico de Medellín y el Área Metropolitana y con aportes del grupo de estudio, se elaboró la ficha 4 para el taller de cobertura y ficha 5 para el taller de Medellín (ver anexo fichas). En la ficha se pregunta: **¿Cuáles serían los mecanismos estratégicos para que en Medellín y el Area Metropolitana, se logren acciones comprometidas con los criterios de actuación?.** Se trabajaron 4 fichas que reunían 1 ó 2 criterios cada una.

Los participantes reunidos en pequeños grupos, aportaron las opiniones expresadas para cada uno de los criterios aportados, (dos criterios por grupo). El resultado de mecanismos para cada criterio se expone a continuación:

Criterio 1- Coordinación para la planeación de la vivienda y el hábitat entre los municipios del Area Metropolitana

Se formularon estos mecanismos:

- Proceso de planeación ascendente que surja de la comunidad para que responda a la demanda de la población mas desprotegida
- Un ente de carácter especial, que fortalezca los existentes y ofrezca orientaciones en el tema con parámetros claros y concertados, en le territorio metropolitano.
- Diagnóstico completo y en permanente actualización de la vivienda, considerando lo social, cultural, ambiental, ...
- Funciones de coordinación de la vivienda ejercidas por el Area Metropolitana
- Cuerpo consultivo mixto creado para realizar un trabajo permanente y con carácter decisorio
- Programas de vivienda constituidos como hechos metropolitanos
- Plan de usos del suelo metropolitano donde se identifique la problemática y las posibles soluciones (legalización, banco de tierras, infraestructura), con concertación entre las administraciones, la empresa privada, y la comunidad
- Desarrollos de infraestructura en el ámbito metropolitano con manejo equitativo
- **Concertación entre el sector público y privado según diagnósticos realizados**
- Políticas de equidad establecidas para lograr una mejor distribución, con estímulos a los sectores menos favorecidos
- Espacio permanente de diálogo y concertación de las entidades encargadas de la planeación en el ámbito metropolitano y municipal y la comunidad en general
- Banco de tierras a escala metropolitana para proyectos realizables a corto y mediano plazo

Criterio 2- Vivienda como clave para hacer ciudad: coherencia y coordinación con estrategias de espacio público, equipamiento integral, continuidad en la trama urbana y transporte

- Inventario de vivienda, entorno y espacio público
- Modelo de vivienda pensado en forma colectiva , apoyado en programas de sensibilización social
- Capacitación para la promoción y fortalecimiento de las organizaciones comunitarias
- Diseño de las urbanizaciones proyectadas pensando en la ciudad y no en un lote en particular
- Seguimiento permanente a los desarrollos habitacionales
- Equipamiento comunitario adecuado a los desarrollos urbanos de vivienda

Criterio 3- Protección a moradores y concertación de proyectos de renovación, densificación e impacto por obras

- Diseño concertado de alternativas que mejoren la situación inicial de las familias.
- Diseño de herramientas financieras, jurídicas y técnicas teniendo en cuenta las particularidades de la población afectada
- Planes de ordenamiento territorial y estatutos de usos del suelo coherentes con las necesidades de los municipios
- Programas educativos de concientización, apropiación colectiva y sentido de pertenencia por la ciudad
- Incentivos normativos y tributarios que estimulen las actuaciones del sector público y privado
- Formulación de los proyectos, garantizando la protección a moradores, en lo económico y lo social, mediante la participación, con políticas de información, consulta y concertación
- Políticas de prevención y mitigación de impactos negativos y de estímulo de impactos positivos en el medio social y natural
- Veeduría ciudadana para proyectos de impacto social
- Desarrollo de proyectos involucrando a los propios moradores en el proceso de la obra, haciendo parte de la solución
- Fortalecimiento y promoción de la participación y organización comunitaria en el sitio
- **Sistema de información diseñado para facilitar el proceso de concertación de cualquier proyecto**
- Cumplimiento de la normatividad sobre protección a moradores
- Marco reglamentario dentro del estatuto de usos del suelo para proteger a los moradores por obras de alto impacto haciendo que estos sean los primeros beneficiarios del desarrollo
- Obras planificadas con períodos perentorios para su cumplimiento
- Sistemas de compensación para habitantes de zonas vecinas a otras que reciben nuevos pobladores reubicados

Criterio 4- Establecer la equidad como guía de actuación en materia de vivienda y hábitat

- Financiación directa del Estado, la empresa privada y los gremios evitando la intermediación de entidades financieras

- "Subsidios puente" que permitan mediar entre la capacidad del beneficiario y los sistemas financieros
- Sistema de racionalización del costo de la tierra en función de los usos del suelo para hacerlo compatible con las necesidades reales de la comunidad
- Creación del observatorio del suelo
- Regulación estatal de los márgenes de utilidad del sector privado destinados a la inversión en el sector vivienda
- Mecanismos de concertación de las relaciones entre el sector privado y el oficial
- Veeduría ciudadana frente a los procesos de inversión social orientada a la vivienda
- Mecanismos que den igualdad de oportunidades para el acceso a una solución digna de vivienda
- Licencias por etapas a desarrollos urbanísticos por avance progresivo
- Sistema de valorización que permita la creación fondos de vivienda para todos los estratos
- Ejercicio de la planeación a escala metropolitana
- Macroproyectos de vivienda diseñados a escala metropolitana
- Criterios unificados con respecto a la vivienda en los municipios el Valle de Aburrá
- Estándares adecuados de calidad habitacional en los municipios del Valle de Aburrá
- Estatuto de usos del suelo con carácter metroplitano

Criterio 5- Adecuación del sistema económico financiero a las condiciones reales de la demanda de vivienda

- Capacitación para la cultura del ahorro programático
- Intervención en el control del sistema económico financiero
- Fondos rotatorios a partir de los cuales se genera la opción de compra
- Fondos mixtos y con subsidios cruzados, con aporte de los municipios para rebajar el costo de la vivienda
- Compensaciones y aumento de plazos para permitir la disminución de intereses para la vivienda
- Sistema de "arriendo social" que permita tener en el mercado viviendas en arriendo por debajo del tope legal con destino a la población mas desfavorecida bajando la carga impositiva a los propietarios
- Capacitación para la cultura del ahorro programático

Criterio 6- Sustentar la gestión urbana con base en la cooperación pública, privada y comunitaria

- Bancos de tierras y centros de acopio de materiales de construcción
- Maquinaria del municipio como una opción para ayudar a abaratar los costos de la oferta de vivienda con benefício directo del usuario
- Comités interinstitucionales locales como mecanismos de gestión
- Incentivos tributarios a la empresa privada para que participe en la adecuación de espacios de la ciudad (vías, parques, escuelas)

- Participación social con compromiso de los actores públicos, privados y comunitarios en aspectos técnicos, financieros y culturales, para lograr una mejor calidad de vida, como parte de la cultura ciudadana
- Establecimiento de planes urbanos parciales y unidades mínimas de actuación

Criterio 7- Visión regional del problema de la vivienda y coordinación con la estratégia nacional de paz y convivencia

- Políticas de reubicación y programas de vivienda para desplazados con un enfoque cualitativo para mejorar la calidad de vida
- Implementación de equipamientos comunitarios y su adecuada utilización que posibilite fortalecer la convivencia a través del desarrollo de actividades recreativas, deportivas y culturales
- Acuerdo público, privado, comunitario, a escala regional: Antioquia
- Gestión preventiva de impactos negativos y potenciadora de impactos positivos frente a los ejes de desarrollo de Antioquia, buscando incidir en la construcción de una política sobre asentamientos humanos.
- Observatorio sobre desplazados en Antioquia

De este trabajo en criterios, la conclusión más importante que se desprende es que este proceso de consulta y participación ha convalidado los criterios de actuación, hay suficiente fuerza para que sean acogidos por el estudio, un poco enriquecidos y ampliados.

EVALUACIÓN DE LOS TALLERES

El desarrollo metodológico que llevó al conocimiento empírico de la realidad de la problemática de vivienda en el Valle de Aburrá, tuvo en los participantes a personas bastante activas e inquietas por los temas y de gran aporte en las propuestas. Fruto de esta interesante integración, son los comentarios, inquietudes y aportes a la investigación y talleres realizados.

A continuación se presenta el resultado de la ficha de evaluación:

PREGUNTA	RESPUESTAS
¿Esta forma de trabajo lo enriquece?	SÍ el **47%** Mucho el **53%**
La metodologia empleada en el taller	Productiva el **98%** Otras el **2%**
Aspectos positivos	-**Discusión de todos los participantes en los temas tratados** -**Metodología práctica para lineamientos del Plan Estratégico** -**Cumplimiento del tiempo** -**Calidad de los participantes** -**Convocatoria amplia** -Conformación de los grupos -Coherencia entre el enfoque y las herramientas empleadas -Se trató la problemática general de vivienda -**Participación amplia de diversos actores e instituciones** -**Conocimiento de entidades con las cuales se puede compartir información y metodología de trabajo** -Organización excelente -Agilidad y síntesis -Integración de entidades públicas, privadas y comunitarias -Conocimiento de la problemática de vivienda y sus posibles soluciones -Temas tratados en forma correcta y de fácil comprensión
Aspectos negativos	-**Se requiere mas tiempo para la discusión del tema** -Se requieren mas variables de estudio -No se tuvo en cuenta el medio ambiente como factor controlador del hábitat -Poca participación de los sectores populares -**Ausencia del sector privado en estas reflexiones** -**Diseño poco claro de la ficha 3** -Diseño las fichas -Paso muy rápido de las fichas -Aclaración y definición de conceptos -Se debe identificar en forma concreta competencias y responsabilidad social de actores -No poder conocer con anterioridad el contenido de los cuestionarios -Abandono del taller por parte de algunos asistentes -No tener copia de la presentación del CEHAP
Sugerencias	-Hacer énfasis en la definición de políticas sobre desplazados -Cada participante debería tener mas claridad previa sobre la estructura conceptual del taller -Entregar memorias de cada taller -Definir los alcances del estudio y el momento de ligar las propuestas de los participantes -Es importante recolectar información sobre metodologías de financiación en diferentes países. -Dar a conocer trámites para la adquisición de vivienda -Estructurar una buena difusión y convocatoria de los programas que se definan -Detectar población objeto en la ciudad -Profundizar en factores como movilidad poblacional -El proceso debe ir dirigido mas a actores sociales que a personas en particular o a directivos mas que a subalternos -Involucrar a la empresa privada para conocer sus puntos de vista

ANEXO 1

FICHAS USADAS EN LOS TALLERES

Vivienda y hábitat...

Claves en el tejido de ciudades

Ficha 1

Taller Valle de Aburrá
Norte - Sur

Específicamente en su zona de actuación, cuáles con los temas claves, entendidos como temas críticos que es necesario conocer , comprender e interrrelacionar en el análisis de la problemática de vivienda y hábitat.

Nombre completo: _____
Institución: _____
Cargo:_____
Municipio donde trabaja: _____
Teléfono:_____
Fax: _____
E-Mail: _____

Vivienda y hábitat...

Claves en el tejido de ciudades

Ficha 1

Taller Valle de Aburrá
Medellín - Cobertura

¿Si usted fuera responsable de diseñar la política metropolitana de vivienda qué criterios o principios tendría en cuenta ?.

1
.
2
.
2
.
4
.
5

Nombre completo: _____
Institución: _____
Cargo: _____
Municipio donde trabaja: _____
Teléfono:_____
Fax: _____
E- Mail_____

VIVIENDA Y HÁBITAT ... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 2 - TRABAJO INDIVIDUAL TALLER VALLE DE ABURRÁ	**NORTE- SUR-MEDELLÍN**	Cehap- Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia

FACTORES QUE INCIDEN EN LA PROBLEMÁTICA

FACTORES (Componentes en el proceso de vivienda y hábitat)		INCIDENCIA	DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA
▪ SUELO	• Tenencia (Posibilidad de acceso)		1.
	• Condiciones naturales		
	• Condiciones geotécnicas		
▪ INFRAESTRUCTURA	• Servicios públicos		
	• Espacio público		
	• Equipamiento social		
	• Transporte		
	• Comercio y producción		2.
▪ DISEÑO	• Urbanístico		
	• Arquitectónico		
▪ NORMATIVIDAD	• Instrumentos legales (nales.)		
	Normas urbanísticas y de construcción (locales)		
	• Gestión de planeación		3.
▪ FINANCIACIÓN	• De suelo (lotes)		
	• De vivienda		
▪ MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	• Producción • Distribución		
▪ TECNOLOGÍA	CONSTRUCTIVA		
▪ MANO DE OBRA			

1. Señale los **seis (6)** factores de mayor incidencia en su municipio. Enumere de 1 a 6 según el grado de incidencia.
2. Describa brevemente el problema referente a los tres factores de mayor incidencia
3. Dispone usted (y/o su institución) de información sobre estos aspectos? SI____ , NO____ . Cualitativa____ , Cuantitativa____

Nombre_____ Municipio_____

VIVIENDA Y HABITAT... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 3 - TRABAJO EN GRUPO POR MUNICIPIO		Cehap - Facultad de Arquitectura
TALLER VALLE DE ABURRÁ	**NORTE-SUR-MEDELLÍN**	Universidad Nacional de Colombia

MODALIDADES DE INTERVENCIÓN EN VIVIENDA

MODALIDAD DE INTERVENCION		LOCALIZACION DENTRO DEL MUNICIPIO					OTRO	
		CENTRO	BARRIOS CONSOLIDADOS	BARRIOS NO CONSOLIDADOS	FUERA DEL PERIMETRO	ZONA RURAL	NO EXISTE	NO CONOCE
CONSTRUCCION DE OFERTA PRIVADA	PARA VENTA							
	PARA ALQUILER							
CONSTRUCCION INDIVIDUAL	POR ENCARGO							
	POR AUTOCONSTRUCCION							
CONSTRUCCION ASOCIATIVA	POR ENCARGO							
	POR AUTOCONSTRUCCION							
RENOVACION URBANA	PROYECTOS OFICIALES							
	INICIATIVA PRIVADA							
ASENTAMIENTOS	PIRATAS							
	TOMAS DE TERRENO							
MEJORAMIENTO Y REHABILITACION								
PROGRAMAS DE LEGALIZACION								
ALBERGUES DE EMERGENCIA								
MERCADO DE ALQUILER								

1. Señale con un **círculo (°)**cuáles de estas modalidades se presentan actualmente en su municipio.
2. Añada un **asterisco (*)** a las dos modalidades más notorias.

Nota: - Para su respuesta en las columnas: NO EXISTE, NO CONOCE, use una **(x).**
- Use la parte de atrás de la página para señalar quiénes (del grupo) disponen de mayor información.

Integrantes del grupo y municipio .....

VIVIENDA Y HÁBITAT... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 2 TRABAJO EN GRUPO MIXTO TALLER VALLE DE ABURRÁ	**COBERTURA**	Cehap - Facultad de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia

FACTORES DE MAYOR INCIDENCIA EN LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA

Según los resultados de los talleres Zona Norte, Zona Sur y Medellín
Desde su experiencia, que tipo de acciones estratégicas proponen frente a cada uno de estos factores, que pudiesen abrir salidas a la problemática?

1. TENENCIA DEL SUELO (Baja disponibilidad y baja capacidad de acceso)	1. 2.
2. FINANCIACIÓN (De suelo y de vivienda)	1. 2.
3. NORMATIVIDAD (Principalmente en Medellín y zona Sur)	1. 2.
4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS (En particular zona Sur y Barbosa)	1. 2.
5. EQUIPAMIENTO (Su falta incide en la calidad del hábitat principalmente en la Zona Norte)	1. 2.

Nombre de los participantes:

_____

_____

_____

VIVIENDA Y HÁBITAT... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 3 TRABAJO EN GRUPO MIXTO
TALLER VALLE DE ABURRÁ

COBERTURA

Cehap - Facultad de Arquitectura
Universidad Nacional de Colombia

Tendencias en Modalidades de Acceso a la Vivienda

En su concepto, cuáles de las tendencias en relación con modalidades de acceso a la vivienda se deben fortalecer, cuáles reorientar, y cuáles desestimular?. Qué mecanismos se deben emplear para ello?.

TENDENCIAS	ACCIÓN			MECANISMOS
	F	R	D	
1. El alquiler se mantiene como la opción de grandes mayorías para acceder a viviendas, aunque no se encuentra regulado como mercado				
2. Retoma fuerza la construcción individual por encargo y por autoconstrucción, a cambio de los procesos asociativos que habían predominado en la década de los 80				
3. Se mantiene la oferta privada en construcción de viviendas, aunque descendió para estratos socioeconómicos bajos.				
4. Crecen iniciativas y comienzan a desarrollarse programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda.				
5. Reaparecen asentamientos piratas y tomas de terreno en forma atomizada en diferentes sectores del Área Metropolitana				

Nombre de los participantes: _____
_____

VIVIENDA Y HÁBITAT.... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 4ª TRABAJO EN GRUPO MIXTO TALLER VALLE DE ABURRÁ	**COBERTURA**	Cehap – Facultad de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia

A) Cuáles serían mecanismos estratégicos para que en Medellín y el Área metropolitana se logren:

1. Coordinación para la planeación de la vivienda y el hábitat entre los municipios del Area Metropolitana.	
2. Visión regional del problema de la vivienda: Coordinación con la estrategia nacional de paz y convivencia.	

Nombre de los participantes:_____
_____

VIVIENDA Y HÁBITAT.... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 4b TRABAJO EN GRUPO MIXTO TALLER VALLE DE ABURRÁ	**COBERTURA**	Cehap - Facultad de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia

B) Cuáles serán mecanismos estratégicos para que en Medellín y el Área metropolitana se logren:

3. Protección de moradores. Concertación de proyectos de renovación y densificación y de impacto por obras.	
4. Establecer el criterio de equidad como guía de actuación en materia de vivienda.	

Nombre de los participantes: _____
_____

VIVIENDA Y HÁBITAT.... CLAVES EN EL TEJIDO DE CIUDADES

FICHA 4c TRABAJO EN GRUPO MIXTO TALLER VALLE DE ABURRÁ	**COBERTURA**	Cehap - Facultad de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia

C) Cuáles serán mecanismos estratégicos para que en Medellín y el Área metropolitana se logren:

5. Adecuación del sistema económico- financiero a las condiciones reales de la demanda. 6. Sustentar la gestión urbana con base en la cooperación pública, privada y comunitaria	

Nombre de los participantes: _____
_____

Apéndice 3
TABLA DE CONTENIDO

CONTEXTO LEGAL Y NORMATIVO *2*

NORMAS SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT EN LA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL – LEY 388 2

DEL CAPITULO III: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2

Con respecto a las Normas Urbanísticas 3

Contenido de los planes integrales de desarrollo metropolitano 5

El concepto de los Hechos Metropolitanos 6

DEL CAPITULO V: ACTUACIONES URBANÍSTICAS. 7

Unidades de Actuación Urbanística 7

Actuación Urbanística Pública 8

Unidades de Actuacion en el Corto Plazo 10

Vivienda de Interés Social 10

DEL CAPITULO VI: DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA 11

Criterio básico al diseñar la política de vivienda 11

RESPONSABILIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT A NIVEL NACIONAL 12

El nivel nacional 13

Entes responsables 13

A nivel nacional: Mesa Nacional de Solidaridad 13

A Nivel Departamental: Mesa Departamental de Solidaridad 14

Criterios de actuación de los Comités 14

Actividades para la focalización geográfica de recursos 15

NORMAS LOCALES 15

ESTATUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE MEDELLÍN -Acuerdo 38/90. 15

Normas expresas sobre vivienda 15

Otras normas de interés en vivienda-hábitat. 16

Conceptos de la terminología empleada en el Estatuto que se relacionan con vivienda-hábitat. *(Tomado del Capítulo 2º, PRIMERA PARTE)* 17

FORMULACIONES EN MATERIA DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL VALLE DE ABURRÁ 19

ESCALA LOCAL 20

Acuerdo Nº45 de Nov. 24 de 1993. 20

IV ESTRATEGIAS 20

I Enfoque general 21

II Objetivos generales 22

III principios generales 22

IV Estrategias 22

V Instrumentos 24

Acuerdo Municipal Nº19 de 1995 26

ESCALA METROPOLITANA 30

Política de Ordenamiento del Territorio 30

« I Población y Desarrollo 31

II Política Ambiental y Gestión Territorial 31

Los instrumentos normativos 33

APÉNDICE 3

CONTEXTO LEGAL Y NORMATIVO

NORMAS SOBRE VIVIENDA Y HÁBITAT EN LA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL – LEY 388

El interés del estudio en presentar el contenido detallado de la Ley 388 de 1997[1], en lo pertinente a Vivienda y Hábitat, cumple el objetivo de **clarificar los instrumentos legales** que sustenten y posibiliten la concreción de los proyectos estratégicos articulados al proceso de desarrollo del conjunto del Valle de Aburrá y de cada uno de los municipios integrantes. Se busca a la vez **dilucidar los procesos ordenados que articulen y coordinen** la acción estratégica, aspecto que se presenta como una gran debilidad en el análisis de la situación de la gestión urbana, tanto a escala de cada uno de los municipios en el conjunto de sus instituciones, como a escala metropolitana.

DEL CAPITULO III: PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En concordancia con la nueva Ley, los municipios del Valle de Aburrá, según su población[2] deberán elaborar y adoptar sus **respectivos planes de ordenamiento** que se denominarán:

- **Plan de Ordenamiento Territorial-POT**. Para los municipios de Medellín, Bello, Envigado, Itaguí. (Con población superior a los 100.000 habitantes).

- **Plan Básico de Ordenamiento Territorial-PBOT.** En el municipio de Barbosa, Girardota, Copacabana, La Estrella, Sabaneta y Caldas. (Población entre 30.000 y 100.000 habitantes).

Con respecto a **los componentes de los planes de ordenamiento** (según Art. 11º, 12º) es importante, para el proceso de un estudio para un plan estratégico, destacar los aspectos de la norma legal que sustenta al mismo.

> *«.....*
> *1.2. Definición de las **acciones territoriales estratégicas** necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito».*
> (Artículo 12º Contenido del Componente General del POT., dentro de los

[1] La Ley 388 introduce cambios en la ley de Reforma Urbana
[2] Ver Cuadro 3 : Población del Valle de Aburrá por Municipios1997. Fuente: Anuario Estadístico Metropolitano de Medellín.

> objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista territorial, el desarrollo municipal).

En este caso se analiza -como ejemplo- un proyecto del Plan Estratétégico. Dadas las características particulares del Valle de Aburrá -en su zona norte de manera más relevante[3]- se considera como acción territorial estratégica concertar, al interior del macro proyecto de Integración de las Zonas Nororiental y Noroccidental al Desarrollo Urbano y Social del Valle de Aburrá[4], **un proyecto de equipamiento urbano** que constituya un "epicentro con importante contenido cultural, recreativo y de servicios sociales a escala metropolitana en el área de la actual Feria de Ganados". Este proyecto espera compensar los desequilibrios territoriales del Valle dada la alta densidad de vivienda de bajos estratos económicos que se ha asentado primordialmente en el municipio de Bello en las 2 últimas décadas, agravando las condiciones del hábitat de sus pobladores.

En el proceso integral que maneja el Plan Estratégico, es importante decir que el presente estudio avala y refuerza como estratégico este proyecto de equipamiento urbano, que indudablemente mejorará la calidad del hábitat metropolitano en la zona del Norte del Valle de Aburrá.

Este proyecto deberá enmarcarse en la figura legal de **Unidad Urbanística de Actuación**[5] en el mediano plazo, con el objeto de que las normas que se formulen tengan el carácter de **estructurales** y no se consideren como **Normas Urbanísticas Generales**, dada la diferenciación que hace la Ley.

Con respecto a las Normas Urbanísticas

> *«Artículo 15º NORMAS URBANÍSTICAS ... Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados ...*
> *En todo caso los municipios que integran **Areas Metropolitanas** deberán ajustarse en su determinación a **los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana**, en los asuntos de su competencia.* [6]
>
> *1. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptados en el componente general del Plan y **en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano**. Prevalecen sobre las demás normas, ...»*

Se puede, en la formulación de las normas para el proyecto planteado sobre equipamiento urbano, invocar este numeral *1. Normas Urbanísticas Estructurales*, que son las que aseguran la consecución de los objetivos de las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano, y el inciso 1.2. cuando señala que ésas incluyen, "*en general, todas las que se refieran*

[3] Ver análisis compartido y convalidado del estudio: temas claves
[4] Uno de los proyectos principales para la formulación de Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana en el área de: Ordenamiento urbano metropolitano y movilidad interna. (Ver Plegable Plan Estratégico).
[5] Vease más adelante Capítulo V: Actuación Urbanística. Ley 388/97
[6] Vease más adelante Ley Orgánica de las Area Metropolitanas. Ley 128/94

al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo".

Dentro del componente urbano del POT. se deberá tener:

«.....

*5. **La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social**, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de **terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social** y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión, así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación (Artículo 13º COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO)».*

COMENTARIO. Este numeral 5. del Artículo 13º de la Ley 388/97 constituye el mandato legal para incluir, en el componente urbano del POT., **la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social-VIS** en cada uno de los municipios y a su vez en el Area Metropolitana del Valle de Aburrá.

Igualmente debe considerarse la estrategia para los asentamientos rurales (Artículo 14º, numerales 1 a 7). Dentro del componente rural del POT. se destacan los numerales:

«5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de los suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.....

.....

7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental»

COMENTARIO. Para cumplir las normas legales anteriores, los municipios podrán articular sus propuestas en el marco de un Plan Metropolitano de Vivienda y Hábitat que armonice las diferentes estrategias y utilice todos los instrumentos que brinda la nueva Ley.

Lo anterior estará comprendido en la **política metropolitana de vivienda**, una de «las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano del POT.», y por lo tanto según el Artículo 15º, numeral 1., constituirán **normas urbanísticas estructurales**, aquellas que apuntan a lograr los objetivos de tales políticas.

Aquí es importante revisar las **competencias que en materia de ordenamiento territorial** señala la Ley a la **escala metropolitana** y su concordancia con la Ley Orgánica de las Areas Metropolitanas, Ley 128/94.

El Artículo 7º COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, otorga al nivel metropolitano la elaboración de los planes integrales de desarrollo

metropolitano que, en su componente de ordenamiento físico-territorial y mediante un proceso concertado, establecerá **las estrategias de estructuración metropolitana**.

En materia de competencias, la Ley señala muy claramente en el Artículo 7º, numeral 3:

> *«Al **nivel metropolitano** le corresponde la elaboración de los **planes integrales de desarrollo metropolitano** y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial **en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128/94, en la presente Ley y en sus reglamentos».*

Contenido de los planes integrales de desarrollo metropolitano

> *«Este plan integral deberá, entre otros, contener:*
> *.....*
> *d. La definición de políticas, estrategias y directrices para la localización de **programas de vivienda de interés social en los diferentes municipios**, estableciendo **las compensaciones** del caso a favor de los municipios donde se localicen».*

Se introduce acá una nueva figura que ofrece la Ley: **la compensación** como elemento básico para hacer operativo uno de los principios en que se fundamenta el ordenamiento territorial, esto es, **la distribución equitativa de las cargas y los beneficios**.

> *«Artículo 2º PRINCIPIOS. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*
>
> *1. La función social y ecológica de la propiedad.*
> *2. La prevalencia del interés general sobre el particular.*
> *3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios».*

A este 3er principio se refiere expresamente la Ley en su Artículo 38º:

> *«Artículo 38º. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*
> *Las unidades de actuación, **la compensación** y las transferencias de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito».*

El Plan Integral de Desarrollo Metropolitano igualmente debe contener:

> *«e. Las **normas obligatoriamente generales** que definan los objetivos y criterios a*

> *los que deben sujetarse los municipios al adoptar sus planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los **hechos metropolitanos**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128/94 y sus reglamentos».*

Veamos qué son estas **normas obligatoriamente generales** según la Ley 128 de febrero de 1994 (Orgánica de las Areas Metropolitanas):

> *«Artículo 14º ATRIBUCIONES BÁSICAS DE LA JUNTA METROPOLITANA. La Junta Metropolitana tendrá las siguientes atribuciones:*
> *Planeación.*
> *Adoptar el Plan de Desarrollo Metropolitano, así como dictar, a iniciativa del gerente y con sujeción a la Ley Orgánica de Planeación si ya hubiese sido expedida (es la Ley 152 de julio de 1994), **las normas obligatoriamente generales**, y señalar en ellas los objetivos y criterios a los que deban sujetarse los Concejos Municipales para los siguientes efectos:*
> *.....*
> *2. Dictar normas sobre el uso del suelo urbano y rural en el municipio y definir mecanismos necesarios que aseguren su cabal cumplimiento. (*Vivienda, uno de los usos)
> *.....*
> *1. Fijar el perímetro urbano, suburbano y sanitario del municipio.*
>
> *A. Obras públicas y vivienda.*
> *.....*
> 2. *Afectar aquellos inmuebles que sean necesarios para la realización de una obra pública contemplada en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano.*
> *3. Coordinar en su respectivo territorio el sistema nacional de vivienda de interés social, de conformidad con lo previsto en los artículos 4º (De la coordinación del sistema nacional de VIS.) y 17º (De los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana) de la Ley 3ª/91».*

El concepto de los Hechos Metropolitanos

La Ley 128/94 en su artículo 6º determina qué son hechos metropolitanos.

> *«Artículo 6º. RELACIONES ENTRE EL AREA METROPOLITANA Y LOS MUNICIPIOS INTEGRANTES. Las áreas metropolitanas, dentro de la órbita de competencia que la Constitución y la Ley les confiere, sólo podrán ocuparse de la regulación de los **hechos metropolitanos**. Se determinan como metropolitanos aquellos hechos que a juicio de la Junta Metropolitana afecten simultáneamente y esencialmente por lo menos dos de los municipios que la integran como consecuencia del fenómeno de conurbación».*

Ya el actual Plan de Desarrollo de Medellín expresaba en su diagnóstico particular acerca del tema de la vivienda: "El proceso de **conurbación** de los diferentes municipios del Valle de Aburrá, hace que la solución al problema de la vivienda se deba **buscar y concertar en los**

niveles metropolitanos" [7]. El concepto concuerda con uno de los proyectos principales en el Plan Estratégico, dentro de la línea estratégica de: "Medellín y el Area Metropolitana: epicentro de políticas sociales y culturales de América Latina", en el área de "desarrollo humano, hábitat y empleo" enunciado como: "Diseño de una política metropolitana de vivienda y hábitat en el marco de la nueva ley de Reforma Urbana".

La Ley 388/97 enuncia entre los determinantes de los planes de ordenamiento que deberán tener en cuenta los municipios, los siguientes:

> *«Artículo 10º DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*
> *.....*
> *1. El señalamiento y **localización de las estructuras básicas** relativas a la **red vial nacional y regional**, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las **directrices de ordenamiento** para sus áreas de influencia».*

Según lo anterior, a cada municipio le corresponde estudiar los impactos de estos determinantes y concertar directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de esos proyectos. Es el caso, por ejemplo, los túneles de Oriente y Occidente.

En el contenido estructural del componente general del Plan de Ordenamiento que consta esencialmente de la **estructura urbano-rural e intraurbana** que se busca alcanzar a largo plazo, se deberán especificar entre otros elementos:

> «.....
> *2.3 La determinación y ubicación en planos de las **zonas que presenten alto riesgo** para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad».* (Artículo 12º, numeral 2. Contenido Estructural)

Estos insumos son básicos para elaborar estrategias de reubicación, mejoramiento y rehabilitación.

DEL CAPITULO V: ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Unidades de Actuación Urbanística

Las disposiciones del Plan de Ordenamiento, se desarrollan mediante Unidades de Actuación urbanística , como se puede observar de los siguientes apartes:

> *« .....*
> *4 La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de los*

[7] ALCALDIA DE MEDELLÍN. Plan de Desarrollo Municipal 1995-1997 versión aprobada por el Concejo Municipal. Diagnóstico de la ciudad de medellin. Vivienda. Pág. 86 medellín septiembre 1996.

diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

.....

7 La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

.....

La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes sociales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes». (Artículo 13º. Componente Urbano del Plan de Ordenamiento)

Luego, es de gran interés esta figura de la Ley 388/97, cuya definición legal se expresa en el Artículo 39º:

«Artículo 39º. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA.

.....

2. Como ***Unidad de Actuación Urbanística*** *se entiende el área conformada por uno (1) o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. ...»*

Actuación Urbanística Pública

Con una mayor amplitud la Ley se refiere a este concepto en el Artículo 36º:

«Artículo 36º. ACTUACION URBANISTICA PUBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Plan de Ordenamiento y ***deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia*** *establecidos en los artículos 13º, 15º, 16º y 17º de la presente Ley...*

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán, específicamente, los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el Artículo 38º de esta Ley.

En el evento de ***programas****, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas,* ***como consecuencia de actuaciones urbanísticas*** *que le sean* ***previstas en los planes de ordenamiento*** *o en los instrumentos que los desarrollan, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares,* ***podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto*** *para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142/94.*

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización ***y programas de vivienda de interés social****, mediante la celebración, entre otros, 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 32º de la Ley 80/93».*

COMENTARIO. Este Artículo 36º presenta toda una gama de posibilidades para que las actuaciones urbanísticas puedan ser desarrolladas. Del examen detenido de los anteriores textos se deduce la importancia de la figura de las **actuaciones urbanísticas** en el marco del POT., que a su vez constituye el instrumento esencial para hacer aplicable la Ley.

La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística se harán mediante **normas estructurales** que definan tales características y por tanto como estructurales, **prevalecen sobre las demás normas**. Así, dentro del proceso estratégico es menester, una vez definidos para la concertación los proyectos estratégicos de vivienda y hábitat, proceder a concentrar los esfuerzos en **la elaboración de las normas para las unidades de actuación** que estos proyectos impliquen.

Expresamente en el numeral 2. del Artículo 15º cuando la Ley se refiere a normas urbanísticas generales enuncia además:

«Artículo 15º. NORMAS URBANISTICAS.
.....
2. Normas Urbanísticas Generales.
.....

*2.3 La determinación de las **zonas de renovación**, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.*

.....

*2.7 El señalamiento de las excepciones a las normas para operaciones como **macroproyectos** o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de **conservación, renovación o mejoramiento integral** para las cuales se contemplen normas específicas a **adoptar y concertar** en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales».*

COMENTARIO. Los anteriores enunciados son una muestra del interés de la Ley 388/97 por comprender al máximo todas las figuras que deberán ser tenidas en cuenta para posibilitar el desarrollo territorial en sus distintas modalidades. De allí que deba hacerse un detallado estudio de los contenidos de la Ley con una amplia divulgación, con el objeto de que todos los entes territoriales (sus ediles, sus funcionarios y ciudadanos corrientes) se apropien de ella y logren aplicar todos su instrumentos en función de un coordinado ordenamiento territorial del Valle de Aburrá que de cabida a una real política metropolitana de vivienda.

Unidades de Actuacion en el Corto Plazo.

Estas se rigen según la Ley 388/97 por normas complementarias. (Art. 15º, Numeral 3). Las Unidades de Actuación son las que se incorporan al Programa de Ejecución (cuya duración es de 3 años) el cual las define con carácter obligatorio*: «... señalando las prioridades, programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos».* (Artículo 18º, inciso 1º)

Vivienda de Interés Social

Se destaca del último inciso de este artículo 18º de programa de ejecución:

«Se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada...»

Dado el conflicto entre los municipios y el INURBE frente al tópico de permitir la vivienda de interés social en sus respectivos territorios, la Ley 388/97 en el parágrafo del Artículo15º. NORMAS URBANISTICAS, señala:

«Parágrafo: Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otras de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda».

COMENTARIO. Este parágrafo posibilita la *flexibilidad* de las normas cuando se trata de programas de vivienda de interés social. A la vez se corre el peligro de disminuir las cada vez más las ya reducidas condiciones de habitabilidad de las unidades de vivienda (particularmente el área construida).

Ahora bien, puede permitir la generalización de lotes con frentes de 3 metros si se crea una buena infraestructura urbanística que en un futuro permita evolución.

DEL CAPITULO VI: DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

La figura **desarrollos prioritarios**, ha causado gran preocupación en las oficinas de Planeación, pes su aplicación depende de las ofertas y los recursos para adquisición de los terrenos que esto compromete. [8] Sin embargo, en la presentación de la Ley se señalaba, al hacer referencia a este Capítulo, lo siguiente:

> *«Se trata de un instrumento para la gestión eficaz del suelo urbano en la medida en que, conservando la propiedad de los terrenos o inmuebles correspondientes en cabeza de sus titulares, se dispone su desarrollo y reordenamiento previstos en los planes de ordenamiento. Este instrumento respalda la función social de la propiedad, esto es, como instrumento al servicio del interés general».*[9]

La ley es muy clara al definir, en su Artículo 40º. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, que éste se podrá determinar de acuerdo con **las prioridades previstas** en los Planes de Ordenamiento Territorial y por tanto -se enfatiza de nuevo- **la aplicación de los instrumentos** que plantea la Ley depende de la importancia que se dé a estos **planes de ordenamiento**.

En síntesis, si se quiere diseñar una política metropolitana de vivienda y hábitat en el marco de la nueva ley de ordenamiento territorial, es preciso, estudiarla detalladamente y con base en ella, plantear desde el mismo proceso de formulación las implicaciones si se quiere un resultado coordinado. Luego, se concluye que **la política metropolitana de Vivienda y Hábitat** debe estar perfectamente articulada al Plan de Ordenamiento Territorial que a su vez, debe estar en armonía con el Plan de Desarrollo del Municipio.

Criterio básico al diseñar la política de vivienda

> *«Artículo 21º. ARMONIA CON EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. El plan de Ordenamiento Territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital señalando su estructura básica y las*

[8] Según entrevistas con funcionarios de la Oficina de Planeación Metropolitana, Medellín. Veáse Apéndice 4: Entrevistas en los municipios del Norte y del Sur del Valle de Aburrá.

[9] MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO. Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Presentación General Ley de Desarrollo Territorial de Bogotá. D.C., julio 1997 Pag. 43

> *acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido,* ***en la definición de programas y proyectos de los municipios se tendrá en cuenta las definiciones de largo y de mediano plazo de ocupación del territorio****».*

Como, en nuestro caso, se trata de municipios que forman parte del Area Metropolitana, es responsabilidad de la Junta Metropolitana vigilar la armonía con los planes y directrices metropolitanos, en asuntos de su competencia conforme a lo expresado en el Artículo 24º INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA, numeral 2.

Ya la Ley Orgánica había estipulado que los **Planes de Desarrollo de los Municipios** se complementarían con un **Plan de Ordenamiento Territorial Municipal** (Artículo 41º Ley 152 de 1994). La nueva Ley 388/97 incorpora la perspectiva espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica mediante la obligatoriedad de formular los planes de ordenamiento territorial en un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la entrega en vigencia de la Ley (Artículo 23º). Con el mandato expreso en su Artículo 20º según el cual, **si no se expiden**, **no podrán usarse los instrumentos de la Ley**.

COMENTARIO FINAL. A pesar de que se trata de dos planes establecidos por normas diferentes, es importante integrar estos dos instrumentos dada su complementariedad:

- El **Plan de Desarrollo Municipal** (Ley 152 de 1994) es actualizado o elaborado nuevamente en cada período de Gobierno y por tanto se articula directamente con el respectivo programa de Gobierno (que recoge propuestas y acciones gubernamentales locales, que buscan aprovechar las oportunidades y solucionar los problemas como una condición para ser elegido), en sus estrategias, programas e inversiones. Este Plan de Desarrollo tiene una vigencia de tres (3) años.
- El **Plan de Ordenamiento Territorial** contempla estrategias y elementos estructurales de corto plazo que corresponde a un período de Gobierno (3 años), pero también debe contemplar el mediano y largo plazo.

Es importante destacar las políticas, estrategias y disposiciones estructurales de **mediano y largo plazo**, en las cuales debe ubicarse **una política metropolitana de vivienda** por ejemplo, puesto que responden a la imperiosa necesidad de establecer legalmente derroteros y líneas estructurantes que se puedan lograr por la acción de más de una administración gubernamental, al comprender que, la construcción y transformación de los centros urbanos del Valle de Aburrá es una tarea de largo plazo que se debe iniciar desde ahora.

RESPONSABILIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT A NIVEL NACIONAL

Es muy importante precisar y reconocer las distintas responsabilidades de cada orden territorial, en función de las competencias que a cada uno asigna el mandato legal en esta

materia de **vivienda,** expresamente tratada en la nueva **Carta Constitucional.**

> *«Artículo 51º. 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».*

Con el reconocimiento estas responsabilidades se podrá avanzar en el estudio y logro de acuerdos entre los distintos niveles, como fundamento para la formulación de una política metropolitana de vivienda y hábitat que comprometa a todos los habitantes y sus gobiernos en el Valle de Aburrá.

El nivel nacional

- **La Ley 3ª/91.** Creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social «*con el objeto de adelantar funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de esta naturaleza».*

Esta Ley establece el **subsidio familiar de vivienda** como un instrumento que facilita la obtención o el mejoramiento de una solución de vivienda.

Igualmente señala al INURBE como entidad responsable de la administración de los recursos nacionales para el subsidio familiar de vivienda y de la asistencia técnica para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social.

- **La Red de Solidaridad Social**. En ella se inserta el Programa de Vivienda Social Urbana cuyo objetivo general es: «*Elevar la calidad de vida de las comunidades urbanas de bajos ingresos y de los hogares que la conforman».* (Acuerdo 04/97 del INURBE) Mediante *«el mejoramiento de sus condiciones de vivienda y entorno, así como fortalecer la gestión local en los procesos de vivienda y desarrollo urbano».* (Idem)

El programa comprende:
- Adquisición y construcción de vivienda
- Mejoramiento integral de vivienda y entorno

Para lograr los objetivos del Programa se dicta el **«Reglamento Operativo del Programa sobre Otorgamiento y Administración del Subsidio Familiar de Vivienda»** (objetivo del Acuerdo 04/97, Junta Directiva INURBE)

Entes responsables

De acuerdo con este **reglamento,** los siguientes son los entes responsables**:**

A nivel nacional: Mesa Nacional de Solidaridad

1.Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Agua Potable y VIS. (Constituído por Decreto 2152/92)	2.Comité Técnico Sectorial Nacional Funciones : -Proponer criterios para la focalización y distribución de cupos -Acordar criterios que contribuyan a lograr la integralidad de las políticas entre organismos ejecutores nacionales y los entes territoriales (Art. 25º Ac. 4/97)	3. Comité Asesor del Programa Funciones : -Hacer seguimiento a (A) y (B) -Proponer modificaciones a la política en que se inscribe el programa y al reglamento operativo respectivo -Proponer alternativas

La Secretaría Técnica de la Mesa Nacional la realiza el INURBE.

A Nivel Departamental: Mesa Departamental de Solidaridad

Esta Mesa Departamental está conformada con **representantes de**: Gobernador, Oficina de Planeación, Oficina de OO.PP, Oficina de Participación Comunitaria, Sector Agua Potable o EESSPP, Oficina Atención y Prevención Desastres, Corporación Autónoma Regional, Alcaldes, Provincias o Subregiones, comunas o localidades de territorios, Red de solidaridad INURBE y Concejo Municipal en los territorios distritales o municipales.

Un **Comité Técnico Sectorial Departamental** conformado por sector público y sector privado: gremios vinculados al sector vivienda, ONG`s., organizaciones de propietarios de vivienda, universidades y entidades financieras.

Las **funciones** de este Comité son:
- Establecer prioridades de Intervención
- Apoyar el proceso de concertación (MESA DE SOLIDARIDAD)
- Proponer MECANISMOS DE ASESORIA MUNICIPAL

Nota/. Si en el Departamento existe Consejo Departamental de Vivienda, podrá hacer las veces de Comité Técnico Sectorial Departamental (que garantice la participación ciudadana). En cada nivel territorial existen los respectivos: Comité Técnico Sectorial Metropolitano, Distrital y Municipal

Criterios de actuación de los Comités

- Objetivos, condiciones y requisitos del programa, recursos disponibles. Nacional y municipal

- El estudio actualizado de las necesidades de vivienda a partir de las variables:
  a. Déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.
  b. Cobertura de Servicios Públicos Básicos.
  c. N.B.I. de las áreas urbanas (Municipio, Departamento o Area Metropolitana).
  d. Población urbana objetivo de la red, (Ubicadas en zonas de riesgo por fenómenos naturales o de contaminación ambiental).

e. Presencia de conflictos económico - sociales.
f. Diagnóstico de subnormalidad:
- Antigüedad de los asentamientos
- Nivel de subnormalidad
- Condiciones urbanísticas
- Tenencia de la tierra
- Deficiencias en el entorno: Vías, equipamiento comunitario
- Carencias de vivienda

- Estudio Actualizado de los Planes de Desarrollo, Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado y programación de inversiones en el territorio.

- Identificación de posibilidades de financiación del programa (créditos, transferencias Ley 60/69, presupuesto de inversión), por parte de entidades privadas con presencia en el sector.

Actividades para la focalización geográfica de recursos

- Propuesta de focalización de municipios al interior del Area Metropolitana que incluya:
  - Cupos indicativos presupuestales/municipio según fuente de inversión
  - Focalización en máximo (2) dos municipios del área metropolitana de los recursos del FIS. (Fondo de Inversión Social)

- Propuesta para la mesa de seguridad municipal: Ciudades mayores de 500.000 habitantes (caso Medellín)
  - Monto de Recursos según fuente de INVERSIÓN
  - Planes de adquisición o de adquisición y construcción de vivienda
  - Mejoramiento integral de vivienda y entorno

Esta síntesis se elaboró con base en el Acuerdo 04/97 de la Junta Directiva del INURBE. Medellín, octubre de 1997

NORMAS LOCALES

A continuación se hace una presentación, a modo de síntesis, sobre la normativa vigente a nivel local que hace referencia a vivienda en el Municipio de Medellín.

ESTATUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, USOS DEL SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE MEDELLÍN -Acuerdo 38/90.

Normas expresas sobre vivienda

TERCERA PARTE - TITULO II: DEL USO RESIDENCIAL.

- Capítulo 1º Disposiciones Previas. Art. 167 Zonificación y Parágrafo respectivo.
- Capítulo 2º Procesos de Desarrollo para Uso Residencial.
  I DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES Art. 168º, 169º,170º
- Clasificación de la Vivienda según su tipología. Art. 171º
- Clasificación de la Vivienda según su proximidad. Art. 172º
- Sección Mínima de las vías. Art. 173º
- Vía para transporte público. Art. 174º
- Características de las áreas libres a ceder y para servicio colectivos. Art. 176º y 177º
- Servicios colectivos, su construcción. Art. 178º, 179º y 180º
- Areas mínimas de vivienda. Art. 181º
- Otras exigencias adicionales para proyectos de más de 500 unidades de vivienda. Art. 182º.

II DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR

- Normas para estos desarrollos. Art. 183º
- Desarrollos urbanísticos en áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro. Art. 184 (Ver Capítulo 5º (Tercera Parte) : De los Usos del Suelo y sobre : Areas de influencia del tren metropolitano en especial el Art. 166º.... uso residencial pag. 214).
- Normas para Vivienda multifamiliar. Art. 185º
- Retiros a predios colindantes. Art. 186º.

III DESARROLLOS URBANISTICOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (Arts. 187º a 196º pags. 225 y ss.)

IV HABILITACION DE BARRIOS (Arts. 197º a 201º pags. 227 y ss.)

V DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES EN EL AREA PERIURBANA (Arts. 202º a 204º pag. 228 y ss)

VI NORMAS DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Arts. 205º a 219º)

- Viviendas en áreas de influencia inmediata de las estaciones del Metro. Art. 220
- Capítulo 3º De los Usos permitidos en zonas residenciales. Art. 221º

Otras normas de interés en vivienda-hábitat.

- NORMAS BÁSICAS PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO: Capítulo 3º TERCERA PARTE DE LOS USOS DEL SUELO: TITULO UNO: /ASPECTOS GENERALES:
  (Art. 83º Requisitos Generales. Art. 84º Estudios técnicos. Art. 85º y 86º Características y Obligatoriedad de los estudios geológicos y geotécnicos. Art. 88º Zonas determinadas por el DAPM como complejidad baja. Art. 89º Areas geológicamente inestables no recuperables y zonas de riesgo. Art. 90º y 91º Redes de servicio públicos. Art. 92º y ss. Vías de acceso. Art. 97º Cesión de áreas al municipio. Art. 98º Retiros en corrientes naturales de agua. Art. 99º a 103º Rellenos y

adecuaciones en retiros de quebradas, coberturas y otros tratamientos. Art. 104º Protección y utilización de edificaciones tradicionales.

- II NORMAS PARA LAS AREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LAS ESTACIONES DEL METRO EN EL CENTRO DE MEDELLIN: TERCERA PARTE: DE LOS USOS DEL SUELO: TITULO: DEL USO COMERCIAL. Capítulo 3º (Art. 166º en particular lo relativo al Uso Residencial; su mayor intensidad)
- DEL USO SOCIAL OBLIGADO: TERCERA PARTE: DE LOS USOS DEL SUELO TITULO SEIS Capítulo 1º Disposiciones generales (Art. 379º a 384º pags. 328 y ss.)
- DE LOS TIPOS DE AFECTACION: TERCERA PARTE: DE LOS USOS DEL SUELO TITULO SIETE : DE LOS USOS ESPECIALES. Capítulo 2º
  Art. 386º Clasificación. Art. 387º y 388º De la afectación especial.
  Art. 389º De la destinación transitoria.
  Art. 390º De la destinación específica.
- DE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: QUINTA PARTE. Reglamentaciones Varias. Capítulo 3º

Conceptos de la terminología empleada en el Estatuto que se relacionan con vivienda-hábitat. *(Tomado del Capítulo 2º, PRIMERA PARTE)*

«***Accesibilidad de servicios públicos:*** *Es el conjunto de condiciones físicas, técnicas y administrativas que permiten ejecutar las instalaciones mínimas, necesarias para dotar de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, telecomunicación y aseo a cualquier tipo de desarrollo.*

.....

Areas de estudio específico*: Son aquellas que por sus condiciones físicas, sociales o económicas son representativas a nivel urbano y ameritan una reglamentación especial orientada a conservar y/o mejorar sus condiciones.*

.....

Area periurbana o semirrural*: Comprende la parte del territorio municipal, enmarcada entre el perímetro urbano y las cotas 2.400 al costado oriental de la ciudad y la 2.000 al costado occidental de la misma.*

Areas residenciales*: son aquellas cuyo uso principal y predominante es la vivienda en todas las modalidades donde los demás usos complementarios contribuirán para su buen funcionamiento.*

.....

Densidad*: Es la relación que mide el grado de ocupación de un territorio por personas, construcciones, usos o actividades.*

Densidad bruta de vivienda y de población*: Es la relación entre el número de viviendas o de habitantes con respecto al área bruta.*

Densidad de vivienda de población*: Es la relación que expresa el número de viviendas o el número de habitantes con respecto al área neta.*

Desarrollo urbanístico*: Es el resultante del proceso mediante el cual, un terreno es dotado de servicios e infraestructura, inherentes a la actividad que se va a*

desarrollar de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

.....

***Equipamiento**: Conjunto de servicios e instalaciones físicas, necesarias para el buen funcionamiento de una actividad en beneficio de una población.*

***Remodelación Urbana**: Es una revisión o reemplazamiento parcial importante de un espacio urbano o instalación del suelo existente, cuando el decaimiento arquitectónico, urbano o de uso ha llegado a tal grado de deterioro que sólo es practicable la demolición, (el concepto de remodelación también puede ser aplicado a una edificación en particular).*

***Renovación urbana**: Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad, de acuerdo con el Artículo 39 de la Ley 09/89.*

.....

***Unidad de vivienda**: Entiéndase como tal una casa o apartamento para una sola familia.*

***Urbanización**: Es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas, y habilitando en él lotes y sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso. A este proceso también se le llama "desarrollo urbanístico".*

.....

***Urbanización residencial**: Es todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúa específicamente para uso principal de la vivienda, pudiendo tener además usos complementarios y compatibles con ésta.*

***Urbanización residencial con obras mínimas o de interés social**: Es aquella que se destina a dar soluciones de vivienda de interés social mediante la habilitación de terrenos con las obras mínimas de infraestructura vial y de servicios públicos pero con previsión de un espacio público adecuado para su futuro mejoramiento de conformidad con este Estatuto.*

***Uso obligado**: Es la destinación que se establece para áreas, sectores, zonas o edificaciones, que debe mantenerse en el tiempo por la importancia y necesidad de los equipamientos allí existentes, que se consideran de beneficio comunitario y se requieren de forma esencial para el mantenimiento del equilibrio de la estructura espacial urbana.*

***Uso residencial**: Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y sus usos complementarios y compatibles.*

.....

***Uso social**: Destinación dada a las áreas públicas o privadas para proporcionar*

ambientación y ornato al área urbana; protección a las edificaciones; esparcimiento, y servicios educacionales, de salud, de protección social, etc., a la población.

.....

***Vivienda**: Es la edificación o parte de ésta, destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.*

***Vivienda bifamiliar**: Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias.*

***Vivienda multifamiliar**: Es el edificio diseñado para residencias independientes de más de tres (3) familias.*

***Vivienda unifamiliar**: Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia.*

.....

***Zona de alto riesgo**: Son zonas que ofrecen peligro para la estabilidad de las edificaciones y/o para la integridad de sus habitantes.*

***Zona de desarrollo prioritario y de construcción prioritaria**: Se denominan como tales algunas áreas urbanizadas no construidas o urbanizables, que por su ubicación privilegiada y sus posibilidades de gozar de infraestructura vial y de*

servicios públicos instalados, están destinadas a cumplir con una mejor función social, en el contexto del desarrollo de la ciudad.

.....

***Zona de tratamiento especial**: Es aquella que por sus condiciones físicas, sociales o económicas tiene significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio en la estructura urbana.*

***Zona residencial**: Es el área que dentro del territorio municipal se destina al uso principal de vivienda y sus complementarios, pudiendo incluir también usos compatibles».*

(Textos tomados del Acuerdo 38/90, Estatuto vigente)

NOTA. En la entrevista realizada en el Departamento de Usos y Normas de la División de Planeación Metropolitana, se conoció sobre el proceso que se ha dado para la elaboración de un nuevo estatuto,[10] el cual hoy, debe tener en cuenta nuevas circunstancias, en especial las novedosas figuras que ofrece la Ley 388/97. Medellín, agosto de 1997

FORMULACIONES EN MATERIA DE POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL VALLE DE ABURRÁ

Del análisis documental realizado para conocer la formulación en materia de **política de vivienda y hábitat** en los municipios del Valle de Aburrá, se consideró pertinente presentar el

[10] Rocío Trujillo (Arquitecta Departamento Usos y Normas, División de Planeación, Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, Medellín). Ver Apéndice 5: Entrevistas con Actores Sociales.

contenido al respecto, ordenado por escalas territoriales con especial énfasis en lo local y metropolitana.

ESCALA LOCAL

> *«Corresponde a los Concejos: 1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio. 2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas».* Artículo 313, Constitución Nacional

Acuerdo Nº45 de Nov. 24 de 1993.

"Por medio del cual se adopta la PARTE ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE DESARROLLO PARA MEDELLÍN, se conceden unas autorizaciones pro tempore del Alcalde Municipal y se dictan otras disposiciones relacionadas con el mismo tema".[11]

Enuncia el contenido sobre estrategias generales, entre las que se encuentra específicamente la **Estrategia sobre Vivienda** (Objetivos que se pretenden con dicha estrategia). Este Acuerdo es desarrollado por el Acuerdo Nº19 de 1995 que mantiene vigente sus estrategias generales.

El Acuerdo Nº45 de 1993 en el Artículo 1º adopta el texto que se transcribe allí, como **Parte Estratégica del Plan de Desarrollo**. A continuación se presenta su tabla de contenido (se extracta lo relati vo a estrategias):

« .....

IV ESTRATEGIAS

1. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ORIENTACIÓN FUNDAMENTAL DE LA PARTE ESTRATÉGICA DEL PLAN DE DESARROLLO Y DEL PLAN MISMO.***

1.1. *Sobre la orientación del Plan de Desarrollo*

1.2. *Sobre la Planeación Integral de Medellín*

1.3. *Sobre el Desarrollo Humano de la Ciudad*

2. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO A NIVEL SUBREGIONAL***

2.1. *Sobre Integración Global y Apertura*

2.2. *Sobre Integración Subregional*

2.3. *Sobre la Zona Rural de Medellín*

3. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA CONVIVENCIA Y EL DESARROLLO A ESCALA HUMANA***

3.1. *Estrategia sobre Cultura y Educación*

3.2. *Estrategia sobre Familia*

3.3. *Estrategia sobre Seguridad Ciudadana*

[11] Gaceta Oficial Medellín - Noviembre 24/93 - Año VI Nº110, 16 págs.

3.4. *Estrategia sobre Generación de Ingresos*

4. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL BIENESTAR BÁSICO DE LA COMUNIDAD***

4.1. *Estrategia sobre Salud*

4.2. ***Estrategia sobre Vivienda***

4.3. *Estrategia sobre Servicios de Agua Potable y Saneamiento Básico*

4.4. *Estrategia sobre Servicios Domiciliarios Complementarios*

4.5. *Estrategia sobre Servicio de Mercadeo de Productos Básicos*

4.6. *Estrategia sobre Bienestar Social para los Grupos Vulnerables*

4.7. *Estrategia sobre Deporte y Recreación*

5. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES Y EMERGENCIAS***

.....

6. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO FÍSICO DE LA CIUDAD***

6.1. *Estrategia sobre el Ordenamiento Territorial*

6.2. *Estrategia sobre Usos del Suelo*

6.3. *Estrategia sobre Vías, Tránsito y Transporte*

6.4. *Estrategia sobre el Peatón*

6.5. *Estrategia sobre el Medio Ambiente*

7. ***ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL***

7.1. *Estrategia sobre Participación Ciudadana*

7.2. *Estrategia sobre Coordinación Interinstitucional*

.....

7.9. Estrategia sobre la Participación del Sector Privado

.....» [12]

A continuación se extractan los textos más pertinentes al tema en particular de Vivienda y Hábitat:

«Plan General de Desarrollo para Medellín (Parte Estratégica)

.....

I Enfoque general

1. ***Alcance****.....*

2. ***Definición****..... La Parte Estratégica del Plan General de Desarrollo constituye el planteamiento rector para cada uno de los despachos o agencias municipales, tanto en lo suyo como en las relaciones que constitucional y legalmente puedan existir para la participación activa del sector privado en el desarrollo municipal.....*

.....

5. ***Marco de referencia****. La parte estratégica del Plan General de Desarrollo para Medellín se inscribe en el marco de la Constitución Política y de la legislación vigente sobre la materia. Su formulación y contenido buscan armonizar en lo necesario con los Planes de Desarrollo Nacional, Departamental y Metropolitano, sin mengua de la autonomía que al Municipio*

[12] Idem pág. 2

corresponde como entidad territorial fundamental de la organización del País
.....

II Objetivos generales

Los siguientes objetivos generales del Plan General de Desarrollo para Medellín se enmarcan en el propósito de ***orientar las acciones de los distintos agentes del desarrollo municipal hacia el logro de la ciudad deseada y posible***

.....

g. *Definir, de conformidad con las normas vigentes sobre recursos y competencias aplicables al Municipio de Medellín, y con proyecciones a corto, mediano y largo plazo, la organización y orientación básica de la educación y la salud, el manejo y proyección de los servicios públicos domiciliarios y del saneamiento básico, y* ***la política de vivienda de interés social****, garantizando la coordinación general de estos sectores sociales, para lo cual cada uno de ellos deberá contar con* ***Planes Sectoriales de corto, mediano y largo plazo***

.....

i. Propiciar que el uso adecuado del suelo y el derecho al espacio público faciliten siempre el sano manejo ambiental y la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad, como limitantes justas a los procesos de expansión urbana o explotación económica, en armonía con el derecho constitucional de todas las personas a gozar de un ambiente sano.

j. Propiciar el establecimiento de normas y modelos específicos para el buen manejo de las áreas rurales y suburbanas de los corregimientos, diferenciándolas en todo lo necesario del perímetro urbano de la ciudad y fomentando que los planes de inversiones para los corregimientos respondan a sus reales necesidades y proyección, con énfasis en la prestación de servicios básicos y asistencia técnica

.....

III principios generales

Los principios generales que rigen las actuaciones de las instancias competentes en materia de planeación a nivel local, sujetos necesariamente a la Constitución y a la Ley, son los siguientes:

a. *Autonomía*
b. *Ordenación de Competencias*
c. *Coordinación*
d. *Consistencia*
e. *Prioridad del gasto público social*
f. *Continuidad*
g. *Participación*
h. *Sostenibilidad ambiental*

IV Estrategias

1. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ORIENTACIÓN FUNDAMENTAL DE LA PARTE ESTRATÉGICA DEL PLAN DE*

DESARROLLO Y DEL PLAN MISMO.
Este grupo de estrategias se refiere al enfoque del Plan General de Desarrollo y establece criterios tendientes a que la planeación y el desarrollo de Medellín se realicen en forma integral y con clara orientación al desarrollo humano.

2. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO A NIVEL SUBREGIONAL*

   Este grupo de estrategias se refiere a ***la coordinación del desarrollo integral y equitativo de Medellín con la subregión del Valle de Aburrá*** *y, en este contexto, con el modelo de desarrollo de Antioquia y con el del país, dentro del Estado Social de Derecho contemplado en la Constitución Política. Estas estrategias parten del reconocimiento de que Medellín y el Valle de Aburrá han experimentado un crecimiento demográfico acelerado, que en los últimos cuarenta años ha quintuplicado su población y que ha originado la invasión desordenada de laderas y cauces, desbordando diversos intentos de planificación urbana, la historia misma de lo vivido, sin desconocer los avances logrados, induce a* ***un planteamiento de cambio en la orientación del desarrollo integral con equidad.***

3. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA CONVIVENCIA Y EL DESARROLLO A ESCALA HUMANA.*

   Este grupo de estrategias se refiere a los sectores sociales esenciales para estimular participación de la comunidad en sus propios asuntos y la convivencia de todos los habitantes de Medellín, dentro del enfoque de desarrollo a escala humana.

4. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL BIENESTAR BÁSICO DE LA COMUNIDAD*

   Este grupo de estrategias se refiere a las acciones necesarias para garantizar a los pobladores de Medellín la disponibilidad de servicios públicos y asistenciales básicos (Nota /. Entre ellas: 4.2. ***Estrategia sobre Vivienda****. Ver texto completo más adelante)*

5. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES Y EMERGENCIAS.*

   El Municipio de Medellín considera fundamental para el bienestar de la comunidad evitar o mitigar los riesgos de origen natural o generados por el hombre, razón por la cual precisa las siguientes estrategias, con el fin de incorporar el concepto y los elementos de prevención en la planificación y el desarrollo de Medellín, propiciando la transformación del espíritu de nuestra época a través de la evolución. (Enuncia y plantea objetivos de 3 Estrategias).

6. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO FISICO DE LA CIUDAD*

   Este grupo de estrategias se refieren a los grandes temas relacionados con la planificación y la administración del desarrollo físico de la ciudad y con la protección del ambiente. (Enuncia y plantea objetivos de 5 Estrategias)

7. *ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL*

   Este grupo de estrategias se refiere a las acciones de la Administración Municipal tendientes a garantizar una gestión del municipio basada en la eficiencia, la eficacia y la honestidad. (Enuncia 10 estrategias).

V Instrumentos

1. ***EL ENFOQUE ESTRATÉGICO***

   Es un conjunto ordenado de conceptos, técnicas y herramientas que permiten orientar y dirigir coordinadamente las acciones de los diversos agentes del desarrollo, con el propósito común de alcanzar los objetivos formulados en el Plan General de Desarrollo y las metas planteadas en los Planes Sectoriales, los Planes Zonales y los Programas de Gobierno, utilizando eficaz y eficientemente los recursos disponibles.

- *Los Planes Sectoriales*
- *La Planeación Zonal*
- *Los Estatutos Temáticos*
- *Los Programas de Gobierno*
- *El Presupuesto y los Planes de Inversión*
- *El Banco de Proyectos de Inversión Municipal, y*
- *El Control de Gestión»*

Por último, el Acuerdo enuncia así **la estrategia sobre vivienda**:

«*El Municipio de Medellín coordinará, ordenará y ejecutará acciones tendientes a garantizar a sus pobladores* ***el derecho a una vivienda digna.***

Objetivos:

a. Propender por ***la formulación de normas*** *que señalen las condiciones mínimas para las urbanizaciones y las viviendas nuevas que se construyan en la ciudad, teniendo en cuenta* ***la necesidad de intervención integral en las zonas de alto riesgo*** *y de articulación de la relación hombre-naturaleza y no simplemente hombre-supervivencia.*

b. Propiciar mecanismos que permitan ***la actualización constante de estudios demográficos*** *en la ciudad, con prioridad respecto de las zonas subnormales.*

*c. Propiciar mecanismos que permitan **incorporar a la legalidad** las edificaciones para viviendas construidas o modificadas sin sujeción a las normas preexistentes sobre urbanismo y construcción.*
*d. Identificar las características básicas de las **zonas aun no desarrolladas** que inicialmente sean consideradas como aptas para desarrollos residenciales y, de acuerdo con el resultado de los análisis**, reglamentarlas y planificar su desarrollo integral**, dentro de las políticas y normas para la expansión urbana.*
*e. Propiciar programas de reconversión urbanística que promuevan la **densificación** de viviendas **en áreas ya desarrolladas** que cuenten con la debida infraestructura vial y de servicios públicos.*
*f. Propiciar las condiciones y la asesoría necesaria para que las familias de menores ingresos, carentes de vivienda, puedan **acceder a los subsidios estatales para vivienda de interés social**.*
*g. Promover **programas integrales de rehabilitación** de los asentamientos subnormales incorporados a la malla urbana.*
*h. Propiciar, previos los estudios necesarios, **la creación de un Banco de Tierras** para programas de vivienda de interés social y promover proyectos de urbanización y reestructuración de viviendas para las familias de menores recursos en zonas aptas para ello.*
*i. Promover estudios y acciones adecuadas para **la delimitación** precisa de las **zonas de riesgo geológico** y para la rehabilitación de aquellas que sean recuperables para uso habitacional.*
*j. Evitar por todos los medios posibles la construcción en zonas de riesgo y adelantar **campañas educativas** sobre el manejo adecuado del territorio y del ambiente, orientadas especialmente a los pobladores de zonas de riesgo geológico.*
*k. Promover **programas de relocalización** de los pobladores que habiten en zonas de alto riesgo no recuperables **y programas de mejoramiento de viviendas**, cuando las mismas no presenten dicha ubicación pero tengan carencias superables mediante la ayuda del Estado y la participación comunitaria.*
l. Fortalecer las entidades municipales encargadas de los programas de vivienda en el Municipio de Medellín y, en lo posible, extender su acción al Area Metropolitana.» [13]

(Hasta aquí la cita de lo esencial del texto del Art. 1º)

COMENTARIO. De la revisión del texto, no puede afirmarse que se trate de una formulación estratégica. Son más bien, un conjunto de objetivos (a., b., d., e., h., i.) que implican una serie de estudios analíticos que aún no logran realizar las entidades responsables y que constituyen la excusa para no actuar.

Esta carencia explica que estos acuerdos municipales, aunque estén aprobados, no pasan de ser enunciados que no tienen un seguimiento apropiado, a pesar de estar previsto éste. En el Artículo 2º del Acuerdo se autoriza la creación del **Consejo Municipal de Planeación**, cuya función será el seguimiento y la respectiva evaluación del Plan General de Desarrollo. Aún

[13] Idem, págs. 2-16

falta cualificar la participación ciudadana en este tipo de consejos.

El Artículo 3º establece como partes integrantes del Plan General de Desarrollo para Medellín «*los Planes Sectoriales, los Planes Zonales y los Estatutos Temáticos*», por tanto su consideración y adopción corresponde al Concejo Municipal.

Finalmente puede destacarse del último artículo (el 4º) la derogación expresa del acuerdo 71/87 así como la continuación de la vigencia del Acuerdo 41/90 (que adopta el Plan de Desarrollo Cultural del Municipio de Medellín). [14]

Acuerdo Municipal Nº19 de 1995

"Por medio del cual se adopta el "PLAN DE DESARROLLO DE MEDELLIN 1995 - 1997". [15] Este Acuerdo, como ya se había dicho, desarrolla el Acuerdo anterior (45/93).

En su artículo 3º presenta "la descripción de los principales lineamientos de política, objetivos, estrategias y programas que el Gobierno Municipal espera ejecutar en la vigencia del Plan de Desarrollo de Medellín 1995 - 1997, así como los instrumentos a emplear".

En los **lineamientos de política** vale la pena resaltar:

> «*Hoy, el mundo vive dentro de un marco de globalización y de internacionalización de la economía. Esto significa que se produce para un solo mercado mundial, en el cual hay que entrar a competir y donde las fronteras nacionales se han debilitado sustancialmente, para dar origen a los bloques multinacionales.*
> *De aquí nace la ineludible necesidad de manejar* ***una concepción de ciudad enfocada a la competitividad****, la internacionalización, la modernización, todo lo cual requiere* ***un soporte en el mejoramiento de la calidad de vida*** *y un nuevo esquema de gobernabilidad, sustentado en la descentralización y el liderazgo compartido*». [16]

Dentro del numeral 2.1. Objetivos y 2.1.1 Sociales, se enuncian los objetivos con respecto a la **Vivienda**, al igual que en el numeral 2.2. Estrategias, 2.2.1 Sociales, se enuncian las estrategias correspondientes a **Vivienda**.

Como **objetivos en vivienda** se formulan:

> «*Buscar el mejoramiento de las condiciones generales del hábitat de los grupos*

[14] Idem, pág. 16
[15] Gaceta Oficial Nº272 - Julio 24 de 1995 Año VII, 20 págs.
[16] Idem, pág. 1

más vulnerables de la comunidad. Atender, con una visión planificadora, la demanda de áreas habitacionales de forma que se responda tanto al déficit actual como al futuro crecimiento de la población». [17]

Finalmente el texto de la **estrategia de vivienda** de este Acuerdo 19/95, más desarrollado que el del Acuerdo 45/93 antes descrito, dice así:

« *2.2.1.5 Vivienda*

- *Consolidar el Sistema Municipal para la Prevención de Desastres y la atención y recuperación en casos de emergencias y desastres.*
- *Definir una reglamentación especial para barrios transitorios.*
- *Focalizar el gasto público y utilizar la cobertura del subsidio familiar de vivienda, en sus diferentes modalidades, involucrando una amplia participación comunitaria y* ***concertando una política de vivienda en el nivel metropolitano bajo la concepción de ciudad región****.*
- *Fortalecimiento de las organizaciones comunitarias para involucrar una activa participación de los pobladores en la promoción, la planificación y la gestión que agilice y priorice el gasto público de estas intervenciones.*
- *Vincular a la Universidad y al sector privado en el control de la calidad de nuevas edificaciones, en especial las que tienen que ver con proyectos de vivienda, con énfasis en las de interés social.*
- *Trabajar programas de* ***Mejoramiento Integral de Vivienda*** *en aquellas áreas límites de la ciudad que presentan serios conflictos fortaleciendo la paz y convivencia.*
- *Identificar, con un análisis de los componentes básicos, las áreas urbanas con posibilidad de renovación, redesarrollo, redensificación y los territorios aún no urbanizados considerados como aptos para futuros desarrollos residenciales.*
- *Identificación y clasificación de áreas susceptibles de ocupación espontánea, a efecto de hacerlas atractivas para generar desarrollos urbanísticos planificados, interactuando con el banco de tierras.*
- *Creación del Banco de Aire (losas-terrazas) para lograr una mayor redensificación en altura y un mayor aprovechamiento del suelo urbano.*
- *Realización de un estudio pormenorizado que permita planificar una estructura de servicios públicos y de equipamiento colectivo en las áreas aledañas al perímetro urbano con potencialidad urbanística y en las zonas habilitadas por los grandes proyectos viales regionales metropolitanos, tendiente a* ***crear un banco metropolitano de tierras para el desarrollo de viviendas de interés social****.*
- *Establecimientos de nuevos convenios internacionales de asistencia técnica y económica y fortalecimiento de los existentes para el mejoramiento de la vivienda y del entorno de los barrios subnormales, involucrando en el proceso la vinculación de la empresa privada y la definición de programas universitarios y tecnológicos tendientes a preparar talentos humanos y*

[17] Idem. pág. 3

técnicos especializados en el tema.

- *Identificar el programa de mejoramiento integral para barrios subnormales de Medellín* ***(PRIMED) como ente coordinador municipal*** *de los programas de mejoramiento de vivienda y entorno para los tres niveles de subnormalidad.*
- ***Replicar el programa PRIMED en el nivel metropolitano****.*
- *Focalizar la inversión social destinada al mejoramiento, la rehabilitación y la renovación prioritariamente en aquellas zonas en donde metodologías de intervención como PRIMED han demostrado ser exitosas y cuentan con convenios de cooperación técnica y económica internacional.*
- *Incentivar programas de vivienda en altura en el área del corredor multimodal del río.*
- *Incentivar, en los subcentros urbanos, proyectos de redensificación en altura con proyectos multifamiliares para la población de los estratos 3 y 4.*
- *Identificar plenamente el mapa de propietarios de predios de la ciudad con la finalidad de establecer mecanismos de legalización y crear proyectos de gran impacto social.*
- *Recuperar, adecuar y ejercer control en zonas de alto riesgo geológico y retiros de quebradas donde se ubiquen asentamientos subnormales.*
- *Redensificar el área de influencia inmediata del Metro, aprovechando las ventajas comparativas que le confiere el proyecto, posibilitando la localización de la población correspondiente a los estratos 3 y 4.*
- *Consolidar el programa integral de mejoramientos de barrios subnormales PRIMED para promover una mayor oferta de vivienda.*
- *Construcción de programas de vivienda nueva ligados a los procesos de reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, como también a los proyectos viales que causan gran impacto ambiental.*
- *Reconstrucción de vivienda urbana localizada en aquellas áreas centrales que presentan avanzado estado de deterioro para atender el problema social de los inquilinatos.*
- *Plan "terrazas" en áreas de la ciudad en donde se ubican los estratos 2 y 3.*
- *Renovación urbana integral en aquellas áreas subcentrales de la ciudad.*
- *Creación del programa integral de legalización con redensificación.*
- *Elaboración de un plan programático de vivienda en altura en los principales parques urbanos de las áreas subcentrales de la ciudad.*
- *Definir factibilidad de atención y solución de viviendas afectadas por aquellos proyectos de desarrollo vial que causan gran impacto social, y reubicar familias de las zonas de alto riesgo no recuperable.*
- *Planificar, programar y controlar la expansión de los perímetros urbanos y las densidades de los barrios, propiciando la densificación de áreas subutilizadas y equilibrando la estructura espacial de las áreas densamente pobladas».* [18]

Dentro de las modificaciones del proyecto de Acuerdo 53/95 "Por medio del cual se adopta el

[18] Idem, pág. 6

Plan de Desarrollo de Medellín 1995-97", **en materia de vivienda**, se agregan las siguientes estrategias:

> «*En materia de vivienda las más importantes estrategias agregadas se refieren al sistema municipal para la atención integral de desastres, la cobertura del subsidio familiar de vivienda, la focalización del gasto público. Adición importante significa determinar que el* ***banco de tierras*** *será un mecanismo para atender fundamentalmente la problemática de la disponibilidad de tierras para la vivienda de interés social. De igual importancia es la creación del* ***banco de aire****, es decir, losas y terrazas en los estratos 1 y 2 para lograr una mayor redensificación en altura y un mejor aprovechamiento del suelo*». [19]

COMENTARIO. Nuevamente se quiere llamar la atención sobre la necesidad de pasar de las formulaciones a la acción. Si se quiere lograr líneas estratégicas en el campo de la vivienda, es preciso partir del reconocimiento de todas estas formulaciones en el ámbito local para decantar y priorizar hacia una concertación en la escala metropolitana.

Los anteriores textos tuvieron la debida divulgación (no solo la publicación oficial de gacetas) mediante el documento "Plan de Desarrollo de Medellín 1995-97. Versión aprobada por el Honorable Concejo Municipal" donde, además de publicarse el marco jurídico del Plan (Ley orgánica del Plan de Desarrollo. Ley 152/94), se hace una síntesis del Plan de Gobierno del actual alcalde de la ciudad donde se destacan los principales compromisos adquiridos con la comunidad, a saber: «*lo relacionado con la seguridad, el empleo y la inversión social especialmente en educación*». [20]

Aunque no aparece como compromiso el tema de la vivienda, el documento presenta un diagnóstico de la ciudad de Medellín del cual se resaltan las siguientes cifras referentes al déficit de vivienda:

> «*Un déficit cuantitativo a 31 de diciembre de 1994 de 47.301 viviendas distribuido por zonas de la siguiente manera: Nororiental 22.5%, Noroccidental 20.4%, Centro occidental 17.5%, Centro oriental 17.2%, Sur occidental 13.3%, Sur oriental 4.3% y rural 4.8%*». [21]

El déficit cualitativo se estima en un 18% de las viviendas existentes en la ciudad, lo cual corresponde aproximadamente a 55.000 viviendas. Igualmente se destaca de ese diagnóstico en vivienda el siguiente concepto:

> «*El proceso de conurbación de los diferentes municipios del Valle de Aburrá hace que la solución al problema de la vivienda se deba buscar y concertar en los*

[19] ALCALDÍA DE MEDELLÍN. Plan de Desarrollo de Medellín 1995-97. Versión aprobada por el Honorable Concejo Municipal, Medellín, septiembre/96, pág. 127
[20] Idem, pág. 106
[21] Idem, pág. 85

niveles metropolitanos». [22]

Respecto a la vivienda en el área rural del Municipio:

«En 1994 predominan las viviendas de estrato 2, las cuales representan el 65.2% de las 19.994 existentes. En servicios públicos sobresalen por sus bajas coberturas, respecto al número de viviendas servidas: en energía eléctrica, Altavista con 57.8% y San Cristóbal con 62.2%; en acueducto, Palmitas con 8.7%, Santa Elena con 27.7% y San Cristóbal con 31.8%; en telecomunicaciones, Santa Elena con 6.5% y Palmitas con 15.9%.

El deterioro de los recursos naturales en los corregimientos es producto de fenómenos como: la metropolización del área urbana sobre el área rural, la superposición de usos del suelo, la explotación indiscriminada de materiales para la construcción, la pobreza de los campesinos, las prácticas inadecuadas de manejo agronómico, el desconocimiento de la legislación sobre conservación y preservación de los recursos naturales y de medio ambiente, la ausencia de un plan de ordenamiento ambiental que controle, corrija y mitigue los impactos negativos del crecimiento y la escasa o nula coordinación interinstitucional.

Proyectos como el túnel a San Jerónimo, la Zona Franca de Rionegro y las circunvalares Occidental y Oriental de la Medellín urbana, incidirán sin duda en el futuro del desarrollo de la zona rural». [23]

ESCALA METROPOLITANA

Política de Ordenamiento del Territorio

« El Area Metropolitana del Valle de Aburrá presenta en este documento[24]*, la propuesta de Política de Ordenamiento del Territorio, entendida como la herramienta fundamental para llevar a cabo el eficaz cumplimiento de las funciones que le han sido asignadas por la Ley 128 de 1984 (Orgánica de Areas Metropolitanas)...*

El propósito fundamental de esta política es dotar a la entidad de unas directrices que permitan acceder al mejoramiento de la calidad de vida en un marco de sostenimiento ambiental y social».

A continuación se presenta su tabla de contenido (se extractan los ítems más directamente relacionados con **Vivienda y Hábitat** en su más amplio concepto):

[22] Idem, pág. 86

[23] Idem, págs. 93 y 94

[24] AREA METROPOLITANA del Valle de Aburrá – Dirección de Planeación Metropolitana. «Política de Ordenamiento del Territorio». (Documento de Trabajo 3/3 en Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá. Circulación interna, Diciembre de 1995)

« I Población y Desarrollo

.....

4. La sostenibilidad del desarrollo social

4.1. Integrales

4.2. Patrimonio

4.3. Cultura

4.4. Participación

5. Atributos Urbanísticos

5.1. Trazado Urbano

5.2. Sistema Vial

5.3. Servicios Públicos

5.4. Equipamiento

5.5. Espacio Público

5.6. Vivienda de Interés Social

II Política Ambiental y Gestión Territorial

Introducción

1. Objetivos

2. Gestión Ambiental

3. Gestión Territorial

.....

3.3. Uso del suelo rural

3.4. Urbanismo y construcción

3.4.1. Estándares de desempeño urbanístico

3.4.2. Estatuto metropolitano de planeación, Usos del suelo, urbanismo y construcción

3.4.3. Perímetros Urbanos

3.5. El Corredor del Río

.....

3.5.3. Uso del suelo

3.5.4. Desarrollo Vial

3.6. Tren Metropolitano

4. *Acciones para un plan de contingencia ambiental»*

En relación con políticas, el documento enuncia una serie de aspectos donde se deberán formular algunas de ellas tales como:

> «*..... política de crecimiento urbano metropolitano, ... que propendan por recuperar y mantener la gobernabilidad del territorio en términos socio espaciales*». *(Pág.5)*

Frente a las carencias en equipamiento social y con compromiso conjunto de las administraciones municipales y los actores sociales afines, plantea una serie de acciones, entre otras:

> *«Planteará, coordinará y dirigirá las acciones y modificaciones a la normatividad ..., con el propósito de coordinar y planear el desarrollo armónico*

*y equilibrado de la **dotación y cobertura de los equipamientos comunitarios**». (pág.9)*

El documento reconoce la responsabilidad frente a la necesidad de la participación del Area Metropolitana en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (Ley 03/91 - Cap. I, Art. 1º) y en su carácter expresa:

«Tomará las acciones de su competencia y coordinará con los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos, la habilitación oportuna y adicionada de terrenos destinados a programas de vivienda de interés social ...» (pág.11).

Expresa el siguiente propósito:

*«Las ideas aquí expuestas (Introducción: Política Ambiental y Gestión Territorial) se orientan hacia **la consecución de una mejor calidad de vida de los habitantes del Valle de Aburrá**, a través de la conservación, recuperación y aprovechamiento racional de los recursos naturales, conceptos que se enmarcan en el concepto internacional actual de sostenibilidad del desarrollo». (Pág.12).*

De los objetivos de la Política Ambiental y Gestión Territorial se destacan algunos:

« .....

- *Establecer una coordinación institucional con miras a realizar una gestión ambiental y territorial eficientes.*

  .....
- *Minimizar el proceso migratorio de los habitantes del sector rural hacia los grandes centros urbanos y al interior de éstos, con el fin de evitar que se continúen generando asentamientos humanos periféricos y en las márgenes de las quebradas.*
- *Revisar y modificar la legislación vigente que regula la expansión del perímetro urbano hacia zonas inestables.*

  .....
- *Proponer acciones para controlar e influir sobre la estructura urbana a partir de los elementos estructurantes tren metropolitano y corredor del río.*
- *Establecer capacidades ambientales urbanísticas y demográficas del proceso de urbanización en el Valle de Aburrá.*

*3.3. Uso del suelo rural. En atención al incremento de las parcelaciones para fincas de recreo y por lo tanto a la disminución de la producción agropecuaria en zonas rurales del territorio metropolitano (zonas norte y sur, oriente antioqueño y Llano de Ovejas), se debe desestimular la parcelación mediante la creación de un impuesto que grave el cambio de uso del suelo. Hoy la ley 388/97 desarrolla, en su artículo 73º, el concepto de la plusvalía generada por acción urbanística y consagrada constitucionalmente en el artículo 82º. Con este fin se deberán **coordinar acciones** entre el Area Metropolitana, las administraciones municipales, secretarías de hacienda, oficinas de catastro y oficinas de planeación». (pág.17)*

Se plantea ordenar y programar el desarrollo urbanístico del Valle de Aburrá con base en:

> *«Los estándares de desempeño poblacional, urbanístico y ambiental que serán diseñados por el Area Metropolitana en asocio con los municipios de su jurisdicción y adoptados mediante acuerdo metropolitano y aquellos de orden municipal requeridos». (pág. 18)*

Según las atribuciones que la Ley 128/94 (Orgánica de las Areas Metropolitanas) otorga a la Junta Metropolitana, esta puede dictar "a iniciativa del gerente y con sujeción a la Ley Orgánica de Planeación (Ley 152/94), las normas obligatoriamente generales"[25], así como la norma sobre usos del suelo urbano y rural en el municipio. En el anterior contexto legal se pretende que el Area Metropolitana promueva, con la debida coordinación y articulación entre las entidades y entes territoriales, el ordenamiento del Valle de Aburrá con la adopción de estándares de desempeño urbanístico, poblacional y ambiental. Apenas se inician los estudios básicos.

Los instrumentos normativos

Por la gran importancia que tienen los instrumentos normativos en la problemática de vivienda en el Valle de Aburrá y sus posibles soluciones, resultó de interés revisar, igualmente, lo relativo al tema de las normas.

El documento del Area Metropolitana, en su numeral 3.4.2., señala como el Estatuto Metropolitano de planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción se derivará de los estándares de desempeño urbanístico, poblacional y ambiental metropolitano así como de los estándares zonales previamente adoptados.

> *«Los éstandares de desempeño urbanístico tendrán entonces otra función como es: dar el sustento legal, objetivo, el científico posible, a las normas del estatuto metropolitano, y por tanto a las entidades y funcionarios públicos encargados de aplicarlo. Con ello se dota al Estatuto Metropolitano de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de flexibilidad objetiva, científica y legal, derivada de los rangos de los estándares. Esto mejora la función de aplicación y vigilancia del Estatuto, a la vez que amplía las opciones del propietario, el urbanizador y su proyecto de urbanización, las cuales vienen siendo* ***caracterizadas y restringidas por las rigideces y débil objetividad de las normas del Estatuto Metropolitano****». (pág. 19)*

COMENTARIO FINAL. La consulta documental realizada ha permitido validar la apreciación que se obtuvo por consenso sobre la ausencia de políticas adecuadas en el sentido de que, si éstas se alcanzan a formular al interior de las instancias planificadoras, tales

[25] Ver título Normas sobre Vivienda y Hábitat en el Valle de Aburrá.

formulaciones no trascienden su ámbito: la más de las veces permanecen escritas. Quedan en el conocimiento y preocupación de los funcionarios y técnicos responsables de su elaboración. Hay una ausencia de voluntad política de los agentes responsables de tomar las decisiones, instrumentarlas y ponerlas en ejecución.

Esta debilidad, al interior de las instituciones oficiales, es preciso señalarla porque explica el escepticismo de la comunidad acerca de la utilidad de los estudios y de los planes lo que ha llevado a que sean interpretados -por lo anterior, con justa causa- como simples «Plan–libro».

Nota. En forma análoga se recomienda recopilar las formulaciones en materia de vivienda de cada uno de los municipios del valle de Aburrá. Su reconocimiento y estudio comparativo dará bases para una concertación de los actores locales en la escala metropolitana, en lugar de la imposición normativa desde esta última escala. Por los alcances previstos para el presente estudio no se logra realizar esta tarea.

Apéndice 4
TABLA DE CONTENIDO

ENTREVISTAS EN LOS MUNICIPIOS DEL NORTE Y DEL SUR DEL VALLE DE ABURRÁ ***3***

PRESENTACIÓN **3**

MUNICIPIO DE BELLO **4**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 4
POLÍTICA Y NORMAS 4
SUELO 6
FINANCIACIÓN 7

MUNICIPIO DE COPACABANA **9**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 9
POLÍTICA Y NORMAS 9
SUELO 10
FINANCIACIÓN 11

MUNICIPIO DE GIRARDOTA **12**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 12
POLÍTICA Y NORMAS 12
SUELO 14
FINANCIACIÓN 14
OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA 15

MUNICIPIO DE BARBOSA **16**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 16
POLÍTICA Y NORMAS 16
SUELO 16
FINANCIACIÓN 17
OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA 17

MUNICIPIO DE ENVIGADO **19**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 19
POLÍTICA 19
SUELO 21
FINANCIACIÓN 22

MUNICIPIO DE CALDAS **24**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 24
POLÍTICA 24
SUELO 25
FINANCIACIÓN 26

MUNICIPIO DE SABANETA **28**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 28
POLÍTICA 28
SUELO 29
FINANCIACIÓN 30

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA **32**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 32
POLÍTICA 32
SUELO 32
FINANCIACIÓN 33

MUNICIPIO DE ITAGÜÍ **35**
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 35
POLÍTICA 35
SUELO 36
FINANCIACIÓN 37

ANEXO 1 ..... **39**
DISEÑO DE LAS ENTREVISTAS 39
SELECCIÓN DE PERSONAS Y ENTIDADES A SER CONSULTADAS 39
GUÍA TÉCNICA 39
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO 39
ESTADO DE LA SITUACIÓN VIVIENDA Y HÁBITAT 40
OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA 40

APÉNDICE 4

ENTREVISTAS EN LOS MUNICIPIOS DEL NORTE Y DEL SUR DEL VALLE DE ABURRÁ

PRESENTACIÓN

Luego de la serie de talleres, en los que se expuso la realidad del problema de la vivienda en las tres zonas en las que se dividió el área de estudio y después de analizar la información empírica así obtenida, se determinaron los tres factores de mayor incidencia en la problemática considerados problemas críticos.

Con base en una guía de entrevista, que consideró estos problemas críticos, se realizaron visitas a los municipios del norte y del sur del Area Metropolitana con el fin de lograr lo que luego se llamaría CONVALIDACIÓN DEL ANÁLISIS (ver anexo 1. Guía para entrevistas)

Los siguientes fueron los aspectos sobre los que se trabajó:

- Política y normas
- Suelo
- Financiación
- Otros aspectos relacionados con la problemática

Al final de cada entrevista se indican las fuentes de información para cada municipio con el responsable por su realización. En ellas figuran diálogos con los funcionarios de las Oficinas de Planeación, los Fondos Municipales de Vivienda,... .

MUNICIPIO DE BELLO

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	149 Km^2
Número de Habitantes	311.544
Población urbana	97.4 %
Población rural	2.6 %
Catastro	
Número de predios urbanos	93.409
Número de predios rurales	3.296
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	527
Área por construir	51.789 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA Y NORMAS

Orientación en Política y Normas en el Municipio

Aunque se reconoce que existen políticas nacionales de vivienda se plantea que hay desconocimiento de ellas y gran dificultad para la interpretación de ciertos aspectos de la Ley. Tanto la Ley 9o como la Ley 388 tienen dificultades al definir de la Vivienda de Interés Social - VIS. En su definición sólo se refieren a características físicas y materiales como área y costo.

Desde el año de 1994, se diseñaron en el Municipio unas reglamentaciones y normas en relación con la problemática, teniendo como orientación el Sistema Nacional de Vivienda. Hoy se trabaja con base en esos criterios asumiendo algunas modificaciones. La administración Pública del Municipio orienta su política hacia el freno a nuevos procesos de desarrollo urbano, limitando la aprobación de licencias a particulares para programas de vivienda de bajos estándares en áreas y especificaciones -llamada vivienda de interés social-. En cambio se están orientando esfuerzos a programas de mejoramiento de viviendas, de reubicación y a la legalización de algunos asentamientos precarios.

Prioridad política de la actual administración en el asunto de la vivienda y el hábitat.

Aunque el Municipio tuvo en el pasado una gran fortaleza en los fondos de vivienda obrera, estos terminaron estando bastante politizados debido a que sólo daban soluciones de vivienda a los empleados oficiales del Municipio. En relación con los anteriores periodos, ha aumentado la prioridad política frente al problema de la vivienda. Ahora el municipio asigna recursos para el Fondo de Vivienda. Actualmente el Municipio ha sido considerado como de alta capacidad de gestión en relación con el acceso a los fondos de la Red de Solidaridad Social. Ha postulado programas y ha canalizado importantes aportes para vivienda.

Programas oficiales en el Municipio

Actualmente se tiene organizado el Fondo Municipal de Vivienda que es manejado por el Instituto Municipal de Proyectos Especiales -IMPES-, de acuerdo con regulaciones de orden Nacional (Ley 9 y Ley 3), y se favorece a toda la población del Municipio aunque siguen existiendo incentivos especiales para los empleados públicos. De este modo el Fondo también orienta préstamos a los empleados vinculados con el Municipio con el respaldo de sus cesantías.

Se ha emprendido el desarrollo de tres programas de vivienda con cooperación mixta. El Municipio aporta un porcentaje que se representa en asesoría a través del Impes, se canalizan recursos de INURBE y se gestiona la financiación con corporaciones privadas.

Gestión de Planeación

Existe el Plan de Desarrollo Integral que fue aprobado en 1989 en cumplimiento de la Ley 9ª. A partir de 1985, y en cumplimiento con la Ley 152, este Plan Municipal va siendo actualizado en forma trianual. El Plan de usos del suelo se encuentra aprobado y forma parte del Plan de Desarrollo. Existe un estudio de zonas de alto riesgo que es tenido como carta de apoyo a la toma de decisiones pero no es un inventario que haya sufrido el proceso de discusión para convertirse en Decreto Municipal.

En el Municipio funciona el Consejo Territorial de Planeación. Planeación de Bello participa a su vez del Consejo Metropolitano de Planeación. Se está trabajando en estas dos instancias, tratando de cumplir con la agenda establecida por el Consejo Nacional de Planeación Territorial. Esto se realiza con el apoyo de la Consejería Presidencial para Antioquia, la Red de Solidaridad Social y la Asociación de Municipios del Aburrá Norte - ASOMAN.

La Gestión de Planeación es defensiva en relación con la Vivienda de Interés Social (frente al concepto que maneja la Ley). Para ello se han diseñado unas normas mas restrictivas, mejorando estándares de áreas y de calidades para la vivienda de estratos bajos.

Conformación de la Oficina de Planeación

- La oficina cuenta con un director de planeación que actualmente es Arquitecto. Se organiza en tres dependencias principales:
- La Unidad de Aplicación y Control, en cuya cabeza se encuentra un Arquitecto.
- La Unidad de Planeación para el Desarrollo, cuenta con la dependencia del banco de proyectos en un equipo: sociólogo, economista, ingeniero civil, arquitecto y estadístico.
- La Unidad Ambiental y de Prevención de desastres, en cuya coordinación se encuentra un ingeniero geólogo.

La oficina dispone además de asistente administrativo,dibujantes y secretarias.

Aporte de la Oficina de Planeación en la política local de vivienda

Desde la dependencia del Banco de Proyectos se han realizado estudios acerca de la situación de la vivienda y se han formulado programas de mejoramiento. El primero de ellos intervino sobre 200 viviendas en la comuna número 10 (zona suroccidental en limites con Medellín). El segundo programa se realiza en la comuna número 6 y está siendo desarrollado en forma más autónoma por el IMPES, siguiendo los lineamientos dados por la oficina de planeación quien determinó la zona de actuación.

Actividad Planificadora en el Municipio

Es bastante escasa la actividad planificadora. La oficina de planeación busca tener injerencia en el proceso real ordenador y para ello es necesario revisar y actualizar lo que contiene el plan de desarrollo actual. La principal tarea planificadora de la Oficina de Planeación es "buscar equilibrio dentro del caos" porque hasta ahora el Municipio ha crecido en forma desordenada y sin ninguna orientación.

Plan de Desarrollo

Actualmente se trabaja bajo las directrices del Plan de Desarrollo trianual 1995- 1997. Además existe una comisión de empalme elaborando el plan trianual 1997 - 1999, el cual servirá de guía a partir de febrero de 1998 cuando sea aprobado. Este plan se desarrolla con base en la evaluación realizada al anterior, para optimizarlo se busca hacerlo de modo más participativo y buscando dar seguimiento a los procesos que fueron más favorables permitiendo la continuidad de algunos funcionarios que fueron bien evaluados en su misión.

SUELO

Área disponible para vivienda y desarrollo urbano

Hay mucha escasez de suelo en la zona urbana del municipio y una gran presión para construcción de vivienda. En la zona rural la presión es por espacios para recreación y hay muchas viviendas que requieren ser legalizadas.

Posibilidades para la expansión urbana

En el año de 1997 se amplió el perímetro urbano del Municipio pero aún está por reglamentar los nuevos usos. La ampliación del perímetro se logró gracias al aumento en la cobertura de servicios públicos en convenio con Empresas Públicas de Medellín. Esto implica realizar algunos procesos de legalización de barrios que entran a estar dentro del perímetro y que ya tienen acceso a servicios.

La nueva presión por el suelo a partir de la ampliación del perímetro exige una rápida normatización para oferentes particulares y para frenar tomas y piratas. Esto ha requerido de algunos estudios y disposiciones de la Oficina de Planeación. En la parte occidental del municipio existen algunas tomas de terreno y asentamientos piratas que se espera poder controlar mediante la normatización. En la parte oriental comienza a aparecer presión de algunas familias desplazadas de otras regiones del Departamento.

Plan de usos del suelo

En general los usos están siendo muy demarcados y orientados por políticas metropolitanas, aunque en gran parte los usos se han venido presentando en forma espontánea. A la oficina de Planeación le ha correspondido frenar algunos procesos y corregir otros. Hace poco se reglamentó el plan de usos del suelo para vivienda y para otras actividades tales como: industria, reserva forestal por riesgos, etc. Esto debido a que hay mucha presión por el suelo para vivienda.

El plan de usos trata de equilibrar socialmente los diferentes estratos socioeconómicos, así en Niquía se espera realizar un programa que mezcle estratos 4 y 5 y que tenga vivienda y usos complementarios y múltiples como educación superior, salud, recreación. Esto se logró a pesar de la presión que ejerció el Área Metropolitana para que allí sólo se albergara vivienda de interés social.

Restricciones para vivienda
El estudio de riesgos, que es tenido como documento de apoyo a la toma de decisiones, no alcanza a ser un inventario de zonas de alto riesgo en los términos que exige la Ley de Reforma Urbana.

FINANCIACIÓN

Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda

Aunque se aportó una información del CISBEN que indica que hay un déficit cuantitativo de 18.000 viviendas en el Área Urbana y 8.000 en el Área Rural, no hubo acuerdo en el manejo de estos datos. Realmente el Municipio no cuenta con indicadores del déficit de vivienda.

El mercado de la vivienda en el Municipio

Se ha perdido incentivo para el constructor privado a partir de las restricciones en la norma para vivienda de interés social ; además se ha encarecido el proceso de producción con la aparición de la Curaduría Urbana. Los costos de las expensas son muy altos. Para el Municipio también es desmotivador el que deba pagar los mismos impuestos que el sector privado para sus programas oficiales de vivienda. Esto hace mas difícil el poder llegar con soluciones a los sectores sociales mas desfavorecidos.

Capacidad económica de los pobladores
Se cuenta con datos de la clasificación porcentual por estratos en las áreas urbanas, levantados por el Area Metropolitana del Valle del Aburrá que indican que en Bello el 32% de la población es estrato 1, el 26% estrato 2, el 38% estrato 3 y el 6% estrato 4 ; sin embargo, todavía está en proceso la actualización catastral.

Fondo Municipal de Vivienda e Instituto Municipal de Proyectos Especiales

Funcionamiento
El IMPES, que es el Instituto Municipal de Proyectos Especiales, es un ente descentralizado que maneja algunos fondos de interés publico: **el Fondo de Vivienda de Interés Social - Fovis,** el Fondo de Valorización y el Fondo de Proyectos Especiales. Su trabajo está regido por el Sistema Nacional de Vivienda. Además del manejo de estos fondos, el IMPES presta asesoría y realiza estudios técnicos. El Fondo de Vivienda ha canalizado los proyectos públicos que se manejaban por el antiguo Fondo de Vivienda Obrera, pero hay mucha dificultad en la recuperación de la cartera morosa.

Capacidad financiera y programas del IMPES y del Fovis
El IMPES aún no cuenta con la capacidad financiera necesaria para su óptimo funcionamiento. Apenas está comenzando a adoptar un sistema financiero. Para estratos socioeconómicos entre 2 y 4 salarios mínimos, se tiene un esquema de apoyo para cuotas iniciales, subrogando las deudas de los beneficiarios. Para estratos socioeconómicos entre 0 y 2 S.M., se han apoyado mejoramientos de vivienda con cooperación de la Red de Solidaridad Social. Aún se ve muy lejana la posibilidad y la forma de llegar con solución de vivienda propia para las familias con ingresos entre 0 y 2 S.M.

El IMPES desarrolló, por el Fondo de Proyectos Especiales, un programa de 20 apartamentos para estratos 4 y 5 que fueron bien comercializados. Con esto se busca equilibrar la demanda en diferentes

estratos socioeconómicos y capitalizar el Fondo para mejorar su capacidad financiera. Los recursos provenientes de este programa se revierten en VIS.

Se observa gran dificultad para la realización de VIS con calidad, por las características que la Ley impone. Ante los retos que implica el acceso de los más desfavorecidos económicamente y el ofrecimiento de viviendas con calidad, se ha conformado un equipo de trabajo entre IMPES y la Oficina de Planeación cuya misión es realizar una propuesta de vivienda progresiva y proponer el manejo de la norma para el desarrollo progresivo en el municipio.

En vivienda de alquiler existe una experiencia que comienza a desarrollarse y muestra opciones interesantes aunque no es un proyecto promovido por el Municipio ; se trata de unos inmuebles que el IMPES adquirió por el Fondo de Valorización del Municipio como consecuencia de la obra 2.000, estas viviendas son alquiladas y los resultados arrojados, permiten pensar en programas oficiales de arriendo con opción de compra.

Como la demanda de vivienda no está medida y tampoco se cuenta con datos del déficit, el IMPES no tiene claridad en el aporte que hace para aliviar la situación. Sin embargo con los tres programas que se adelantan actualmente se recibieron 4.000 solicitudes para ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos y 60 para estrato 4, lo cual da una idea de que el déficit supera las 4.000 viviendas.

Acceso al subsidio del Inurbe y al Fondo de Solidaridad Social

Gracias a la capacidad de gestión del Municipio y a la gestión social de los pobladores, que le ha permitido ser objeto de apoyo de la Red de Solidaridad Social, se ha favorecido, entre otros programas, algunos de vivienda de interés social. Así mismo se ha hecho puente para que las comunidades puedan recibir subsidios del INURBE.

Entrevistas y fuentes de información

Responsable: Cecilia Inés Moreno J.

1. Reunión con funcionarios de la Oficina de Planeación y del IMPES - noviembre 7 de 1997.
   - ALVARO BARCO GALLO - Jefe de Planeación
   - LUIS ALFONSO CARVAJAL - Director de Aplicación y control en Planeación
   - MARCELA ACOSTA - Abogada Asesora de Planeación
   - ADRIANA DÍAS - Abogada Asesora del IMPES
   - MARLENE RAMÍREZ - Trabajadora Social del IMPES
   - JAIRO HERNÁNDEZ - Arquitecto Asesor de Vivienda del IMPES
2. Anuario estadístico metropolitano 1995
3. Plan de ordenamiento territorial de la Zona Norte
4. Reunión con funcionarios del Fondo de Vivienda - 14 de Noviembre de 1997
   - MARLENE RAMÍREZ
   - JAIRO HERNÁNDEZ.

MUNICIPIO DE COPACABANA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	70 Km^2
Número de Habitantes	54.046
Población urbana	85.1 %
Población rural	14.9 %
Catastro	
Número de predios urbanos	9.028
Número de predios rurales	7.689
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	284
Área por construir	23.698mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA Y NORMAS

Orientación en Política y Normas en el Municipio

Aunque no es propiamente una política local, el Municipio ha manejado un control en el proceso de expansión urbana. Esto debido al estancamiento urbanístico que sufrió por falta de disponibilidad en servicios públicos. El principio manejado es: "crecer al ritmo en que crecen los servicios". Dentro de este control al crecimiento hay una directriz para no crecer en altura con el fin de evitar el caos que generaría el aumento en la densidad de población con servicios insuficientes. De este modo el municipio sólo cuenta con edificaciones de 1 y 2 pisos.

Prioridad política de la actual administración en el asunto de la vivienda y el hábitat

La vivienda no está dentro de las prioridades en la actual política de la Administración, en su lugar se encuentra el desarrollo social con proyectos de salud, educación y saneamiento básico. Debido a la baja cobertura en educación y salud y a la precariedad en saneamiento básico, la administración trata de limitar el acceso de nuevas familias al casco urbano, para esto tiene frenado el proceso de aprobación de nuevos programas de vivienda.

Programas oficiales en el Municipio

En las últimas administraciones se han realizado programas de legalización (a partir de 1990), acompañados de ejecución de obras de urbanismo. En 1991 se realizó un programa de lotes con servicios con la participación del Fondo Obrero. Actualmente se desarrollan dos programas -uno de vivienda y otro de lotes y servicios-en los que INURBE ha otorgado subsidio. El Municipio por su lado ha aportado otros recursos por 5.000 millones. Se realizan además programas de mejoramiento de vivienda.

Gestión de planeación

A la oficina de Planeación le ha correspondido ser bastante cuidadosa con la iniciativa privada para la construcción de vivienda, a tal punto que se pueden enumerar rápidamente los proyectos aprobados a partir de 1994 así:

- Mirador azul. En 1994, 48 unidades; promotor: COMFAMA.
- Horizontes. En 1996, 250 soluciones; promotor: COMFAMA.
- Luna lunera. En 1997, 250 unidades; promotor: Particular.

Estos programas tienen como objetivo llegar a población de estratos medios y tienen buenas especificaciones. Con esto se espera poder superar la estigmatización al Municipio por las llamadas viviendas pobres que se han hecho tradicionalmente, además los proyectos se encuentran en localizaciones que permiten polos de desarrollo hacia Machado buscando además hacer mezcla social destinada tradicionalmente a estratos socioeconómicos 1 y 2.

Actividad planificadora en el Municipio y Plan de Desarrollo

La actividad, planificadora está orientada por el Plan Estratégico del Municipio sin embargo ésta se podría resumir en tareas de control al crecimiento urbano. No existe Plan de Desarrollo ni Plan Simplificado. Se tiene en su lugar un Plan Estratégico que fue elaborado en 1995 y ha sido de utilidad para el proceso planificador.

SUELO

Área disponible para vivienda y desarrollo urbano

Hay grandes extensiones urbanizables dentro del perímetro urbano pero que son de propiedad particular y están monopolizadas por unas pocas familias. La topografía en el costado oriental es un limitante natural para urbanizar. En el costado occidental ha aumentado la presión por vivienda de estrato 5 y 6. Así las fincas de recreo se van convirtiendo en lugar de residencia de familias de Medellín. Las densidades son bajas pero no hay suelo disponible para redensificar. Por su vocación de uso industrial, el Municipio ha reservado unas franjas de 150 metros de longitud a lo largo del río. Existe un Plan de Usos del Suelo pero está siendo revaluado.

Posibilidades para la expansión urbana

Son pocas las posibilidades de expansión. Como el crecimiento urbano no es interés de la Administración, la expansión no se considera necesaria.

Restricciones para vivienda

No existe el inventario que permita decretar zonas de reubicación por riesgo. Sin embargo todo el casco urbano en su margen oriental (centro del municipio) es considerado de alto riesgo: por inundación en la vega del Río Medellín y por deslizamientos en la base de la ladera oriental. Esto no ha puesto restricciones a la vivienda por que de ser así todo el centro del municipio tendría que ser reubicado.

FINANCIACIÓN

Capacidad económica de los pobladores

Del Plan Estratégico[1] se pueden tomar algunos datos que pueden servir como indicadores del nivel económico de la población así:

El 46% de las familias viven en casa propia
- El 21% de las familias viven en casa arrendada
- El 33% corresponden a otras formas de ocupación (en buena parte son allegados de la familia).
- Se maneja una cifra de 138 familias en asentamientos no legalizados (tomas y piratas).

Se cuenta con datos de clasificación porcentual por estratos, levantados por el Area Metropolitana del Valle del Aburrá que indican que en Copacabana el 4% de la población es estrato 1,el 37% estrato 2, el 46% estrato 3 y el 13% estrato 6.

Inversión pública

Dado que se tiene el criterio del freno a nuevos programas de vivienda el municipio no ha hecho mas inversión que la de un programa que adelanta con familias beneficiarias de los subsidios del INURBE. En la actual administración se ha hecho una inversión social de $5.000 millones de pesos.

El Fondo Municipal de Vivienda

A pesar de que existe el acuerdo de creación del Fondo, éste no ha entrado en funcionamiento.

Entrevistas y fuentes de información

Responsable: Cecilia Inés Moreno J.

1. Entrevista en la oficina de Planeación Municipal con:
   - OSWALDO ISAZA M - Jefe de Planeación
   - JORGE IVÁN SALAZAR - Director Aplicación y Control tesorera del municipio
2. Anuario Estadístico Metropolitano
3. Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Norte

[1] Plan Estratégico de Copacabana, 1995.

MUNICIPIO DE GIRARDOTA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	78 Km^2
Número de Habitantes	32.649
Población urbana	81.8%
Población rural	18.2 %
Catastro	
Número de predios urbanos	5.077
Número de predios rurales	5.836
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	144
Área por construir	15.042 mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA Y NORMAS

Orientación en política y normas en el Municipio

Desde 1987 se mantuvo el criterio de regulación a la construcción masiva debido a la limitante de los servicios públicos. En 1994 se tendieron redes de acueducto y alcantarillado y en 1995 comenzó el servicio de EPM. Con esto se descongeló la construcción masiva ; sin embargo se mantiene la filosofía de controlar el crecimiento urbano dado que aún hay dificultades en la cobertura de servicios públicos.

El Municipio se opone a la pauperización de la vivienda de interés social y para ello ha creado unas normas restrictivas para el constructor pero de mejores estándares que permitan mejores calidades de vivienda y de habitabilidad.

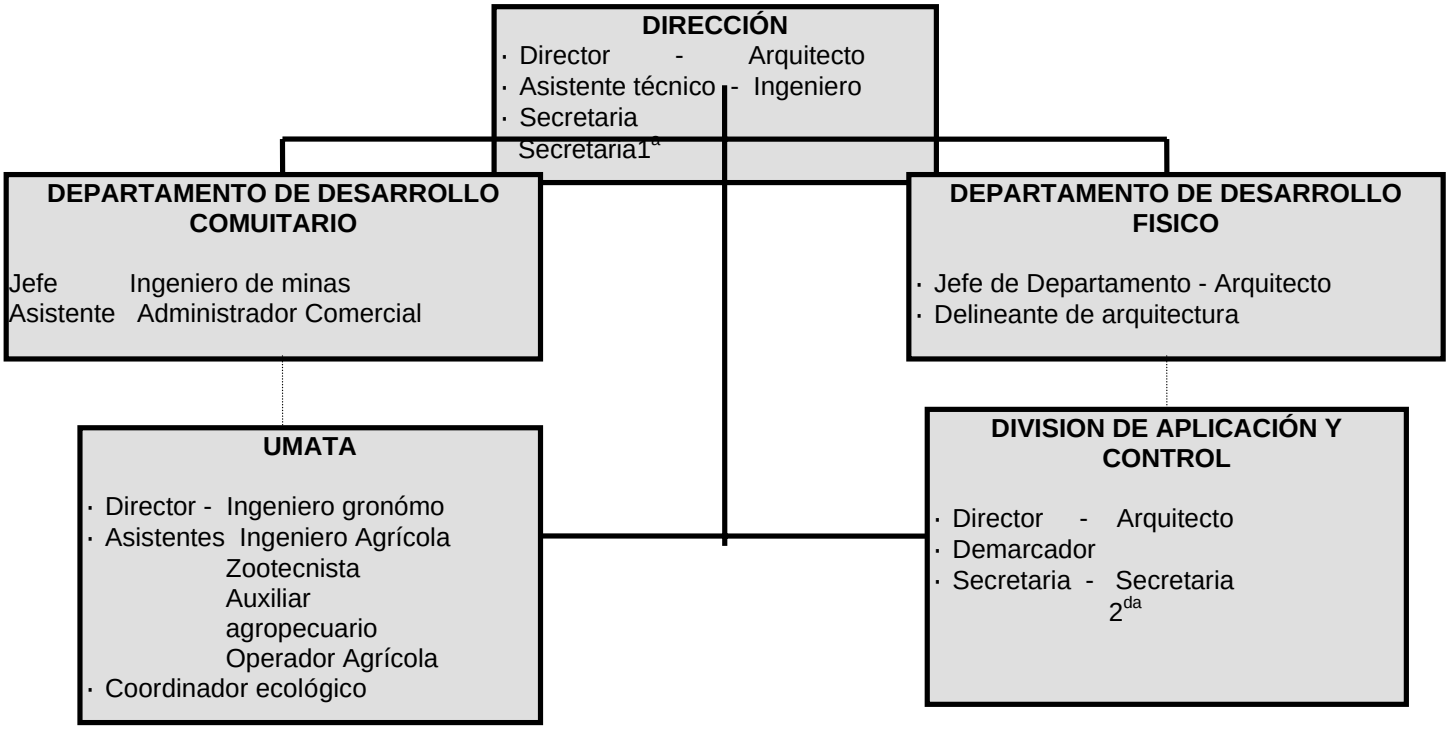
Prioridad política de la actual administración en el asunto de la vivienda y el hábitat

Dadas las limitantes que restringen la expansión, se ha incentivado el crecimiento en altura y la redensificación. Así se ha respondido a la demanda debida al aumento de la población por crecimiento vegetativo. El control a la expansión ha sido un factor que implÍcitamente genera el desarrollo en altura y la densificación vertical espontánea en las zonas consolidadas ; esto es asumido como única alternativa para satisfacer en forma mínima el déficit existente de vivienda dentro de la población.

Existe una política implícita de detener la migración campo-ciudad que se expresa en atender demandas en el sector rural para permitir bienestar en el campo. Se han realizado, por ejemplo: dotación y mejoramiento de vías, dotación de servicios públicos. La dificultad está en los programas de saneamiento.

Actividad planificadora en el Municipio

Estructura orgánica de la Oficina de Planeación



Aporte de la Oficina de Planeación en la política local de vivienda

La Oficina de Planeación ha diseñado unas normas para VIS de modo que se mejoren los estándares.

Estas normas son restrictivas para los urbanizadores privados que están buscando el lucro por encima de la calidad. Las normas exigen área mínima de lote para vivienda de interés social de 90 mt2.

Existe **un Plan Integral de Desarrollo Municipal** aprobado por las autoridades y las instancias de Planeación del Municipio. Además existe un **Plan de Ordenamiento Territorial para la zona urbana** que fue preparado en 1993 y está adecuándose a la situación actual. Actualmente se tiene un plan de usos del suelo y la microzonificación geológica de la zona urbana, donde se tienen determinadas las zonas de riesgo geológico.

El Estatuto Metropolitano de Planeación es usado en el Municipio mientras se diseña un estatuto propio. Para el nivel rural no se tiene ningún tipo de normativa.

SUELO

Posibilidades para la expansión urbana

El Plan de usos del suelo tiene previstas unas zonas de expansión urbana para uso residencial, unas áreas de transición urbano-rural y particularmente unas áreas para destinación en vivienda de interés social. No se tiene un inventario de zonas de alto riesgo. No se ha asumido la realización de este estudio.

Restricciones por impacto industrial

Las restricciones de uso por industria están determinadas en el Plan de Usos del Suelo. Sin embargo sólo se trata de una definición de un uso más no restricción a vivienda por impacto industrial.

FINANCIACIÓN

Capacidad económica de los plobladores

El Municipio cuenta sólo con estratos 1, 2 y 3, y se están desarrollando áreas de estrato 4. Según datos del Area metropolitana sobre porcentajes de población por estrato socioeconómico, el Municipio cuenta con un 6% en estrato 1, 74% estrato 2 y 20% estrato 3.

Asignación presupuestal del Municipio a los programas de vivienda -inversión pública.

El Municipio ha asignado unos recursos que, con apoyo de la Red de Solidaridad Social, sirvieron para financiar un programa de 100 viviendas. Se tiene clara una política de inversión pública en vivienda. Esto se demuestra en que el Fovis tenía un presupuesto que se cumplió, dejando un margen de ganancias.

El Municipio ha hecho inversión en zona rural donde algunos asentamientos han crecido y se van convirtiendo en pequeños poblados que demandan servicios. Allí se han hecho programas de mejoramiento de vivienda rural

Fondo Municipal de Vivienda

El FOVIS viene operando en el municipio muestra un buen funcionamiento. Ha financiado el

desarrollo de algunos programas oficiales en el municipio, como son: Nuevo Horizonte con 110 soluciones y Guayacanes 264 soluciones.

Como un modo de capitalizar el FOVIS, se realizó un proyecto rentable de vivienda para estrato socioeconómico medio con el Fondo de Proyectos Especiales, que está mostrando buenos resultados, se trata de Palmas del Llano con 64 soluciones. Además se han realizado 20 mejoramientos urbanos y 250 rurales.

OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA

El municipio ha recibido muy pocos migrantes externos, por ejemplo frente a los desplazados por las actuales condiciones de violencia en el Departamento, se ejerce un autocontrol por parte de los ciudadanos.
El actual Plan de Gobierno enfrenta programas de bienestar social en diferentes campos así:

- Educación. Al final del periodo se va a lograr total cobertura.
- Salud. Se cumplió la meta de prestar los planes obligatorios de salud con apoyo del Sisben. Se tienen 4 puestos de atención rurales y se amplió el Hospital.
- Vías. Se mejoró la red vial urbana y rural, logrando comunicar veredas antes incomunicadas.
- Saneamiento. En lo urbano ya se ha mejorado el servicio con EPM. En lo rural aún hay déficit.
- Recreación. En lo urbano hay buena dotación y promoción de deporte y recreación. En lo rural se han dotado placas polideportivas pero es baja la promoción.
- Espacio público. Es una gran debilidad en el municipio. Hay pocos parques y no son bien usados por falta de normas para su uso.

Entrevistas y fuentes de información

Responsable: Cecilia Inés Moreno J.

1.Entrevista en la oficina de Planeación Municipal con
- ARQ. JAIME ALVEIRO MADRIGAL - Jefe de Planeación
- ARQ. JAIME ZAPATA - Director Aplicación y Control

2. Anuario Estadístico Metropolitano 1995
3. Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Norte.

MUNICIPIO DE BARBOSA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	206 Km^2
Número de Habitantes	43.725
Población urbana	42.7%
Población rural	57.3%
Catastro	
Número de predios urbanos	2.704
Número de predios rurales	6.908
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	107
Área por construir	10.702 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA Y NORMAS

Programas oficiales en el Municipio

La actual administración tiene prioridades diferentes al asunto de la vivienda y el hábitat. Hay programas del Municipio que se encuentran congelados debido a que el FOVIS no había comenzado a operar (solo comenzó operaciones en el mes de septiembre de 1997).
De los programas de vivienda que actualmente se desarrollan en el municipio, solo el 50% corresponden a programas oficiales, los demás se adelantan por iniciativa particular. Existe un importante programa de mejoramiento de viviendas y unos programas puntuales de lotes con servicios.

Gestión de planeación

No se tiene plan de desarrollo del Municipio ni Plan Simplificado. En su lugar opera el Plan de Gobierno de la actual administración. Se tiene en gestión un plan de usos del suelo que servirá para formular el plan de ordenamiento territorial.

SUELO

Área disponible para vivienda y para el desarrollo urbano

El suelo en el casco urbano se encuentra saturado. Actualmente se esta definiendo la ampliación del perímetro urbano debido a que la cota de servicios creció. Los costos de la tierra son muy elevados. El municipio posee muy pocos terrenos y para adquirir nuevos debe ingresar al mercado especulativo. Existe presión por suelo principalmente para uso industrial debido a ello hay una gran especulación.

Posibilidades para la expansión urbana
EPM comenzó a prestar sus servicios de acueducto y alcantarillado desde el 27 de septiembre de 1997, gracias a esto se esta trabajando en la ampliación del perímetro urbano.

Restricciones para uso de vivienda
Actualmente se está preparando el Plan de Usos del Suelo, sinembargo no existen estudios sobre impacto por industria, zonas de alto riesgo, reubicaciones por obras viales, etc., que permitan reglamentar restricciones de uso.

Desplazamientos por proyectos de infraestructura
Para el proyecto del tren de cercanías se prevé que habrán desplazamientos de viviendas que se encuentran en la zona de protección del Río Medellín, sinembargo no se ha determinado de quién es la responsabilidad para trasladar o indemnizar a las familias que serán desplazadas del lugar. El Municipio no tiene recursos ni cuenta con terrenos para albergar a las familias y no existen acuerdos con la empresa del tren de cercanías ni con el Área Metropolitana.

FINANCIACIÓN

Gestión del Municipio y gestión social

Debido a que el Municipio ha realizado muy pocos programas de vivienda se ha presentado una importante iniciativa privada generando un liderazgo de autogestión. Barbosa es el municipio líder en programas de autoconstrucción mediante formas asociativas. Las iniciativas de tipo particular han logrado gestionar subsidios del Inurbe. Así mismo los dos programas públicos que se realizaron en la actual administración. Inurbe también ha apoyado programas de mejoramiento de vivienda. En la zona rural se ha intervenido con la financiación de la Caja Agraria

Inversión pública
El Municipio no hace inversión en vivienda sólo ha aportado algunos terrenos de su propiedad para proyectos de interés social.

Capacidad económica de los pobladores
El Municipio sólo cuenta con estratos 1, 2 y 3. Según datos del Area metropolitana, la distribución de población por estrato socioeconómico indica que el 17% esestrato 1, el 63% estrato 2 y el 20% estrato 3.

Fondo Municipal de Vivienda
El FOVIS sólo lleva un mes de funcionamiento por lo que es imposible medir su eficiencia.

OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA

- El plan de gobierno municipal considera como sectores líderes el deporte, la educación y la cultura. En el sector social se ha logrado bajar la presión social mejorando la situación de seguridad, por lo tanto han bajado los niveles de violencia. Hay una fuerte campaña cultural para lo cual se tiene un plan de desarrollo cultural a 10 años. Así la oficina de planeación no está

entregando licencias para cantinas con el fin de bajar el consumo de licor.

- Ha mejorado la cobertura educativa en básica y secundaria y el próximo año comenzará a funcionar un politécnico. El deporte ha sido promovido y apoyado hasta el punto de tener buenas instalaciones a nivel urbano y placas polideportivas a nivel rural. Se creó un instituto descentralizado de deportes. La recreación es una necesidad insatisfecha en el municipio.

- En la zona urbana hay una buena cobertura de salud, hay un hospital bien dotado y puestos de salud, sinembargo en lo rural solo una vereda cuenta con puesto de salud. Existe segregación en la zona rural. Aumentan las fincas de recreo, desperdiciando tierras cultivables y desplazando mano de obra campesina. Esto genera descontento social y violencia.

- El empleo es el problema mas grave del Municipio que maneja un altísimo déficit. A pesar de la presión para instalar nuevas industrias, no parece haber expectativas de empleo, en su lugar continúa bajando la calidad de vida.

Entrevistas y fuentes de información

Responsable: Cecilia Inés Moreno J.

1. Entrevista en la oficina de Planeación Municipal con:
   - HECTOR ALVEIRO RAMÍREZ - Jefe de Planeación
   - OSCAR ALBERTO LONDOÑO R. - Auxiliar de Planeación
2. Anuario Estadístico Metropolitano 1995
3. Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Norte.

MUNICIPIO DE ENVIGADO

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	50 Km^2
Número de Habitantes	135.042
Población urbana	95.41%
Población rural	4.59%
Catastro	
Número de predios urbanos	33.798
Número de predios rurales	2.461
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	1.014
Área por construir	117.486 mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

Hoy en día, las administraciones municipales no cuentan con instrumentos adecuados para atender el flujo poblacional producto de fenómenos de desplazamiento y violencia en otras zonas, entre otras porque la condición de los invasores, hace que prácticamente sus salarios sean inembargables.

La carencia de suelos aptos para la construcción de vivienda, se da por dos aspectos fundamentales: la condición física del terreno y la imposibilidad de adecuar las tierras, con suministro de servicios públicos, por parte de los gobiernos locales. Esto hace que, si bien la ley dota de instrumentos para desarrollar planes de expansión urbana en los municipios, dichas herramientas son poco aceptadas por la comunidad en general. La ley 142 -de sistemas de valorización-, no permite salidas óptimas para la urbanización de predios por parte del Estado. En tal sentido, la salida que se presenta en Envigado, es la redensificación del centro histórico del municipio, garantizando de esta forma una relativa baja inversión en adecuación y una tasa de retorno de lo invertido, al ser menores: el mantenimiento de la infraestructura instalada y los costos del suministro de servicios y equipamiento en la ciudad.

La expansión urbana se ha venido desarrollando con criterios de protección al medio ambiente y desarrollo sostenido, otorgando equilibrio a la relación entre oferta natural, demanda de recursos e inversión sobre el territorio. Por tal motivo se ha diseñado una política de desarrollo con los siguientes criterios:

- Criterios ambientales y desarrollo sostenible
- Crecimiento urbano en altura
- Redensificación de zonas residenciales consolidadas con cambio de destinación de la vivienda, de unifamiliar a multifamiliar
- No ampliar el perímetro urbano, mas allá de la cota de servicios públicos actual.

POLÍTICA

La Administración Municipal de Envigado fijó entre sus metas, en términos de vivienda, eliminar el déficit cuantitativo de vivienda. Para ello planteó un agresivo plan que buscó primero la participación del Estado la mediante los subsidios ofrecidos por INURBE, construyendo viviendas por encima del estándar establecido por él, pero de acuerdo con las aspiraciones y condiciones del entorno de la ciudad.

La VIS en los municipios del sur del Valle de Aburrá, se convierte en una pesada carga para las administraciones municipales actuales en quienes recae la mayor parte de la responsabilidad de las soluciones para los estratos inferiores, al ser estos encargados de dotar de infraestructura el entorno en el que se asientan los proyectos. Se recurre finalmente, por parte de los municipios, a la ejecución de proyectos en dos alternativas fundamentales: vivienda obrera, con estándares elevados (dignos), y vivienda masiva para ser habitada por habitantes provenientes de desalojos de zonas de riesgo

Instrumentos

Con el fin de responder en primera instancia al déficit de vivienda, tanto en lo cualitativo como en la cantidad de soluciones a construir, Envigado adoptó una política agresiva en la parte de subsidios para los moradores de esta población, asumiendo los costos del urbanismo y del valor del lote. Por tal motivo se recurrió a la ocupación de predios con características restrictivas. De otro lado, se implementó una metodología para el pago de la vivienda, de modo que la cuota inicial, fuese pagada con las mayores facilidades. En esto, se pudo comprobar que una buena cantidad de la población deficitaria de vivienda se quedó sin vivienda en razón de la imposibilidad de obtener el dinero de la cuota inicial. Lo anterior demuestra que, pese al alto nivel de vida del promedio de la población envigadeña, existe un buen márgen de habitantes con el problema de casa propia sin resolver.

Inversión Pública

El programa de vivienda en Envigado presenta estándares bastante elevados, de lo cual se enorgullecen sus funcionarios, pero puede decirse que la base de esto radica en la alta inversión desarrollada por la Administración Municipal debido a que, en lo relativo a gestión para obtener recursos, los resultados han sido pocos en razón de la contradicción que se presenta entre las políticas nacionales y las aspiraciones de la población. A raíz del crecimiento físico que experimenta el municipio, los proyectos de vivienda son los que van marcando la pauta del desarrollo urbanístico, a causa de que no existe un plan vial concreto. La dificultad no solo está en el diseño de un plan vial municipal sino en las limitaciones para inversión en expansión de servicios públicos que tiene dicha población, debido a que anteriormente se dependía de EPM., para la dotación y ampliación de redes. Actualmente tal desarrollo, es responsabilidad exclusiva del Municipio.

La ley 142 todavía no ha sido asumida por la administración municipal, de modo que los instrumentos de Valorización o Plusvalía, no son factibles de ser empleados para la inversión pública.

Gestión de Planeación

La Oficina de planeación centra su atención, en dos rutas bien determinadas. La primera tiene que ver con el control urbanístico, en virtud de las grandes presiones existentes sobre el municipio para desarrollar proyectos masivos de vivienda, entre otros. La segunda se centra en la definición, adecuación y normalización de áreas para la expansión urbana, especialmente en lo que tiene que ver con adecuación de suelos y rediseño de la red urbana central. En razón a las dificultades reales de expansión urbana del municipio, por causas como: la condición biofísica de los suelos y la imposibilidad de suministro de servicios públicos con cobertura total, se ha optado por realizar un agresivo plan de expansión de la red vial urbana para que de esta forma se acondicionen y adapten las construcciones de la zona central del municipio a las condiciones de aumento en la densidad urbana. De este modo, la normatividad existente se adecúa a las nuevas condiciones de espacio público existentes. En este sentido, los costos resultantes de la inversión inicial, se ven subsanados, con una rápida tasa de retorno, al no requerirse inversión adicional -en términos de mayores costos por distancia- del transporte, los suministros, el equipamiento público, entre otros.

SUELO

Las condiciones biofísicas del suelo de Envigado, hacen que las reales posibilidades de expansión urbana, queden relegadas a un 5% del espacio. En esto inciden fundamentalmente factores que tienen que ver con las condiciones altimétricas del suelo, debido a que su manejo está regido por criterios ambientales y de desarrollo sostenible, que limitan la densidad de ocupación del suelo. De acuerdo con la altura del terreno se determinan franjas de ocupación, como se aprecia en el gráfico anexo.

El otro factor que imposibilita una expansión urbana con libertad es, fundamentalmente, la real disponibilidad de servicios públicos. Este tema se retoma para hablar ahora de la ampliación de la cota de servicios, la cual está limitada, por la construcción de una serie de tanques por parte de EPM. para permitir redensificar unas áreas del municipio, hasta una altura de 3 pisos por construcción.

Disponibilidad

Envigado está realmente sometido a las inversiones que realicen, sobre su suelo, entidades particulares, como EPM. para acondicionar los pocos terrenos que quedan con posibilidades reales para proyectos de vivienda. Se está dedicando en su defecto a acondicionar y equipar los suelos que presenten carencias en cuanto al suministro de equipamiento comunitario, para convertir a este poblado en una “pequeña-gran ciudad”.

Posibilidades

Las posibilidades de disponibilidad y adecuación de tierras se centran en la alternativa de ampliación de la cota de servicios, aunque esto solo sea una solución en el corto plazo. La segunda posibilidad es el mejoramiento del equipamiento urbano existente y las condiciones de espacio público, para acondicionar la norma a una nueva realidad y permitir que de esta forma puedan darse desarrollos de vivienda en el centro histórico del Municipio, aumentando la densidad existentes.

Restricciones

Además de las restricciones de tipo físico, se destaca cómo para la administración actual, que maneja unos estándares de vivienda elevados, sus aspiraciones de resolver el problema de la vivienda, pasan de lo cuantitativo a lo cualitativo, al tener diferencias con los topes y parámetros fijados por la ley, de modo que los proyectos de vivienda, no son subsidiables pues superan el tope de Upac’s estimado para VIS.

Tenencia

Con las presiones de expansión sobre el costado oriental del municipio, las fincas y grandes propiedades han ido desapareciendo para ser cedidas a urbanizadores, que en su afán por aprovechar al máximo el terreno se olvidan de la memoria colectiva de los habitantes de la región. Puede afirmarse que el municipio a acudido a esta misma metodología para acondicionar su banco de tierras, que va respondiendo con la realidad de la demanda de vivienda en el municipio.

Condiciones Naturales (Geotécnia)

Básicamente, el suelo de Envigado está conformado por tierras de baja capacidad portante y poca estabilidad, adicionando a esto que la zona productora de aguas del Municipio es precisamente la que está sufriendo las presiones de urbanización y son las zonas de mayores restricciones para la construcción. De otro lado es preciso anotar que la zona plana del Municipio está dedicada, fundamentalmente, a tres actividades: residencia y afines, industria y comercio. Usos que demandan altos promedios de área para su funcionamiento.

FINANCIACIÓN

Mercado

De todos las poblaciones del Valle de Aburrá, Envigado es el Municipio que presenta mayor desarrollo constructivo. El volúmen de construcciones de vivienda, se incrementa fundamentalmente por el desarrollo privado y en menor escala por vivienda de construcción pública. La vivienda privada llega principalmente a estratos cuatro, cinco y seis; para los estratos dos y tres se realiza por el Municipio, pero en escala menor dados los costos, el estándar de vivienda construido y la dificultades de la cuota inicial.

Oferta

De acuerdo con el manejo en Envigado, se puede afirmar que la vivienda que se construye en la actualidad se hace para los estratos superiores, debido a los altos costos para la construcción, en razón de las dificultades para la adecuación de los terrenos y la normatividad de planeación, que pretende consolidar el nivel elevado en los estándares de vivienda. Es importante anotar que la Administración Municipal construyó un gran volumen de vivienda para los estratos inferiores de acuerdo con un sondeo realizado para investigar las necesidades de vivienda en la población, sin embargo se puede observar como la construcción de estos proyectos no mitigó sustancialmente el déficit. Por el contrario se puede observar como las necesidades de vivienda siguen en iguales condiciones.

Demanda

Con base en el inventario de necesidades de vivienda, en el municipio se construyeron proyectos que buscaban subsanar esta carencia, pero pese a las medidas que se tomaron para otorgar la vivienda, se comprueba la necesidad de vivienda en esta franja socioeconómica. La mayor demanda se centra en los estratos dos, tres, cuatro y cinco.

Producción y distribución. El grueso de la producción de vivienda para Envigado, se da por parte de promotores y constructores particulares, los cuales han desarrollado los proyectos de acuerdo con las premisas que propone la Administración, que busca el asentamiento de proyectos de vivienda de gran calidad en construcción, área y acabados. Existe una gran presión por construir vivienda de alta densidad para los estratos superiores en terrenos no aptos según la reglamentación municipal, en tal sentido se puede apreciar la manera como la administración municipal, se ve abocada a ampliar los márgenes urbanos, pese a que se realicen en predios no urbanizados, cambiando zonas de gran patrimonio ambiental, paisajístico y arquitectónico, por proyectos regidos por criterios económicos.

Cobertura social del suelo. El grueso de la población se centra en los estratos tres y cuatro y, pese a lo que se cree, Envigado tiene un buen volumen de estrato dos, a causa posiblemente de los grandes flujos migratorios que se empiezan a evidenciar en el casco urbano, aunque no se manifiestan como en el resto del Valle de Aburrá en forma de cordones de miseria.

Insumos para la vivienda. Los avances tecnológicos en el ramo de la construcción no se evidencian. No se vé afán por la investigación tecnológica. Por tal razón los métodos tradicionales de construcción imperan en los desarrollos constructivos. Los materiales de construcción provienen en su mayoría de poblaciones vecinas, especialmente Itagüí y Caldas.

Infraestructura. El principal problema radica en la imposibilidad actual de expandir el área urbana debido a los costos que implicaría la adecuación de los terrenos, no solo en términos de servicios públicos, sino en espacios y equipamiento comunitario. Actualmente la cobertura dada al municipio, solo permite redensificar zonas céntricas de la población, con una inversión relativamente baja.

Mercado de tierra. Los costos de la tierra, la estratificación socioeconómica y la escasez de terrenos aptos para urbanizar, son el factor que está generando grandes dificultades para acceder a la vivienda. En razón de esta realidad, se hace necesario recurrir a la ocupación de predios que reglamentaria y ambientalmente no son aptos para la construcción. De ahí que la movilidad del mercado de la tierra se limita a la adecuación de grandes predios que anteriormente fueron fincas de clase alta, por ende el producto es costoso desde la misma obtención de la tierra.

Mano de obra. Se puede decir que la mano de obra en Envigado es de carácter itinerante, dado que el flujo de mano de obra para la construcción proviene de todos los sectores del área metropolitana, y se mueve de acuerdo con los incrementos de los márgenes de construcción de cada una sus poblaciones.

Entrevistas

Responsable: Luigui Santiago Guerra
Entrevistado: Arquitecto ARGEMIRO GUIRALES.

MUNICIPIO DE CALDAS

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	150 Km^2
Número de Habitantes	56.426
Población urbana	91.22%
Población rural	8.78%
Catastro	
Número de predios urbanos	11.654
Número de predios rurales	4.062
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	329
Área por construir	29.187 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA

La dinámica de la vivienda en el municipio de Caldas responde a los criterios planteados dentro del plan programático del Alcalde. Incluye los programas que, pese a la participación del Inurbe, se convirtieron en paliativos a la real necesidad de vivienda en el Municipio. Es así como en la actualidad, se busca con afán la instalación de proyectos de vivienda que incluyan a población de estratos superiores al 1 y 2. La política de vivienda en Caldas busca beneficiar a la población más frágil y vulnerable como lo es, en concepto de la Administración Mmunicipal, la de estratos 3 y 4. Se pretende desarrollar proyectos de infraestructura y acondicionamiento de los servicios Públicos comunitarios y de espacio público.

Instrumentos

Los proyectos de vivienda ejecutados en esta localidad se generan fundamentalmente para los estratos inferiores, pese a que se tiene la intensión de elevar o equilibrar la estratificación socioeconómica, asumiendo los costos de urbanismo y mejorando las densidades de ocupación. Se apoyan en la aceptable infraestructura de equipamiento existente.

Inversión publica

Los proyectos de vivienda de la Administración Municipal se desarrollan, principalmente, para reubicación de vivienda de zonas de riesgo por inundación o desbordamiento del Río Medellín. En ello se puede apreciar una participación muy baja de la empresa privada. Ello se agrava por los altos costos de adecuación de los predios definidos para beneficiarios de programas. El principal programa de vivienda de Caldas, tiene un costo nominal -aprobado por el Inurbe- de $175.000.000.oo pero el costo real, incluyendo lote, adecuación del predio e infraestructura espacial y comunitaria, asciende a $ 1’036.000.000.oo. Pero sólo se cuenta con $ 400.000.000.oo, con lo cual se pretende dar solución de vivienda a 100 familias. Por ello no se vislumbra un equilibrio financiero en la ejecución de proyectos de este carácter.

Gestión de Planeación

Según la Oficina de Planeación, el crecimiento urbanístico del Municipio presenta un retraso de 5 años debido a que no se han podido adecuar los terrenos de expansión del área urbana. Se han identificado suelos susceptibles de ser urbanizados, con un área de 461 Ha. Pero el costo para su adecuación tiene un valor de $5.000.000.000.oo. por lo cual simplemente se han congelado para la expansión de otros usos diferentes a vivienda. Los terrenos identificados para la expansión urbana están definidos para proyectos de vivienda de estrato 4 en adelante. Es importante anotar que dadas las condiciones actuales el Municipio se cae en un circulo vicioso en el que cada vez se aumenta la densidaad urbana y el deterioro ambiental de la zona urbana. Las posibilidades reales del desarrollo urbano municipal están siendo guiadas en gran parte por premisas diseñadas desde el Area Metropolitana.

SUELO

Éste que es el municipio más meridional del Valle de Aburra, presenta características espaciales y ambientales bien particulares. La estructura de los suelos es aceptable, pese a la condición topográfica acollada que tiene el valle en este sector. En ese sentido las posibilidades de expansión urbana son buenas. Las tierras ofrecen ventajas comparativas en relación con las de otros municipios.

Disponibilidad

La disponibilidad de tierras está directamente relacionada con la posibilidad de su adecuación y urbanización. El sistema de servicios públicos domiciliarios presenta un retraso de 20 años, en términos de modernidad y capacidad instalada lo cual ha hecho que, para Caldas, la expansión urbana se convierta en una pesada carga de la cual no sabe como salir. La poca disponibilidad de servicios públicos, hace que se requiera una inversión de por lo menos $5.000.000.000.oo para permitir procesos de expansión urbana.

Posibilidades

Caldas depende de la forma como en el largo plazo se pueda expandir la cota de servicios públicos. Del mismo modo requiere de gran inversión en infraestructura y equipamiento comunitario para disminuir la alta densidad del casco urbano. La intención de localizar proyectos de vivienda de estratos superiores, depende en gran medida de la inversión social que se realice, pero la sola intensión de desestimular la construcción de VIS, para permitir la de otro tipo, depende directamente del mejoramiento directo de la calidad de vida de los moradores.

Restricciones

La principal barrera para la expansión urbana de Caldas consiste en la poca disponibilidad de servicios públicos. Pese a que están siendo administrados por EPM., La ley define al municipio como el ente encargado de determinar las acciones inherentes al desarrollo físico de lo urbano. Herramientas como la Valorización o el cobro por plusvalía por beneficio, no han sido implementadas, por ser medidas bastante impopulares y porque la condición económica de los pobladores no permitiría estos desarrollos sin que sea afectara notoriamente la economía de una gran franja de la comunidad.

Tenencia

La Administración Municipal de Caldas no posee en la actualidad un banco de tierras que le permita consolidar un programa de vivienda de buena proyección. Los actuales proyectos de vivienda requieren la inversión de la comunidad con el aporte del terreno. Los programas de vivienda donde los

terrenos son del municipio corresponden a vivienda obrera, que constituyen un bajo margen de la oferta de vivienda para el municipio. Hubo manifestaciones de interés de entidades fuera del Departamento por vincularse a programas y proyectos de vivienda, pero el margen de costos para la vivienda en este lugar no es adecuado, en razón de la alta inversión en infraestructura que es necesario realizar.

Condiciones naturales (geotécnia)

El área urbana del municipio está localizada en la cuenca alta del Río Medellín; zona de altas precipitaciones que la hace vulnerable a riesgos relacionados con el manejo del agua. Por ello, la inversión pública en vivienda, se ha enfatizado en la reubicación de asentamientos localizados en los retiros de las fuentes de agua. Dichas acciones, no han sido suficientemente impactantes y educativas, a raíz del gran volumen de viviendas que presentan estas características.

FINANCIACIÓN

Mercado

La condición básica de la población de Caldas, muestra unas características específicas en relación con el mercado de la vivienda. Existe un gran volumen de personas empleadas y profesionales que devengan mas de cuatro salarios mínimos, pero que acceden a la vivienda como arrendatarios, por lo tanto se presenta un lucro cesante en esta franja de población, que ve como los proyectos de vivienda que se presentan, no corresponden con sus expectativas.

Oferta

El costo de la tierra ha incidido de una forma notoria sobre las aspiraciones de diseñar proyectos de vivienda acordes con la realidad municipal. Los programas se reducen a los esfuerzos individuales de algunas personas y a lo que, en la medida de sus posibilidades desarrolle la alcaldía municipal. Vale la pena hacer referencia al respecto, de la iniciativa de una entidad privada que se interesó en realizar un programa de VIS., pero el valor de la tierra ($70.000.oo / M^2), hizo retroceder la intensión

Demanda

Si bien, un gran volumen de población es de estratos bajos, existe un buen número de habitantes que viven en esta población, interesados en adquirir vivienda. Esto se refuerza al experimentarse un fuerte aumento de flujos poblacionales desde otros municipios, por razones de empleo en medianas empresas de la zona (Itagüí, Caldas, La Estrella).

Economía financiera

Para el desarrollo de programas de VIS, es preciso contar con el subsidio ofrecido por Inurbe. El gran volumen de población beneficiaria de estos subsidios, no tiene condiciones reales de pago. La administración Municipal realmente no encuentra un mecanismo que impulse, de una vez por todas, el desarrollo de la vivienda para personas de estratos bajos, siendo muy alta la inversión, y la tasa de retorno baja, o nula. Se piensa que precisamente, la población que actualmente tiene capacidad de pago es la perteneciente a los estratos 3 y 4, por lo tanto se enfilan batearías a equilibrar la oferta para diferentes estratos.

Sistemas de financiación. Específicamente no se presentan sistemas de financiación alternativos a los tradicionales, solo se experimenta un ejercicio relacionado con la vivienda para los trabajadores

municipales

Cobertura social del suelo. La estratificación socio-económica de Caldas, nuestra una baja mixtura y por tal razón se nota como en general predominan los estratos 1,2 y 3. Dispuestos de una manera radio concéntrica, en torno al parque central. Esto refuerza el interés de la Administración Municipal, de implementar una combinación adecuada de estratos y condiciones socioeconómicas.

Producción y distribución

Para hablar de producción y distribución de la vivienda en Caldas, solo se hace necesario hacer referencia, a las entidades participantes en el proceso de expansión en vivienda, que actúan sobre el Municipio, es decir: el Fondo de Vivienda Municipal y los urbanizadores individuales que por autoconstrucción, realizan sus viviendas.

Insumos para la vivienda. Se convierte en un verdadero problema para la localidad, el suministro y obtención de material de playa, en razón de que el río Medellín, es prácticamente, la fuente de material. De un lado, va en detrimento de la calidad de la construcción, pues el material contiene gran cantidad de materia orgánica. De otro lado, se presentan problemas de desestabilización y otras consecuencias por explotación inadecuada de las canteras al aire libre, lo cual va consolidando un gran deterioro ambiental, de funestas consecuencias.

Infraestructura. Al problema ya mencionado, de servicios públicos, se agrega la deficiencia del sistema vial municipal, que hace mas desfavorable la inserción de proyectos de vivienda de gran escala. El problema de la vialidad y el transporte en Caldas, no ha experimentado mejorías a partir de la construcción de la variante. La construcción de la vía, fue muy trascendente en su momento, pero hoy se requiere la implementación de un plan vial y de espacio público, que alivie el hacinamiento que asfixia a la ciudad.

Mercado de tierra. La tierra apta para la construcción presenta unas grandes presiones, generando altos costos, especulación inmobiliaria y baja inversión social y de equipamiento, por lo cual, en el ámbito de lo urbano no se experimenta un trabajo continuado por mejorar las condiciones del mercado, así como de la inversión en mejoramiento de las características físicas de los predios susceptibles de ser urbanizados.

Mano de obra. Adicionalmente a las características del flujo de mano de obra para los municipios de la Subregión, la condición de ser la puerta de entrada a una zona cafetera por excelencia hace que en períodos de cosecha, la mano de obra local escasee y se haga necesario incluso, suspender proyectos de construcción.

Entrevista

Responsable: Luigui Santiago Guerra

MUNICIPIO DE SABANETA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	15 Km^2
Número de Habitantes	30.575
Población urbana	82.81%
Población rural	17.19%
Catastro	
Número de predios urbanos	5.832
Número de predios rurales	1.560
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	92
Área por construir	9.293 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA

Las condiciones geográficas y espaciales de este municipio, han hecho que la realidad en torno a la vivienda sea bastante apremiante. Dado que el municipio de Sabaneta es el más pequeño, territorialmente hablando, las posibilidades de expansión urbana se limitan a una pequeña porción del territorio. Adicional a esta realidad, se percibe la fuerte influencia de los patrones urbanísticos y normativos de Envigado. En tal sentido, se hace un gran esfuerzo por desarrollar proyectos de Vivienda de interés Social, con elevados estándares de calidad constructiva y espacial. Se persigue fundamentalmente, consolidar una estructura urbana con bajas densidades de ocupación y altas calidades constructivas.

Instrumentos

Específicamente no se han desarrollado metodologías que permitan a Sabaneta responder a las grandes presiones existentes sobre su área urbana. Básicamente encontramos los proyectos realizados a partir de los esfuerzos del Fondo de Vivienda Municipal, que ha tratado de optimizar los recursos provenientes de: la Nación, de los beneficiarios de los diferentes programas y del mismo ente municipal. La condición especial que presenta el Municipio, ha hecho que los costos de la tierra sean, tal vez con excepción de Medellín, los mas elevados del Area Metropolitana. Proyectos que incluyen por ej., la participación de Comfama, no han sido posibles, debido al elevado costo de la tierra en relación con el costo final de la vivienda. La compra de tierras no está contemplada dentro de las posibilidades reales de desarrollo de proyectos públicos de vivienda, se utiliza la vía de la sesión de lotes para uso del Municipio.

Inversión pública

El ejercicio desarrollado, de incluir a entidades como Confama, en la viabilización y ejecución de

proyectos, falló al enfrentarse con la normatividad en términos de densidades de ocupación y áreas mínimas ya que la parte económica y financiera, no logra soportar una actividad de esta condición. La participación del Estado con el subsidio del Inurbe, de alguna manera restringe las aspiraciones de generar proyectos de gran escala en vivienda, por cuanto los costos de la vivienda, con los estándares propuestos, resultan demasiado costosos y se salen del margen definido por ley.

Gestión de Planeación

La principal preocupación de la Oficina de Planeación Municipal, en términos de vivienda, radica en mantener el equilibrio existente entre población y servicios. En ese sentido se pretende establecer contactos con empresas de carácter privado o mixto, que le permitan a esta dependencia encargarse del desarrollo urbano armónico de su municipio.

SUELO

El principal problema de este municipio, en el ámbito de vivienda, radica en la dificultad de acceso al suelo para construir por tratarse este de un municipio de una muy pequeña extensión. Por tal motivo, la identificación de predios y espacios aptos técnica y normativamente, tiene resultados sumamente limitados. El territorio municipal, consta de un estrecho valle, en la margen oriental del Río Medellín, que es el sitio donde se encuentra asentado el casco urbano y una franja de colinas de fuertes pendientes, que impiden cualquier desarrollo a bajos costos de instalación.

Disponibilidad

Las zonas planas del municipio, están actualmente ocupadas por industrias, por lo cual solo queda esperanza en la gestión y variación en el ordenamiento territorial para permitir la expansión en vivienda hacia estas zonas. Es preciso apuntar que, al cambiar de sede industrias como Gravetal, la Administración Municipal ocupará estas instalaciones y predios
con proyectos de vivienda.

Posibilidades

La factibilidad de realizar proyectos masivos de vivienda en Sabaneta, se basa fundamentalmente en dos opciones. La primera y más factible, es la de reordenar territorialmente al municipio y ocupar los espacios de usos que son incompatibles con la realidad municipal. La otra alternativa, se centra en la generación de un proceso de redensificación del área central del casco urbano, alternativa que no parece tener mucha fuerza entre los moradores y administradores de la población

Restricciones

El territorio de sabaneta presenta fundamentalmente, limitaciones de disponibilidad de tierras, en razón de la poca extensión territorial.

Tenencia

Al interior de la zona urbana del municipio, se presentan varias porciones de tierra de pequeña área pero, por tratarse de ser predios pertenecientes a familias que por ancestro han sido poseedoras de ellas, no presentan importantes movimientos, ni intereses por renovar o construir.

Condiciones naturales (geotécnia)

Otro problema evidenciado, es la poca capacidad portante y mecánica del terreno, con lo cual,

proyectos presupuestados para manejar VIS., aplazaron su ejecución por extracostos en el diseño de las fundaciones y estructuras de las edificaciones.

FINANCIACIÓN

Mercado

La cercanía e influencia ejercida por Envigado, ha hecho que el nivel de vida en este municipio sea bastante elevado, por lo tanto el mercado de la vivienda se centra en estratos altos. De otro lado, las condiciones de infraestructura de servicios públicos que ofrece el municipio, hace que se logre cautivar población de estratos intermedios y altos.

Oferta y demanda

La vivienda de interés social, realmente no es la prioridad dentro del mercado en Sabaneta. Dadas las condiciones del Municipio, la cercanía de Envigado, la infraestructura de servicios públicos y comunitarios; la tipología de vivienda que se construye -aparte e la que ofrece el municipio- es de estratos altos. Solo hay un pequeño conjunto en la parte sur de la población.

La demanda de vivienda de interés social, se encuentra en la zona rural del municipio. Allí, los proyectos se inscriben en la metodología de mejoramiento y vivienda nueva. En la cabecera se localizan demandas por construcción, fundamentalmente en el costado oriental del municipio, que es la zona que maneja menores índices de construcción y de ocupación.

Economía financiera

Las entidades públicas, basan su economía en los recursos provenientes del I.C.N. en el porcentaje que dispone la ley para el manejo de los proyectos de vivienda de interés social. No se evidencian alternativas diferentes al préstamo con bajos intereses (15% anual), a 15 años.

Sistemas de financiación

Para el principal proyecto de vivienda que se realiza para 120 familias, Sabaneta invierte $60.000.000.oo, equivalentes al 30% del costo del proyecto mientras que, provenientes del subsidio, se aportan $138.000.000.oo, es decir un 65%. El 5% restante, debe ser aportado por los beneficiarios que muchas de las veces no cuentan ni siquiera con esta porción del costo del proyecto.

Cobertura social del suelo

Con la elaboración del mapa de riesgo del municipio, se llegó a la conclusión de que las viviendas localizadas en la zona de retiro de las principales quebradas del municipio y parte del Río Medellín, son las de mas bajo nivel en la estratificación socio económica. Sin embargo, las condiciones de estos asentamientos, superan los márgenes de pobreza definidos por la ley. Se concluye pues que los esfuerzos en materia de VIS. para el Municipio, solo le da la posibilidad de aplicar subsidios en el área urbana.

Producción y distribución

El producto vivienda en Sabaneta, es de muy buenas especificaciones pero, dados los condicionantes mencionados, la cantidad de unidades producidas es realmente reducida. Los tres únicos frentes donde es posible localizar vivienda actualmente, continúan siendo aquellos relacionados en el “Plan de Desarrollo de la Zona Sur”. Es decir, una fracción de la parte sur del Municipio, la zona norte en límites con Envigado y el centro histórico del casco urbano.

Insumos para vivienda. No existen diferencias marcadas con respecto a la obtención, distribución y suministro de materiales y mano de obra en ésta, como en las demás poblaciones del Area Metropolitana.

Infraestructura. De los municipios del área, Sabaneta es quizá el de mejor infraestructura y equipamiento comunitario. Por lo tanto, sus preocupaciones se refieren a mantener el nivel de vida de los moradores de este lugar. Y para lograrlo, se considera que la normatividad de la planeación debe seguir siendo sumamente exigente.

Entrevista

Responsable: Luigui Santiago Guerra.

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	35 Km^2
Número de Habitantes	39.869
Población urbana	82.96%
Población rural	17.04%
Catastro	
Número de predios urbanos	5.192
Número de predios rurales	3.563
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	214
Área por construir	17.755 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA

Instrumentos

Una estricta reglamentación de Planeación hace que las posibilidades de construcción de VIS. en La Estrella, sean sumamente difíciles de realizar. El interés de la Administración Municipal, es lograr que se dé un equilibrio en términos de calidad y tamaño de las construcciones nuevas, por tal motivo se nota como esta vivienda, tal como está diseñada por la Ley, no es posible de concebir en esta población.

La Estrella se ha esforzado principalmente -en la inversión pública- por adecuar y dotar de servicios públicos a las zonas de expansión, sin embargo lo tocante a equipamiento público, empieza a dejárselo a los municipios vecinos.

Gestión de Planeación

Al igual que en la mayoría de municipios del Valle de Aburrá, la Oficina de Planeación, se encuentra saturada de actividades que le impiden dedicarse a labores planificadoras del desarrollo municipal. Enfoca sus esfuerzos a la aplicación y control urbanístico. Se plantea la ampliación del área urbana como alternativa frente a las presiones de construcción, con las lógicas consecuencias posteriores de incapacidad de atención a las demandas de servicios.

SUELO

Disponibilidad

La conformación física de La Estrella hace que este municipio solo tengas la alternativa de crecimiento

masivo en la parte oriental de su territorio. Ello genera que, dadas las pendientes del suelo, entre otras, la instalación de servicios públicos y adecuación de terrenos se torne más costoso por cuanto se recibe la carga del resto de la población que se encuentra en la parte superior del área urbana.

Restricciones

Las restricciones de construcción hacen referencia, fundamentalmente, a la condición física de los suelos y a las disposiciones normativas que hacen elevar los costos de construcción de vivienda en La Estrella. Las áreas de expansión han sido destinadas a las fincas de recreo de personas de estratos medios, por lo cual el costo de la tierra es relativamente bajo y de fácil negociación para la inversión en proyectos de vivienda. Por lo anterior, el acceso a la tierra para la construcción, no se constituye en factor relevante a la hora de definir proyectos de construcción de vivienda masiva, del estrato que fuere.

Condiciones naturales

La condición mecánica del suelo, es de carácter sumamente variable, por lo cual el análisis se centra en la pendiente de los terrenos y el manejo dado a estos en el municipio. Al respecto, se evidencian problemas de socavación de suelos, por las inadecuadas técnicas de construcción ya tradicionales en los municipios del Valle de Aburrá.

FINANCIACIÓN

Mercado

Dados los intereses de las administraciones municipales de los últimos años en este Municipio, el tipo de vivienda que tiene su asiento en los proyectos masivos de vivienda, es de estratos 3 y 4. Esto hace que se empiece a diversificar el municipio en términos de estratificación socioeconómica.

Oferta y demanda

Las exigencias de tamaño de lotes, densidades de construcción y las dificultades para la adecuación de los terrenos han hecho que el producto vivienda en La estrella, no pueda ser de interés social y mucho menos apto para que familias cuyos ingresos sean inferiores a los 4 smlv, puedan pagar la cuota inicial y las mensualidades proyectadas. Los flujos migratorios del valle de Aburrá, hacen que los demandantes de vivienda, provengan de todas las áreas y que en realidad las viviendas producidas, no lleguen a la mayoría de la población necesitada de vivienda en La Estrella.

Cobertura social del suelo. Dada la migración del Area Metropolitana, La Estrella presenta población de muy diversa procedencia, sin embargo, es claro que su población recoge en el área urbana, los estratos 1, 2 y 3. El caso del estrato 3, proviene en general por procesos de violencia y constituyen un aspecto preocupante de la realidad municipal

Producción y distribución

En realidad La Estrella es uno de los municipios que mayor crecimiento en materia de construcción de vivienda ha experimentado en los últimos años, aunque el crecimiento administrativo y de servicios no lo ha hecho con el mismo ritmo, lo cual hace que a futuro se prevean descompensaciones preocupantes.

Infraestructura. Con anterioridad se ha hecho referencia a los costos de adecuación de los terrenos y de instalación de infraestructura de servicios públicos, por cuanto el crecimiento físico del municipio no se ha desarrollado en el sentido de la pendiente de la montaña en el que está asentado.

Entrevista

Responsable: Luigui Santiago Guerra

MUNICIPIO DE ITAGÜÍ

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total del Municipio	17Km^2
Número de Habitantes	202.617
Población urbana	97.23%
Población rural	2.77%
Catastro	
Número de predios urbanos	58.274
Número de predios rurales	2.357
Actividad edificadora	Construcciones para vivienda
Número de viviendas	1.722
Área por construir	112.979 Mt^2

Datos obtenidos del Anuario Estadístico Metropolitano, 1995.

POLÍTICA

El estatuto actual de planeación maneja una normatividad de difícil cumplimiento por cuanto, dentro de la estructura urbana, se combinan diversidad de usos, densidades y actividades, en un área sumamente restringida. Se han identificado algunas zonas de expansión al costado occidental del Municipio, pero la calidad de la construcción, el equipamiento y las condiciones geofísicas del sector, hacen que la inversión en vivienda sea demasiado costosa. Es preciso anotar que el anterior estatuto de planeación contemplaba los predios de la zona de expansión actual como zonas de protección. Ello denota la forma como la presión por la construcción hace que se sacrifiquen espacios determinados para conservación y protección ambiental.

Instrumentos

Lo restrictivo del anterior Estatuto de Planeación, provocó una oleada de asentamientos espontáneos que se instalaron en zonas no aptas, quedando los controles previstos, absolutamente insuficientes para el manejo de densidades y loteos de construcciones y urbanizaciones piratas. La obra 055, pretende dar solución a la demanda de espacio público y ofrece alternativas de redensificación de algunas zonas importantes del municipio, así como mejorar la calidad ambiental y socioeconómica de los sectores por donde transcurre.

Gestión de Planeación

El objetivo del desarrollo urbanístico de Itagüí a futuro, es mantener el equilibrio entre el crecimiento y la oferta de servicios públicos y comunitarios, a través de un plan regulador, que se apoye en el fortalecimiento de la aplicación y control urbanístico del municipio. En concepto de la Oficina de Planeación, la política de vivienda y la Ley 388, no suministran los suficientes instrumentos o no tienen en cuenta a los sectores desarrollados ***fuera de la normatividad***. En razón de esto, el crecimiento

desordenado y espontáneo ha permitido que se den lotes de 3 mt. de fachada. Hay también un desequilibrio de la construcción en altura sin guardar los retiros ni las secciones viales adecuadas y hay desarticulación vial.

En términos de Servicios públicos, Itagüí no presenta mayores inconvenientes. La problemática fundamental se centra en las presiones que ejercen, sobre este municipio, los municipios vecinos que extienden sus áreas urbanas sin medir oferta de servicios. En forma adicional, la infraestructura vial, se torna insuficiente para la demanda y la expansión urbana de los municipios vecinos, que necesariamente requieren pasar por Itagüí para su ingreso.

La planta de personal encargada de la planeación en el municipio, se dedica en un 80%, a labores de aplicación y control urbanístico. El real trabajo de gestión para manejar de una forma prospectiva el Municipio, es sumamente limitado, esto provoca que el desarrollo urbano se reduzca en muchos de los casos, a un plan vial y zonificación urbana, acompañados de un estatuto de normas.

SUELO

A la densidad urbana se añade la gran presión de las zonas de asentamientos subnormales, que presentan un crecimiento espontáneo el cual es de difícil adecuación y mejoramiento en las condiciones actuales. Compiten por la utilización del escaso suelo: la infraestructura vial, que debe ser generosa en razón del volumen de vehículos existente y la densidad de ocupación en vivienda; el equipamiento público, recreativo, de servicios, entre otros y la vivienda. La industria en términos generales se encuentra localizada en condiciones mas o menos aptas, excepción hecha de las curtiembres localizados en la rivera de la quebrada Doña María.

Restricciones

No es posible diseñar e implementar alternativas como los bancos de tierras. El ejercicio del inventario de terrenos susceptibles de construir, arrojó como resultado un fraccionamiento y atomización de predios que no dejan que pueda pensarse en vivienda masiva a bajos costos.

Condiciones naturales. Las condiciones mecánicas del suelo básicamente son aceptables, sin embargo, el mal manejo dado al suelo por parte de las ladrilleras y tejares, ha desestabilizado los suelos, haciendo cada vez más difícil la adecuación y recuperación de los terrenos.

Posibilidades

Históricamente, la propiedad de la tierra ha estado en personas de estratos socioeconómicos medios, por lo tanto se evidencia con claridad como la propiedad ha sido obtenida por sucesiones y herencias. Presenta un gran fraccionamiento. La condición de ser el municipio mas poblado de la Subregión, hace que los espacios para expansión urbana sean sumamente limitados, por tal motivo la expansión de Itagüí se da en límites con la estrella, San Antonio de prado y el costado Occidental de la población. El sector de salida hacia la estrella, es de condiciones limitadas para la localización de vivienda, porque el uso principal es el recreativo y el espacio para la edificación es pequeño. En este sentido es importante tener en cuenta, que la mayoría de las construcciones que se realizan en este sector, realmente se encuentran localizadas en La Estrella.

El segundo sector es el que conduce a San Antonio. Esta zona, presenta una vocación de uso similar a la anterior, con el agravante de que la cercanía a este corregimiento hace que, siendo este último de Medellín, demande servicios de Itagüí. El tercer espacio donde se perciben posibilidades reales de expansión en vivienda, es la zona occidental del municipio. En este sector se aprecia un notorio

deterioro de las condiciones ambientales y físicas, amén de las dificultades topográficas y de oferta de servicios del sector, que históricamente ha sido desatendido y simplemente mirado como una zona de riesgo donde no es posible construir. De esta manera, las obras de mitigación al riesgo, inversión en servicios y atención, se vuelven sumamente costosos para la adecuación de los espacios requeridos por el municipio.

De esta forma solo queda la alternativa de la redensificación de los sectores históricos de la ciudad, para lo cual existen instrumentos para responder y estimular la construcción en altura de proyectos de vivienda, tal como lo planteó en su momento el Plan de desarrollo de la Zona Sur. Adicionalmente, se percibe como no se plantea para el corto plazo, la implementación de proyectos de renovación y ordenamiento urbano en zonas deterioradas o de necesaria adecuación.

Itagüí, esta emplazado en un sector donde el Valle empieza a ampliarse. La conformación plana del 70% de su territorio urbano se encuentra prácticamente ocupada, lo cual hace que se requiera mirar a zonas que hasta hace poco no fueron consideradas para el desarrollo urbano del municipio. La zona acolinada del costado occidental, presenta altas pendientes, con problemas de socavación de taludes y malla urbana discontinua y desarticulada.

FINANCIACIÓN

Acceso de la población a la financiación

La población de Itagüí, en su mayoría, pertenece a estratos socioeconómicos bajos, por lo cual las últimas administraciones municipales han pretendido cautivar población de estratos superiores con reglamentación de ocupación del suelo y densidades mas bajas (70 viviendas /ha). La vivienda de interés social queda prácticamente eliminada, en razón de la escasez de tierras aptas para la construcción. La oferta de empleo en Itagüí, provoca un éxodo de personas a esta población, lo cual genera gran densidad de ocupación de los terrenos, sin embargo, pese a todo el desarrollo que ofrece la industria en cualquier población a escala metropolitana este municipio ha sido considerado un “pueblo de pobres”, por lo tanto no se hace atractivo para la localización de proyectos de vivienda de estratos altos.

Oferta y demanda

Al respecto se presenta un dilema para la Administración Municipal, por cuanto se quiere elevar y diversificar la estratificación socioeconómica del municipio, estimulando la localización de proyectos de estratos superiores. La respuesta de los constructores privados consiste en diseñar proyectos de estas condiciones, pero que no se vinculan a Itagüí de manera directa, sino que, mediante artificios urbanísticos, venden los proyectos como *“prolongación de envigado o el poblado”*. De esta forma el aporte real de los nuevos moradores es mínimo y la demanda sigue siendo elevada como sus condiciones, sigue presentándose segregación urbana. Con anterioridad se hizo referencia a la carencia terreno para la vivienda. Esta situación, junto con la condición de población industrial, ha hecho que no exista gran diversidad en la estructura socioeconómica de Itagüí. La vivienda está directamente influenciada por los desarrollos que en ello realizan municipios vecinos, como Medellín (San Antonio de Prado), Envigado, La Estrella. Por tal motivo los asentamientos urbanos de las poblaciones vecinas reciben los beneficios de la infraestructura de este municipio.

El Fondo de vivienda

Los proyectos de VIS., se delegaron de una manera directa al INVIR, que es la única entidad encargada de responder a las demandas en vivienda de este tipo. El inventario de necesidades de vivienda para Itagüí, es bastante incierto en razón del alto flujo migratorio a esta ciudad, sin embargo se puede hacer el ejercicio de proporciones de ocupación del suelo y las consecuencias que en el corto plazo se han sentido en esta ciudad. En primer lugar, la ocupación del suelo en industria es del 25%, las vías son el 30% del suelo de Itagüí, por lo tanto el resto debe ser distribuido entre vivienda, equipamiento y servicios.

La respuesta de tipo formal que se ha evidenciado, se muestra en barrios como Calatrava, en el que se definieron lotes de 45 m^2 para viviendas trifaminiares. De esta forma se puede notar la gran necesidad de vivienda, que se expresa tanto cuantitativa como cualitativamente. La zona norte de esta ciudad, se ha dedicado a la vivienda de interés social, solo que en este sentido, el esfuerzo se le ha delegado a la Administración Municipal, sin que se permita la mixtura de usos y estratos en dicha población.

Insumos para la vivienda. Tal vez Itagüí sea el municipio que mayor cantidad de insumos ofrece para la construcción. Así mismo hay empresas que tienen que ver con el ramo de la construcción, especialmente lo relacionado al ladrillo, la teja de barro y los acabados para la construcción. Sin embargo, no incide notoriamente sobre los costos de la vivienda en el municipio.

ANEXO 1

DISEÑO DE LAS ENTREVISTAS

SELECCIÓN DE PERSONAS Y ENTIDADES A SER CONSULTADAS

Dado que para convalidar el diagnóstico, particularmente en estos temas claves, se requería una información precisa que fuese soportada por documentos, mapas, planos y datos estadísticos, se decidió consultar prioritariamente en las oficinas de planeación, en las tesorerías, las contralorías y los fondos municipales de vivienda. Otra información se toma de entrevistas en las entidades públicas o privadas que tienen actuación en todo el territorio metropolitano.

GUÍA TÉCNICA

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

Área total
- Área dentro del perímetro urbano

Número de habitantes
- Porcentaje de población urbana
- Porcentaje de población rural

Catastro
- Número de predios urbanos
- Número de predios rurales

Actividad edificadora
- Construcciones para vivienda

Déficit de vivienda.
Cuantitativo y cualitativo
- En zona urbana
- En zona rural

ESTADO DE LA SITUACIÓN VIVIENDA Y HÁBITAT

Política y normas

- Orientación en política y normas en el municipio
- Prioridad política de la actual administración en el asunto de la vivienda y el hábitat.
- Programas oficiales en el municipio
- Gestión de planeación
- Aporte de la oficina de planeación en la política local de la vivienda.
- Actividad planificadora en el municipio.
- Plan de desarrollo
- Plan de ordenamiento territorial de la zona norte y de la zona sur.
- Plan estratégico para el municipio

Suelo

- Área disponible para el desarrollo urbano
- Para vivienda
- Para otros usos
- Posibilidades para la expansión urbana
- Plan de usos del suelo
- Restricciones para uso de vivienda
- Inventario de zonas de alto riesgo
- Restricciones para vivienda por impacto industrial
- Aumento de la demanda por el suelo
- Desplazamientos por industria
- Desplazamientos por proyectos de infraestructura: obras civiles, proyectos viales, etc.

Financiación

- Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.
- El mercado de la vivienda en el municipio
- Capacidad económica de los pobladores
- Asignación presupuestal del municipio a los programas de vivienda - inversión pública

Fondo municipal de vivienda

- Funcionamiento del Fondo Municipal de Vivienda
- Capacidad financiera y programas del fondo
- Acceso a los subsidios del INURBE y a los Fondos de la Red de Solidaridad Social
- Gestión del municipio
- Gestión social

OTROS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA

- Sociales, culturales, educativos,... .

Apéndice 5
TABLA DE CONTENIDO

ENTREVISTAS CON ACTORES SOCIALES ***2***
INURBE - OFICINA REGIONAL DE ANTIOQUIA 2
SOBRE FINANCIACIÓN 2
SOBRE TIERRA 3
SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA 4
PROPOSICIONES 5
PLANEACIÓN METROPOLITANA 6
Dra. ANA ISABEL ZEA 6
ACERCA DE LA POLÍTICA 6
SOBRE EL TEMA DE FINANCIAMIENTO 9
OTROS TEMAS DE INTERES 10
PLANEACION METROPOLITANA – MEDELLIN 11
Arq. ROCÍO TRUJILLO 11
EL TEMA POLITICA Y NORMATIVIDAD 11
PLANEACIÓN METROPOLITANA - MEDELLÍN 16
DR. CARLOS BOTERO CHICA 16
El TEMA TIERRA 16
El TEMA DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. 18
PLANEACIÓN METROPOLITANA - MEDELLÍN. 19
Arq. ALEJANDRO MEJÍA 19
LOS ASENTAMIENTOS SUBNORMALES EN MEDELLÍN 19
LA POLÍTICA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL HÁBITAT 20
EL TEMA DE LAS NORMAS 21
PRIMED 24
ALGUNAS PREMISAS 24
SOBRE POLÍTICAS 25
CORVIDE. Corporación de Vivienda y Desarrollo Social. Municipio de Medellín. 27
CODEVI- Corporación de Desarrollo, Educación y Vivienda (ONG) 30
ALGUNOS CONCEPTOS DE PARTIDA 30
SOBRE POLÍTICA METROPOLITANA DE VIVIENDA 31
PACT-ARIM 33
SOBRE POLITICA DE VIVIENDA 33
La experiencia en el caso de Niquitao 34
SOBRE FINANCIACIÓN 35
COMFAMA 37
PLANTEAMIENTOS 37
MÉTODO DE TRABAJO EN COMFAMA 38

ANEXOS

APÉNDICE 5

ENTREVISTAS CON ACTORES SOCIALES

ENTIDAD	INURBE - OFICINA REGIONAL DE ANTIOQUIA
ENTREVISTADA	DRA. GINA GIRALDO - Directora Regional
ENTREVISTÓ	Rosita Gallego De Hinestrosa
FECHA	Septiembre 11 de 1997
OBJETIVO	Conocer, desde la óptica de esta institución del nivel nacional, la experiencia del proceso descentralizador particularmente en materia de vivienda y sus problemas y/o perspectivas, focalizando en los temas claves TIERRA, FINANCIACIÓN Y POLÍTICAS.

Introducción

Es preciso enmarcarnos en el proceso de descentralización que ha vivido el país -desde 1986- los municipios siempre encontraban más cómodo acudir al Gobierno Nacional y agobiados con las funciones que se les han asignado, se concentran fundamentalmente en las necesidades de Educación y Salud**. En la realidad, los gobiernos locales, en general, no invierten recursos en vivienda**.

SOBRE FINANCIACIÓN

En la práctica no se apropia el 5% del presupuesto municipal[1] que debiera invertirse en vivienda. Como ilustración se tiene que en Medellín el 5% corresponde a 24.844 millones de pesos, cifra que cuadruplicaría la del Gobierno Nacional. Sin embargo, estas cifras no se apropian. Se sugiere confrontar presupuesto y **rubro vivienda**. Los Ingresos Corrientes de la Nación no son suficientes para cubrir las necesidades en vivienda. De las transferencias nacionales, sabemos que hay un rubro específico para cada servicio Ej. Salud, Educación, pero no para vivienda y del 20% que reciben los municipios para libre inversión, ellos no comprometen para vivienda.

Ahora bien, la Ley 03/91 "por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda y se reforma el Instituto de Crédito

[1] 5% de los ingresos corrientes municipales, previsto en el artículo 1º de la Ley 61 de 1936 (literal a) Art. 21º sobre el patrimonio y los recursos de los FONDOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA (FOVIS)

Territorial I.C.T." tuvo como propósito fundamental "lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social" (parte del artículo 1º de la Ley).
Su figura primordial fue la creación del "SUBSIDIO familiar de Vivienda" y **los FOVIS** - Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, los cuales en concepto de la dirección regional no cumplen cabalmente el objeto que les señala la ley de **"desarrollar las políticas de vivienda de interés social... aplicar la Reforma Urbana en los términos previstos por la Ley 9ª.**" (Art. 18º Ley 03/91)

El problema de los FOVIS es su falta de independencia presupuestal, no tienen autonomía financiera en la realidad y no operan como tales.
El Gobierno Nacional debiera exigir: 1. Que los municipios cumplan su obligación legal con la VIS; 2. Que creen los Fovis con personal; 3. Que tanto las Alcaldías como Oficinas de Planeación y los Fovis tengan un perfil que permita tener visión del desarrollo del municipio, que tengan una comprensión global y una voluntad política para aplicar los instrumentos que ofrece la ley (Ley 9ª/89 y Ley 388/97 principalmente).

La realidad muestra como el municipio en su arraigada tendencia de acudir al Estado en su carácter asistencialista, juzga que su grado de necesidad de por sí, justifica la asistencia. Esto crea un retroceso en la conciencia municipal sobre el esfuerzo a realizar para ser compensado por la Nación. La experiencia demuestra que el municipio ha perdido el concepto de que necesita elaborar, tener los proyectos y garantizar los recursos de contrapartida.

En otras palabras, es indispensable forzar a los municipios a engrosar sus recursos -en ellos la formación catastral no avanza para mejorar el impuesto predial- y que el subsidio constituyera un premio a dicho esfuerzo.

SOBRE TIERRA

Frente a **los Bancos de Tierra**, éstos son un fracaso en los municipios, no existen por sustracción de materia; no se aplican los instrumentos para lograr terrenos.

El INURBE no dispone de tierras pues sus funciones no se lo permiten. Para el manejo de los activos del I.C.T. se creó la Unidad Administrativa Especial, liquidadora de los asuntos del I.C.T., que se encarga de vender las tierras que poseía. Es el caso de los terrenos de Niquía vendidos a un consorcio de bancos, donde hoy existen propuestas de proyectos de Constructora Bolívar.

La LEY 388/97 plantea grandes perspectivas, siempre y cuando exista una **voluntad política** para aplicarla. "Somos una democracia, es preciso contar con la realidad de la propiedad privada; como Estado, no se pueden vulnerar los derechos de los demás". De ahí que sean novedosas las posibilidades de **asociación con los dueños de los terrenos, vía concertación**, con la concepción del negocio en el cual todos ganan; es preciso hacer el esfuerzo por juntar intereses, propiciar la conveniencia. La valoración debe acompañar la concertación para alejar los peligros de la corrupción. Es necesario agilizar los procesos de trámites: existe una descentralización administrativa pero los recursos dependen de Bogotá (Vº Bº del Ministerio

de Desarrollo Económico amarra en trámites al gobierno central). Aunque la situación del manejo de la vivienda en los municipios es difícil, hay que anotar el avance que se ha dado en algunos de ellos, desde la conciencia de las administraciones locales frente al desarrollo. Ej. : Bello e Itagüí.

Se avanza en programas de autoconstrucción y mejoramiento. En algunos municipios mediante **la figura de programas asociativos** puede lograrse unidades de **vivienda nueva** de 5 y 6 millones, unos 42 m² ~ $5.500.000, cuando en Medellín cuestan unos $17.000.000, dado el mayor costo administrativo y **del suelo**.

SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA

Hay que reconocer el esfuerzo de la creación del Sistema Nacional de Vivienda (Ley 03/91) pero se requiere del concurso de todos los organismos para hacerlo efectivo y lograr el **proceso de concertación**.

El espacio para dicho proceso lo constituye, para el caso del Valle de Aburrá, el llamado **Consejo Departamental de Vivienda** que también hace las veces de Comité Sectorial de Vivienda, cuyas funciones son:

- La asignación y evaluación de los proyectos de vivienda a través de la Red de Solidaridad[2]
- La focalización de los recursos
- Garantizar la participación de la sociedad civil -es el mismo Consejo Departamental ampliado-. Participan el B.C.H., la Federación de Organizaciones Populares de Vivienda, la Universidad de Medellín
- El seguimiento de la inversión

En síntesis **«marcar las directrices de la política regional»**.

Respecto a la política Regional, se argumenta que la realidad es que "lo urgente desplaza lo importante" y los trámites gastan un tiempo importante para dedicar a ésta. "La política debe partir de involucrar las responsabilidades de todos" hay que acabar con la cultura paternalista de que el "Estado lo hace todo", la política implica un proceso de movilización ciudadana de manera que se sienta partícipe. **En conclusión, se acepta que sí tenemos una política formulada, pero falta ponerla en acción, éste corresponde a todos**.

Más que falta de política, el problema grande es de **coordinación**. En este país, particularmente individualista, «el interés de los funcionarios por figurar hace que prime el afán de mostrar resultados, valorando y reconociendo lo propio». **Las fallas en los procesos de coordinación** son más graves cuando afectan el resultado de los proyectos (programación de desembolsos, fuentes de recursos que se dispersan). El proceso constructivo de los programas de vivienda permite que, cuando Las ONGs construyen, el municipio garantice los servicios públicos, el subsidio de vivienda lo entrega el INURBE. Es fundamental **la coordinación que agilice los procesos**. Todo tropiezo en el **aspecto financiero** por ejemplo, incide en el valor general del proyecto. Aquí se recuerda la intervención de un participante en un congreso cuando decía "no den subsidios, estimulen procesos". Si se quiere vivienda más

[2] Ver Acuerdo Nº 04 de 1997. Junta directiva del INURBE. «Por el cual se establece el reglamento operativo del programa de vivienda social urbana inserto en la Red de Solidaridad Social»

barata es necesario en **agilizar los procesos**, el tiempo es dinero y hay que facilitar los trámites.

PROPOSICIONES

Una propuesta para Antioquia podría ser, que un organismo por ej. IDEA concentrara los recursos para vivienda y desembolsara más rápidamente a los municipios. Ello permitiría un desarrollo directo del proyecto). Hoy se manejan unos recursos dispersos (Planeación Nacional, Ministerio de Hacienda, Findeter, FIU, FIS, Viceministerio de Vivienda -INURBE-, Departamento, Municipio, familias)
Otra propuesta puede ser solicitar consideraciones financieras más favorables para los FOVIS y no tratarlos en igualdad de condiciones con los constructores con ánimo de lucro. Estudiar y mejorar los porcentajes de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda para la inversión en VIS.

La política de vivienda articulada a la Red de Solidaridad Social "está bien concebida, es buena por sus bases de participación y consenso". Para acceder a los recursos de la Red, los programas deben ofrecer mínimo 60 soluciones (de 90 SML o sea con base en el salario de $172.005 vigente 1997 una solución de $15`480.450).

Las 60 soluciones cuestan		$988`827.000
Aporte del INURBE en subsidios		$231`000.000*
Aporte de la comunidad (5%)	**	$ 6`441.350
Aporte del municipio		$651´385.560
Subsidio de 350 UPAC por solución =		$3´850.000

Nota. La entrevista se complementa con la información documental suministrada por la Dra. Marión López que aparece en otros anexos.

ENTIDAD	PLANEACIÓN METROPOLITANA-MEDELLÍN
ENTREVISTADO	Dra. ANA ISABEL ZEA. Abogada Asesora de PNUD. para Planeación Metropolitana en materia de Ordenamiento Urbano.
ENTREVISTÓ	Rosita Gallego de Hinestrosa
FECHA	Septiembre 12 DE 1997
OBJETIVO	Ampliar y profundizar sobre el tema de la Política Urbana, la Política de Vivienda y las nuevas normativas (Ley 388/97).

Dra. ANA ISABEL ZEA

ACERCA DE LA POLÍTICA

Política urbana en el órden nacional

Se reconoce el valor de la política formulada en Ciudades y Ciudadanía[3] y su papel para una «**intervención real en las ciudades colombianas**". Pero es algo que no se ha asimilado aún.

Al hacer referencia al nuevo marco legal que brinda la Ley 388/97 -o Ley de Desarrollo Territorial, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 03/91 y se dictan otras disposiciones" y al hablar sobre el tema crítico POLITICA DE VIVIENDA se encuentran dos aspectos importantes para resaltar:

- La Ley clarifica y distribuye **las competencias** en materia de **ORDENAMIENTO TERRITORIAL**. Si vemos en el art. 7º, del CAPITULO II: Ordenamiento Territorial Municipal, específicamente en el Numeral 3 que hace referencia al Nivel Metropolitano:

  *«3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de **los planes integrales de desarrollo metropolitano** y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación **con las materias referidas a los hechos metropolitanos**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994,[4] en la presente Ley y sus reglamentos.*

  *Los planes integrales de desarrollo metropolitano, en su componente **de Ordenamiento Físico-Territorial,** a partir de un **proceso concertado** con las autoridades e instancias de planificación de los municipios que integran la*

[3] MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO. Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Ciudades y Ciudadanía- La Política Urbana del Salto Social. Santafé de Bogotá D.C. Septiembre de 1995.

[4] CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 128/ 94 "por la cual se expide la Ley orgánica de las Areas Metropolitanas". Febrero 24 de1994, ver art. 6º

> *correspondiente área metropolitana y con base en los objetivos de desarrollo socioeconómico metropolitano de largo plazo**, establecerán las estrategias de estructuración territorial metropolitana** e identificarán las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto metropolitano a ejecutar en el largo, mediano y corto plazo. En particular deberán contener: a-----b-----c-----».*

De este numeral 3, art. 7º se resalta **el proceso concertado** que deberá tener lugar con las autoridades municipales en la correspondiente área metropolitana; deberá entenderse que la Ley no supedita al nivel metropolitano sino que señala este modo de **concertación**.

Y cómo lograrlo?. Se debe buscar que todos los municipios ganen. Esto, necesariamente, introduce un segundo aspecto al que también se refiere la Ley 388:

- **LAS COMPENSACIONES.** Así dice la Ley en la continuación de su numeral 3. del art. 7º:

> *«d) La definición de políticas, estratégicas y directrices para la **localización de programas de vivienda de interés social** en los diferentes municipios, estableciendo las **compensaciones** del caso en favor de los municipios donde se localicen»*

Lo anterior constituye el fundamento legal para emprender la formulación de **una política de vivienda a nivel metropolitano** con la concertación de todos los municipios que integran el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Acerca de la implicación local de la política urbana

Es importante analizar los contenidos de la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152 de 1994) ya que prevalece sobre la Ley 388/97. Así dice en su artículo 41º, segundo inciso:

> *«Para el caso de los municipios, además de los planes de desarrollo regulados por la presente Ley, **contarán con un plan de ordenamiento** que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia. El gobierno nacional y los departamentos brindarán las orientaciones y apoyo técnico para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial».(Ley 152/94).*
>
> *«Es importante tener en cuenta que en las Entidades Públicas lo que no está expresamente permitido está PROHIBIDO". De allí la necesidad de conocer completamente el contenido de las Leyes. Por ej., para el caso de los componentes del ordenamiento físico territorial en el Plan Integral de Desarrollo. Dice así la Ley 388/97 Art 7º numeral 3 último inciso:*
>
> *"El componente de ordenamiento territorial de los **planes integrales de desarrollo**l **metropolitano** incluirá sus correspondientes programas de ejecución y deberá armonizar sus vigencias a las establecidas en la presente*

> *Ley para los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos».*

Luego, la Ley entra a definir los determinantes (Ver Art. 10º) y los componentes de los planes de ordenamiento territorial -POT (Art. 11º) así como el contenido de los mismos (Art. 12º, 13º, y 14º); se destaca:

> *«Art. 13º. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO... Es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:*
> .....
> *5.La estrategia de mediano plazo para* ***el desarrollo de programas de vivienda de interés social****, incluyendo los de* ***mejoramiento integral****, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para* ***la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo*** *para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación, para evitar su nueva ocupación*».

En la Ley 388 desaparece el término de **subnormalidad** por el concepto de **desarrollo incompleto o inadecuado**; deberá cambiarse en el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana (DAPM), la nominación de la Oficina de Asentamientos Subnormales. Partiendo de la pregunta sobre qué es lo **completo y adecuado**, se deberán calificar estos barrios.

Criterios para la formulación de la politica de vivienda

- Según el capítulo X de la Ley, artículo 92º: Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social, se debe señalar qué se debe hacer y qué a mediano plazo. Particularmente expresa que deberá determinar la necesidad no solo de nueva vivienda, sino en materia de mejoramiento integral.

- Una política de vivienda debe contemplar las diferentes tipologías de programas: (vivienda nueva, mejoramiento físico, legalización). Cuando se habla de estos programas no se entiende solo el término escueto «casas», como lo fue en algunos periodos la política del Frente Nacional. Es bueno recordar cómo la Ley Colombiana desde la década del 30 (1936), ya consideraba lo que se entendía por vivienda adecuada –refiriéndose a la vivienda de los trabajadores- aproximándose al concepto de vivienda que hoy se maneja.

- También dentro de una política de vivienda se deberá considerar la modalidad del

inquilinato. En Medellín, Pact-Arim realiza un estudio al respecto. El acuerdo 38/90 no permite esta modalidad. Diferencia aparta-estudios de inquilinatos y no considera normativa para estos últimos. Por estatutos, la creada Promotora Inmobiliaria Municipal, por decisión del Concejo no puede construir vivienda de interés social.

- El objetivo de un programa de legalización no es exclusivamente entregar títulos de propiedad, es pensar institucionalmente -reconocer el déficit de equipamiento y evaluar la localización del mismo, las zonas de riesgo, y las posibilidades de reubicación en el mismo sitio; hacer inventario de losas o planchas; etc.-.

- Las anteriores han sido tareas contenidas en el Programa Primed cuyo objetivo primordial era crear una metodología, crear mecanismos de gestión que la garantizaran. En concepto de la entrevistada, «se perdió la capacidad de difusión, olvidó sus objetivos primordiales.»

SOBRE EL TEMA DE FINANCIAMIENTO

Ddesde la Ley 3ª/90 dentro del Sistema Metropolitano de Vivienda está la posibilidad de crear un Fondo Metropolitano de Vivienda de Interés Social, que podría **financiar vivienda como hecho metropolitano**, aquí habría que **concertar**. Es importante citar dentro del capítulo IX de la Ley 9ª /89: Instrumentos financieros para la Reforma Urbana, donde se dan expresas facultades a los municipios para acciones que apuntan a asegurar «una adecuada calidad de vida de sus habitantes» (ampliando en el inciso 3º qué se entiende por construcción de vivienda adecuada...).

> *«Art. 123..Facúltase a los municipios, al Distrito Especial ... para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1º) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953 y mencionadas en el articulo 1º de la Ley 130 de 1985 y además disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas..... Lo anterior, siempre que* ***tales obligaciones*** *se originen* ***en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda,*** *dotación de servicios públicos, construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos,* ***qué aseguren una adecuada calidad de la vida a sus habitantes.....***
>
> *Para los efectos del Art.1º de la Ley 61 de 1936, entiéndase por construcción adecuada de vivienda para los trabajadores no solo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios públicos, más zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de vida de sus habitantes...» (Ley 9ª de 1989).*

Luego, se debe reconocer cómo, desde 1989, la norma legal sobre Reforma Urbana, anterior a la actual Carta Constitucional, precisaba el contenido de **vivienda adecuada,** en una aproximación al concepto de Hábitat y desde entonces era una expresión legal «*asegurar la calidad de vida de los habitantes*».

La entrevistada, concluye que existe abundante legislación que pueda sustentar una política de vivienda de alcance metropolitano basada en un diagnóstico de necesidades habitacionales que permitan definir los énfasis que deba tener dicha política.

OTROS TEMAS DE INTERES

- Los temas de RENOVACIÓN URBANA Y ESPACIO PUBLICO están tratados en la Ley 9ª. Es bueno aclarar que tal norma legal tuvo modificaciones en parte por la Ley 388/97 pero esta Ley 9ª **sigue vigente en buena parte de su contenido**[5]**.** La nueva Ley también se refiere a ellos (Art. 58º literal c; Art. 63º; Art. 119º de la Ley 388/97).

- Un capítulo bien importante es el que desarrolla el mandato constitucional respecto a la **participación en la plusvalía** que genera lo urbanístico.

- Se hace énfasis en el problema de confundir PLANEACIÓN con NORMATIVIDAD; el gran vacío en directrices y principios de las oficinas de Planeación hace que se encasillen en las normas urbanísticas. **No se puede olvidar** que lo fundamental son los POT, la nueva obligación de los municipios.

- Por último, se resalta toda la importancia que se da en la nueva Ley a las figuras de CONCERTACIÓN, ESTIMULOS y COMPENSACIONES. Es preciso profundizar en tales aspectos y entrar a estudiar su conexión mediante reglamentaciones.

Nota1: El informe de entrevista se complementa con los textos legales.
Nota 2: Todos los subrayados en los textos citados y encomillados, son nuestros.

[5] Ver en Ministerio de Desarrollo Económico. Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Ley de Desarrollo Territorial «Ley 388 de 1997». Parte III: modificaciones a la Ley 9° de 1989 pag. 103 a 142. Santafé de Bogotá. Julio de 1997.

ENTIDAD	PLANEACION METROPOLITANA – MEDELLIN
ENTREVISTADO	ARQ. ROCIO TRUJILLO – Departamento de Usos y Normas. División de Planeación
ENTREVISTÓ	ROSITA GALLEGO DE HINESTROSA
FECHA	Septiembre 11 de 1997
OBJETIVO	Focalizar la entrevista en la temática POLITICA y NORMATIVIDAD en lo relativo a la densificación y otras normas especiales sobre EL SUELO.

Arq. ROCÍO TRUJILLO

EL TEMA POLITICA Y NORMATIVIDAD

En la actualidad se vive en el seno del Concejo Municipal una discusión sobre el Estatuto General para el Ordenamiento Físico del Municipio de Medellín, con base en el proyecto de acuerdo presentado por la actual administración (1995 - 97. Octubre 31 1996). Por tanto, la norma vigente por la cual se rige el municipio hoy es el **Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción**, expedido por medio del Acuerdo Municipal 38 de 1990.

Con respecto al uso residencial para la aplicación de las normas, la zona urbana se divide en tres zonas y a su vez éstas comprenden las llamadas **franjas de densidad.** La zona 1 con 3 franjas: de densidad alta, de densidad media y de densidad baja. Esta última comprende, principalmente barrios sin proceso normal de urbanización y barrios urbanizados por el antiguo Instituto de Crédito Territorial-ICT, hasta el perímetro urbano. Se habla de densidad baja porque solo permite la menor densidad en busca de equilibrio.

La zona 2 -que comprende parte de la comuna 14 ó el Poblado, parte de los barrios Asomadera 1 y 2 y el barrio Asomadera 2 de la comuna 9- tiene cuatro franjas: de densidad mayor, de densidad alta, de densidad media y de densidad baja. La zona 3 se maneja por índices de construcción. No tienen franjas de densidad.[6]
En la actualidad la oficina está pensando en una revisión y propuesta de índices distintos.

Acerca del proceso sobre el Estatuto de Normas

- En 1990 se aprobó el Acuerdo Municipal 38/90.
- En la dirección de Planeación del Dr. Alvaro Vásquez se planteó la idea de hacer reformas al acuerdo 38, con la elaboración de un proyecto sobre normas generales que aprobaría el Concejo Municipal para luego hacer las normas de carácter más específico que serían

[6] Ver Acuerdo 38/90 Art. 71º: Plan de Usos del Suelo.... Art. 82º Clases de Urbanizaciones

mediante Decreto del Alcalde.

- En 1993 se presentó el proyecto Nº117/93 "Proyecto General" y paralelamente se empezaron a elaborar las normas específicas para dictar por Decreto.
- Luego, en 1994 se presentó el proyecto 069/94 pero en agosto, con el cambio de Administración, no se alcanzó a aprobar y se archivó el proyecto.
- En 1995 se aprobó el acuerdo sobre Plan de Desarrollo. Acuerdo Nº19/95 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo de Medellín 1995 - 97". Se retomó la idea de elaborar un Estatuto no tan específico. Se considera la filosofía planteada en los proyectos 117/93 y 069/94.
- Mediante Decreto Nacional 2150/95 "por medio del cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios en la administración pública", se dispuso, por un lado, la existencia de los **Curadores Urbanos**. Por el otro, se inició la discusión sobre la reforma a la Ley 9ª o de Reforma Urbana; luego en el Concejo no se presentó proyecto de Estatuto en el transcurso del año 1995.
- En 1996 el Concejo presionó por un nuevo Estatuto. En la oficina de Planeación se hizo adecuando el Acuerdo 38/90, por considerar válidos sus lineamientos generales. Se deberá ajustar -considera la entrevistada- con los macroproyectos que se están pensando [7] y presentar uno general. La idea es compartida por la actual dirección de Planeación.
- Se sometió al Concejo el Proyecto de Acuerdo 217/96. Actualmente está en discusión y está siendo bastante rechazado, por haberse realizado -según el Concejo-, sin participación ciudadana. A esto la oficina explica que fue falta de tiempo, pero que sí se envió para consultas a las Universidades, gremios y se hicieron algunos foros y se recogieron observaciones.

Este último es el proyecto de acuerdo por el cual se pretende dotar a Medellín de un nuevo Estatuto General para su ordenamiento físico, que en su exposición de motivos expresa las diversas circunstancias que confluyen, a saber:

> *"Las orientaciones básicas, recientemente definidas en la Ley Orgánica del Desarrollo (Ley 152 de 1994), que en cumplimiento de las previsiones de la Carta Política del 91, le han impreso al ordenamiento y progreso territorial local una concepción eminentemente estratégica".* [8]
>
> *"El tren metropolitano y los sistemas complementarios de transporte; ... Los alcances y resultados exitosos del Programa de Mejoramiento Barrial – PRIMED ... la necesidad de armonizar el desarrollo urbano con el ordenamiento y planificación de las áreas rurales ..."* [9]
>
> *"... el proyecto de Ley modificatorio de la Ley 9ª, con la consagración de novedosas instituciones y sistemas de planificación que el proyecto de estatuto para el ordenamiento físico del Municipio de Medellín asume en lo esencial ..."* [10]

---

[7] Véase: Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. División de Análisis. 41 PROYECTOS que impactarán en la Ciudad-Región de Medellín en el siglo XXI. Medellín, mayo/97 (55 páginas)

[8] ALCALDÍA DE MEDELLÍN. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN METROPOLITANA, Exposición de motivos, Proyecto de Acuerdo: Por el cual se adopta el Estatuto General para el Ordenamiento Físico del Municipio de Medellín. (Pag. 1 y 2) Oct. 31 de 1996

[9] Idem

[10] Se refiere a la reciente Ley 388/97

Actualmente una Comisión Asesora realiza un estudio de este Proyecto de Acuerdo por encargo de la Comisión Primera del Concejo Municipal, pero dada la aprobación de la nueva ley 388/97 y sus implicaciones para los niveles locales, no se cree que en las presentes sesiones se apruebe nuevo estatuto este año 97.
Como novedad en el proyecto de Estatuto se incluye la reglamentación **de lo rural** (ver TITULO IV. Capítulo 5º De las Normas Básicas para los desarrollos por parcelación). En general se hace un esfuerzo por incluir los nuevos conceptos que la Ley 388/97 introduce en esta materia, tales como: La distribución equitativa de cargas y beneficios, el pago compensatorio, el régimen de concertación de las Unidades de Actuación Urbanística: de los macroproyectos de los planes parciales, etc.

Es importante destacar el contenido del Artículo 15º de este proyecto 217/96. Primera Parte: **Sobre el ordenamiento territorial**.

> *"Art. 15º DE LA ORIENTACIÓN DE LAS ACCIONES PARA EL MANEJO FISICO - ESPACIAL. En razón del proceso de conurbación que se desarrolla alrededor de Medellín y los municipios que conforman la subregión, se exige la previsión de* ***decisiones conjuntas y oportunamente concertadas****. Con base en este concepto se acordarán acciones para el manejo físico espacial del territorio municipal y especialmente en relación con el mejoramiento o la localización de usos y equipamientos conflictivos y deteriorantes,* ***al igual que la ubicación de la vivienda de interés social*** *y la* ***reubicación de la población afectada por razones de desastres****.*
> *Ello supone y exige la creación y validación institucional de un* ***sistema de compensaciones económicas****, que permita asumir colectivamente los costos sociales y operacionales de los proyectos respectivos".*

Este texto concuerda con los conceptos que introduce la Ley 388 a saber "la compensación como elemento básico para la operación del principio del **reparto equitativo de los costos y beneficios** del ordenamiento territorial" [11] (ver: Art.2º Principios del Ordenamiento Territorial Ley 388/97)

Comentario: En el diseño y formulación de una política metropolitana de vivienda es fundamental apoyarse en la nueva normativa legal. Es aquí donde se concreta su viabilidad jurídica.

Una vez aprobada la ley modificatoria de la Ley de Reforma Urbana (Ley 388/97) y entrada en vigencia se crea, para los municipios, la obligación de adaptar sus normas urbanísticas a los principios del régimen normativo que se expresan en su artículo 100º y siguiendo los criterios de prevalencia expresos en el Capítulo III, (contadas a partir de Julio 18/97).

Lo anterior es la tarea inmediata de la cual se ocupa la Oficina de Planeación -por medio de su

[11] Ministerio de Desarrollo Económico, Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. PRESENTACIÓN GENERAL DE LA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL. LEY388/97 Julio 18 Pag.38

Departamento de Usos y Normas-; igualmente se debe articular esa tarea con la elaboración del **Plan de Ordenamiento Territorial** que implica su formulación completa, o la adecuación de los contenidos de ordenamiento territorial de los Planes de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la misma ley 388/97. (ver Art. 33º de la Ley).

Las circunstancias anteriores, según concepto de la funcionaria entrevistada, permitirán redactar mejor el proyecto de Estatuto y pensar en un manual de trámites den más transparencia a los procesos.

Con respecto del tópico de las **densidades**, para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar se aplican según las franjas:

Baja = 80 viv./Ha
Media = 110 viv./Ha
Alta = 130 viv./Ha Ver Estatuto vigente, Acuerdo 38/90)

En la franja de mayor densidad se trabaja por índices, luego no queda control de densidad de vivienda. En cuanto al tamaño de lote para vivienda de interés social -VIS. según la Ley 9ª, se redujo el área a 54 m^2 con mínimo de frente de 6 mts.. Para el resto de la ciudad, el mínimo del área del lote debe ser de 60 m^2.

En el Gobierno de Belisario Betancur estuvo hasta 36 m^2 el lote mínimo: El acuerdo metropolitano 01/84, que sustituyó el acuerdo 19/82 sobre realización de programas de vivienda popular, estableció la posibilidad de hacer VIS en cualquier sector del Valle de Aburrá comprendido dentro del perímetro urbano vigente de los municipios que conforman el Area Metropolitana -ver Art.1º, Acuerdo Metropolitano 01/84-. Esta norma definió **una densidad bruta mínima de 80 viv/Ha** para Medellín, Bello, Copacabana, Itaguí, La Estrella y Sabaneta y una densidad de 150 viv./Ha tanto por el área comprendida dentro del corredor central del río Medellín, como toda el área urbana de los municipios de Barbosa, Girardota y la Estrella. -Art. 3º,Acuerdo Metropolitano 01/84-. La misma norma fijó el mínimo de área de lote en 36 m^2 para vivienda unifamiliar. Con dichas normas se empezaron los desarrollos de VIS en San Cristóbal, San Antonio de Prado, etc.

Más adelante quedó un vacío en el Acuerdo 38/90 por cuanto en él no se fijaron normas específicas para sectores rurales. El proyecto de acuerdo si tenía parte rural. Aunque en normas generales sí consideran la parte rural. En concepto de la funcionaria, aún aparece un híbrido entre normas para densidades de vivienda e índice de construcción permitida. Los proyectos de estatuto más específicos sí traen estudios en lo rural de los corregimientos, al igual que normas sobre densidades.

Para el interés del estudio VIVIENDA Y HABITAT, se concluye sobre la **necesaria integración de las tareas de las distintas unidades del Departamento Administrativo de Planeación** en función de unas directrices comunes. De ellas se deben apropiar realmente los distintos jefes que se comprometan en un proyecto integral para el municipio en su conjunto, y al mismo tiempo deben permitir la articulación y concertación con los otros organismos en el nivel metropolitano y con las otras localidades componentes del Valle de Aburrá. Con ello se propicia la aplicación de conceptos legales como **participación, concertación, compensación**

y no sea la nueva Ley una frustración más de letra muerta.

Acerca de otros conceptos sobre la nueva Ley 388

- Se intenta producir un estatuto de normas sustentado en la Ley. De ahí que en los proyectos se haya tratado de adelantar conceptos que ella contiene.
- Se empieza a estudiar en detalle dicha Ley. La Lonja de Propiedad Raíz ha contratado consultores al respecto. (Dr. Juan Manuel Fernández, Dra. Ana Isabel Zea, Dra. Luz Stella González. ...). Tanto el Dpto. Administrativo de Planeación como el Area Metropolitana han propiciado seminarios y talleres para sus funcionarios y los de los municipios que conforman el Area.
- Es preocupante la aplicación de la norma en lo relativo a desarrollos prioritarios por que depende de las ofertas y recursos para adquisición de los terrenos que compromete -se hace referencia al Cap. VI **Desarrollo y Construcción prioritaria** - Artículos 52º al 57º-.

Frente al tema de la coordinación interinstitucional se plantea como problema fundamental, la falta de comunicación, el mal manejo de archivos que son más bien depósitos que lugares de consulta, todo lo cual dificulta la continuidad de los planteamientos y su integración.

Información documental. Obtenida en la entrevista

- CONCEJO DE MEDELLIN. Acuerdo 38 de 1990 “Por medio del cual se expide el Estatuto Municipal de Planeación, usos del Suelo. Urbanismo y construcción de Medellín”. Julio 6

- MUNICIPIO DE MEDELLIN. Alcaldía. Proyecto de Acuerdo Nº217/96. “Por el cual se adopta el Estatuto General para el Ordenamiento Físico del Municipio de Medellín” (documento actualmente en discusión en el Concejo Municipal 1997)

- MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Presentación general Ley de Desarrollo Territorial. Ley 388/97. Julio 18, Santa Fe de Bogotá, julio/97

ENTIDAD	PLANEACIÓN METROPOLITANA - MEDELLÍN
ENTREVISTADO	DR. CARLOS BOTERO CHICA Director División de Análisis
ENTREVISTÓ	ROSITA GALLEGO DE HINESTROSA
FECHA	Septiembre 9 de 1997
OBJETIVO	Conocer la realidad de la oficina de Planeación acerca del tema clave TIERRA, su valor, destinaciones específicas o afectaciones según políticas y proyectos al respecto.

El TEMA TIERRA

No se tienen estudios de conjunto sobre los valores del suelo urbano. La información está dispersa en estudios parciales de valores de la tierra. Por ejemplo: La Lonja de Propiedad Raíz ha realizado, para el Municipio, un estudio de las fajas aledañas al proyecto de la transversal intermedia; en el Instituto de Valorización Municipal-INVAL hay información sobre zonas del Poblado; Corvide tiene información únicamente de las zonas donde ejecuta obras; Catastro Municipal tiene alguna información que se basa en los últimos levantamientos por sectores; la oficina de EL METRO tiene una idea clara de costos en áreas circundantes a las estaciones; el Instituto Mi Río también tiene estudios de fajas de terrenos aledaños a las quebradas para sus proyectos de protección de quebradas. "Realmente no se tiene algo integrado que permita dar una visión de conjunto".

Algunos proyectos en proceso tienen relación con la reserva de tierras

- Con el planteamiento del Proyecto **Observatorio Urbanístico Inmobiliario** y los instrumentos que plantea la Ley 388/97 se espera lograr unos niveles de información sistematizada que puedan alimentar esta idea. El proyecto comenzó a surgir desde principios de 1996. Esta idea, al igual que otras de interés general pueden ser consultadas en: 32 Ideas creativas para pensar y poner en práctica. Documento del Dpto. de Planeación Metropolitana - División de Análisis.

- Estará operando el **Puerto Seco.** Proyecto que costará entre 8 y 10.000 millones de pesos y que ocupará unas 12 Has. Para ello se reservó, en el Plan de Inversiones del Municipio de Medellín, la suma de 3.000 millones de pesos. Actualmente se estudia la participación en el proyecto de 40 empresas del sector privado con el fin de observar su factibilidad y tomar una decisión final. La Cámara de Comercio realiza la labor y tiene el estudio EPSE. Ahora se trabaja en su actualización. El acuerdo inicial define que el municipio arrendaría los terrenos ya que jurídicamente no los podría ceder en Comodato.

- El **Puerto Seco** estaría al norte, aledaño a otro proyecto en proceso: la **Terminal de**

Carga que se ubicará en límites entre Bello y Copacabana, a 10 minutos de la Estación Niquía de Bello en terrenos de propiedad del Municipio de Medellín. Se desarrollaría en un área de aproximadamente 9.830 M^2. Actualmente se adelantan estudios de prefactibilidad que incluyen diseños. A escala regional, ya se contempla por el CORPES de Occidente en la Red de Puertos Secos como el más óptimo de la Región, analizado bajo parámetros de la teoría de competitividad. De allí que se considere un proyecto real en el mediano plazo.

- El Proyecto **Museo de los Niños** cuenta con la congelación de una fajas de terreno localizadas entre las calles 67- Barranquilla y 77 y las carreras 52 -Carabobo y 53- Avenida del Ferrocarril. Esta franja es paralela a la Universidad de Antioquia, el Jardín Botánico y el Parque Norte. El área de los terrenos es de unos 13.400 M^2 aproximadamente. Igualmente se piensa en el proyecto **Museo de la Ciencia y Tecnología** en dicho sector.

- Acerca del **Centro Internacional de Negocios**, se adelantan ideas para realizar un estudio de mercado y prefactibilidad del proyecto. Se ubicaría aledaño a la Alpujarra, en los terrenos ocupados actualmente por las bodegas del Comité Regional de Cafeteros de Antioquia.

- Otro proyecto de mediano plazo sería el **Palacio de Espectáculos**, en terrenos anexos al Aeropuerto Olaya Herrera. Los terrenos ya son de propiedad del Municipio.

- También en el corto plazo -los próximos 5 años-, podrán tener lugar proyectos dentro del concepto de **renovación urbana integrada y redensificación de sectores.** Se adelanta en el caso del sector Naranjal, donde se estudia una unión del Municipio con los propietarios de los terrenos. En esto podrían actuar entidades como la Empresa Inmobiliaria de Medellín y la Empresa Metro.

- En un horizonte más lejano -unos 15 años-, se piensa en sectores centrales posibles de intervenir como **zonas de renovación urbana con gran densificación para vivienda,** desde la calle 41-Los Huesos, hacia la Calle 33 aproximadamente y desde Palacé hasta parte de la Alpujarra.

- Por la misma presión del mercado, en el proceso de mejoramiento del área aledaña al Centro Administrativo, se piensa en otra **área de renovación**: el barrio Sagrado Corazón, detrás de la Plaza Cívica de Cisneros. Allí posee terrenos la Curia Arquidiocesana, pero será un proyecto a largo plazo.

COMENTARIOS. En el caso de los megaproyectos se da la oportunidad para aplicar la figura de la **compensación** según la Ley 388/97, por tratarse de proyectos de interés metropolitano. Se recomienda ver los nuevos instrumentos de la Ley, ya que la Ley 9ª/89 no manejaba estos temas.

De otro lado, la filosofía de la actual Oficina de Planeación de Medellín parece estar orientada a una definición de proyectos específicos donde no existe claridad sobre las prioridades de articulación urbana que debiera tener la ciudad.

El TEMA DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

La Oficina de Planeación obtiene información sobre estas necesidades, por zonas de la ciudad con la participación de la comunidad a través de las Juntas Administradoras Locales – JAL. Los datos obtenidos pasan a las distintas entidades responsables de los respectivos servicios (Secretarías de Educación, Salud, etc.) para el estudio de viabilidad de atención. Se hace el análisis final en el Departamento Social de la División de Análisis y luego pasan a hacer parte del BANCO DE PROYECTOS. Se recomienda consultar el documento: 41 PROYECTOS que impactarán en la Ciudad Región de Medellín, el siglo XXI, Medellín mayo 1997.

COMENTARIO. De esta entrevista se concluye que realmente el Departamento de Planeación ya no hace estudios globales. Se trabaja más en función de un Banco de Proyectos que se alimenta con los programas de necesidades de las zonas mediante un proceso participativo a través de las JAL. De otro lado, se estudian una serie de ideas y/o proyectos que aún no aparecen jerarquizados o agrupados de acuerdo con estudios de prioridades para los cuales necesariamente deberá fijarse criterios.

Sería interesante que tales proyectos se presentaran articulados a algún plan de la ciudad o región, sin embargo se rescata que algunos de ellos se empiezan a involucrar en el Plan Estratégico de Medellín y el Area Metropolitana que se encuentra en formulación.

Información documental Complementaria a la entrevista, suministrada por el Director de la División de Análisis.

- Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. División de Análisis. 32 IDEAS CREATIVAS para pensar y poner en práctica. Medellín Enero 1996 (32 págs.)

- Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana. División de Análisis. 41 PROYECTOS que impactarán en la Ciudad Región de Medellín en el siglo XXI. Medellín mayo 1997 (55 págs.)

ENTIDAD	PLANEACIÓN METROPOLITANA - MEDELLÍN.
ENTREVISTADO	ARQ. ALEJANDRO MEJÍA – División de análisis. Oficina de Asentamiento Subnormales
ENTREVISTÓ	Rosita Gallego de Hinestrosa
FECHA	Septiembre 9 de 1997
OBJETIVO	Conocer directamente el fenómeno de los llamados asentamientos subnormales, las políticas y programas al respecto, específicamente desde la problemática de vivienda.

Arq. ALEJANDRO MEJÍA

LOS ASENTAMIENTOS SUBNORMALES EN MEDELLÍN

Aproximadamente el 35% de la ciudad está conformada por barrios con distintos niveles –o características- de subnormalidad.[12] En 1997, se considera que existe una población de 250.000 habitantes (10.000 familias) en tales barrios. Según inventarios en el año 1992 se contabilizaron en Medellín unos 75 asentamientos, ya en 1994 eran 87 asentamientos (200.000 personas en 45.000 viviendas)[13] que representan un 11% de las viviendas y el 12% de los habitantes de Medellín. Los últimos datos dan cuenta de 86 barrios informales que según fuente del Anexo 1 PRIMED FASE II, 1997, están clasificados por niveles así:

Barrios del Nivel 1	= 22
Barrios del Nivel 2	= 33
Barrios del Nivel 3	= 31
Total	86

En 1997 se estima que unas 250.000 personas viven en asentamientos informales, y con la tendencia de los problemas que a partir de 1995 han estimulado nuevamente la inmigración, se presume que en el año 2.002 serán más de 300.000 (ver confrontación documental)[14].

El nuevo fenómeno de los **desplazados** agrava la situación de estos asentamientos por cuanto éstos se ubican en zonas de alto riesgo, los que primordialmente absorben esta población. Las Naciones Unidas hablan de 1'500.000 desplazados en Colombia de los cuales un 40% se dan en Antioquia y principalmente en las regiones del Chocó Antioqueño y Urabá y se ubican en las periferias de Medellín. [15]

Con miras a evitar experiencias de reubicación, no muy favorables como las del barrio el

[12] Niveles de subnormalidad Ver Anexo Nº3 pag.148 y ss. del Documentos PRIMED FASE II
[13] Confrontado con datos del documento enunciados en (1), Anexo Nº1 Asentamientos Informales de Medellín e información de CORVIDE en 1997
[14] Idem Cap. I, pág. 12.
[15] Anexo 1 Algunas cifras relevantes sobre la población desplazada en Colombia, pág. 3

Limonar[16], se resuelve microzonificar las áreas de alto riesgo con el objeto de definir en mayor detalle zonas **mitigables** y zonas **no recuperables** y lograr así disminuir las reubicaciones. Hoy el PRIMED hace, en menor escala, relocalizaciones en el entorno inmediato de los propios asentamientos.

LA POLÍTICA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL HÁBITAT

El PRIMED hace **intervención integral** específicamente en asentamientos de Nivel 2. Se trata de una acción de carácter integral y participativa, experiencia que se convierte en orientadora de las políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano.

Dada su aceptación es fácil ampliar la política del PRIMED a escala metropolitana. Ya ha habido **experiencias positivas de concertación** entre CORVIDE e Itaguí en áreas aledañas a la estación del Metro tales como la relocalización del barrio Santa Cruz, en la que hubo concertación entre el Municipio, la empresa Metro y la comunidad afectada.

Planeación Metropolitana, a través de la Unidad de Asentamientos Subnormales, ejerce la orientación y control de las políticas en estas zonas "donde la dinámica de la informalidad es muy variable", por eso se dificultan las estadísticas al respecto. La encuesta SISBEN cubre información de estratos 1 y 2. Se sugiere consultar al Departamento de Estadísticas DAPM. FEDEVIVIENDA es otra fuente de datos, al igual que Pastoral Social - Medellín.

Además de la política de intervención integral en los asentamientos del nivel 2, se trabaja en **prehabilitación** para llevar los del nivel 1 al 2 y en **programas de relocalización** pues son estos asentamientos los que resultan en áreas comprometidas con macroproyectos como el de la **Regional del Norte** (Doble calzada Bello - Hatillo, corredor multimodal del Río entre puente Acevedo y puente El Mico, doble calzada Medellín - Santuario, autopista a Bogotá).

Nota. Los respectivos proyectos poseen los datos sobre número de viviendas por relocalizar, con responsabilidad de actuación por parte de CORVIDE.

Es una realidad que las soluciones para resolver el déficit acumulado de vivienda no caben en Medellín[17]. El macroproyecto del Norte, buscar habilitar tierras del Valle hacia el Norte (Bello, Copacabana, Girardota). Es hacia allí "a donde se puede potenciar la **expansión urbana**". Debe pensarse que si el equipamiento colectivo no es hoy suficiente para el déficit de vivienda existente, con mayor razón debe considerarse en los estudios de previsión, las necesidades de la nueva población que tendrá el desarrollo del norte con esos proyectos, además del tren metropolitano y el futuro tren de cercanías.

Los habitantes sobre la cuenca de la quebrada la Iguaná se afectan, a su vez, con el macroproyecto **vía de acceso al portal oriental del túnel de occidente**.

[16] Barrio construido para desplazados de zonas de alto riesgo en el corregimiento de San Antonio, perteneciente al municipio de Medellín.
[17] Ver Datos déficit cuantitativo y cualitativo Medellín - Fuente CORVIDE

Hay un grupo de barrios de extracción popular -sobre todo aquellos no planificados- que requieren otro tipo de intervención, de **regularización urbana y de legalización o titulación de la tierra**. La administración Municipal, con Corvide ya ha iniciado su intervención en este sentido en el Playón -Comuna Nororiental.

En la **modalidad de la prehabilitación** trabaja Empresas Públicas de Medellín EPM. Su labor consiste en instalar, aun en las zonas declaradas de alto riesgo, unas "pilas públicas" (contador comunitario); provee tuberías y asesora la instalación de energía a la espera de alternativas de localización. Lo anterior, en cumplimiento de la Ley 9ª, Artículo 47 sobre el derecho de los habitantes de las respectivas viviendas, a solicitar y obtener servicios públicos[18] (ver entrevista en Unidad de habilitación de viviendas de EPM.).

En las áreas centrales de la ciudad también se considera que hay **subnormalidad en los inquilinatos.** Con el concurso de Naciones Unidas -Convenio de Gestión Pública- y de la entidad francesa PACT-ARIM -con experiencia de reconstrucción en la postguerra-, bajo la **política de protección a moradores,** se avanza en programas de renovación urbana (casos Niquitao y San Benito) allí se innova con figuras como hoteles de paso y leasing, entre otras. (ver entrevista en PACT-ARIM)

Se comenta que, debido al costo del suelo en esos sitios centrales, las soluciones resultantes de tales programas son muy caras para los pobladores de esas zonas. Sin embargo el proyecto de Niquitao se tiene hasta el año 2.003.

Intervención en materia de mejoramiento de vivienda rural

Empresas Públicas de Medellín, en su Unidad de Habilitación Viviendas hace programas en corregimientos y veredas. En los circuitos veredales en concordancia con el plan rural del municipio.

En el área rural: San Cristóbal, Palmitas, Santa Elena, San Antonio, Altavista (más cercano al área suburbana), Aguas Frías, Manzanillo, etc., hay inquietudes de los pobladores en relación con inminentes desplazamientos ante el desarrollo de proyectos viales.

EL TEMA DE LAS NORMAS

El lote mínimo para VIS. , según Acuerdo 38/90 es de 54 m^2pero, considera el entrevistado, que "más importante que el número de metros cuadrados es construir algo habitable -hoy se construyen viviendas de hasta 12 m^2-". El artículo 501º de este Acuerdo faculta para decidir más elasticidad sobre normas en caso de la vivienda de interés social. A su vez el Decreto sobre curadores urbanos, frena procesos y encarece la vivienda (ver Decreto 2111/96).

Frente a **tipologías de vivienda** siempre prima la **unifamiliar** en todos los estratos; en los altos, la vivienda evoluciona año tras año entre unifamiliar y multifamiliar.

[18] Este artículo 47 quedó derogado por la actual Ley 388/97 en su Artículo 138, numeral 1.

En la entrevista se concluye, frente a las políticas para Asentamientos informales, que éstas ya no son meramente "paliativas-curativas". Hoy se trata de aplicar una **política integral en todos los frentes de la subnormalidad** con "una estratégica agremiación de las instituciones y con activa participación de la comunidad", que considera a PRIMED como ente coordinador y a Planeación como ente de control del siguiente grupo de instituciones:

- Organismos Internacionales: Cooperación técnica y económica
- Nación: Sena, Inurbe, Fir. , Findeter
- Municipio: Planeación y Secretarías Operativas
- Instituciones Municipales Descentralizadas: EEVV, Mi Río, Empresas Públicas de Medellín, SIMPAD, Area Metropolitana
- Organizaciones no gubernamentales: ONGs y comunidad

En los municipios conurbados, se puede hacer concertación por ejemplo con el Instituto Municipal de Proyectos Especiales de Bello-IMPES. En Itaguí con el Instituto Municipal de Vivienda y Reforma Urbana-IMVIR. También se recomienda retomar la posibilidad de **terrazas** para una política de densificación puntual, dada la poca disponibilidad de tierras en el municipio de Medellín.

Informacion documental. Obtenida en la entrevista

- Crecimiento Poblacional de Medellín y de los Asentamientos Informales (cuadro). Fuente: Planeación Metropolitana, Departamento de Análisis Estadístico. Censos de población y vivienda (años censo).

- Problemática de la Vivienda en Medellín con base en los resultados de la encuesta SISBEN 1996-1997. Departamento de Análisis Social (texto y gráficas, 4 páginas).

- Distribución del déficit cuantitativo urbano por zonas y estratos, objetivo del programa Viviendas Nuevas de Interés Social (cuadro). Fuente: Alcaldía de Medellín, CORVIDE. Plan de Acción 1997.

- Distribución del déficit cuantitativo rural por corregimientos y estratos, objetivo del programa Viviendas Nuevas de Interés Social (cuadro). Déficit cuantitativo de «Hogares sin vivienda-HSV en Medellín» (gráfica). [Fuente: Idem]

- Distribución del déficit cualitativo urbano por factor de necesidades básicas insatisfechas-NBI en zonas objeto de programas de mejoramiento de vivienda (cuadro). Resumen déficit cualitativo urbano por factor NBI-gráfica. Condición de la subnormalidad en cifras globales (gráfica). [Fuente: Idem]

Esquemas de la estructura programática y de proyectos:

- Problema cuantitativo: Programa Construcción de Vivienda Nueva
- Problema cualitativo: Programa de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno
- Programa Renovación Urbana. [Fuente: Idem]

Otras fuentes complementarias:

- Documento PRIMED FASE II 1997.
- Informaciones CORVIDE.

PROGRAMA	**PRIMED**
ENTREVISTADO	DR. LUIS ALFONSO RESTREPO G. Director general
ENTREVISTÓ	ROSITA GALLEGO DE HINESTROSA
FECHA	Septiembre 17 de 1997
OBJETIVO	Avanzar hacia la definición de líneaí estratégicas para enfrentar temas críticos en el contexto del diagnóstico compartido, adelantado por el estudio sobre la problemática de la Vivienda y el Hábitat.

Introducción

El primordial **tema crítico** lo constituye LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA, si esto se resuelve es posible lograr TIERRA APTA o, se puede ADECUAR, o MITIGAR SUS RIESGOS. Existe la opción de DENSIFICAR, UTILIZAR TERRAZAS esto es, se puede entrar a resolver el tema TIERRA. «Se puede negociar si hay plata».

Con respecto al tema POLÍTICA DE VIVIENDA, desde el punto de vista del demandante, al habitante corriente no le interesa si hay o no, su interés es más concreto, por su solución de vivienda. Desde este contexto se desarrolla la entrevista focalizada en el tema clave: FINANCIACIÓN. Al final se toca un poco el tema de POLÍTICAS.

ALGUNAS PREMISAS

El mayor déficit de vivienda tanto cualitativo como cuantitativo se ubica en los estratos de población que reciben entre 1 y 2 S.M.L lo cual hace indispensable focalizar la política de vivienda del país en la **Vivienda de Interés Social**. Se sugiere ver datos oficiales de CORVIDE sobre Déficit, 1996.

- «No hay una clara financiación para la VIS» «toda política de vivienda debe llevar implícita una política de financiación».

- «El pobre es el que mejor paga o en su defecto devuelve el bien». Tiene capacidad de crédito (experiencia demostrada en las formas de adquisición de los electrodomésticos de gran costo. Podría compararse la compra de una nevera, un equipo de sonido pagado por cuotas, con un préstamo para vivienda). Podrían imaginarse otras formas de pago.

- En todo programa se requiere garantizar dinero para quien construye PROPUESTAS.

- Buscar estrategias alternativas para manejar los pequeños créditos. Por ejemplo: Buscar la refinanciación de un gran proyecto y así entrar a manejarlo con pequeños créditos ya garantizados. (Nota / revisar propuestas de prensa)

- Aunar esfuerzos utilizando la fórmula de «codeudores solidarios» (5 ó 6) como grupos de usuarios para tomar créditos con hipoteca simple.

- Hay una gran preocupación por agilizar la entrega de subsidios del Gobierno Nacional, que no se podrían girar a Corvide -entidad a la que se inscribe el Programa Primed-, pues su capacidad patrimonial no le permitía recibirlas. Se propone que el Programa se inscriba a una entidad descentralizada como el MUNICIPIO DE MEDELLÍN, así aquel estaría con mayor capacidad de negociar y la agilidad en la gestión reduciría costos de los programas.

- Un ejemplo de cómo la unión coordinada de esfuerzos y acciones logra reducir hasta en un 40% el costo de los proyectos se puede ver en el caso del programa de reubicación de 150 familias con dinero del SIMPAD que se realizó a través de la secretaría privada de Alcaldía y apoyado en el conjunto de entes municipales, así: CORVIDE compra los terrenos, EPM realiza redes principales y acometidas y valida diseños de acueducto y alcantarillado realizados por Obras Publicas Municipales; KFW[19] a través de CORVIDE realiza las obras de urbanismo (senderos etc.); INURBE aporta los subsidios, SECRETARIA DE DESARROLLO COMUNITARIO orienta la participación comunitaria, etc.

- Se logran soluciones de vivienda de aproximadamente $7. Millones de pesos -el valor de la casa de 24 M^2 , construida en lote de 36 M^2 y con posibilidad de futura ampliación para ser una vivienda de 72 M^2 de construcción-. En este caso el usuario tendrá que responder por un crédito de $ 2 millones de pesos (comparable con el pago de una nevera).

- Entidades más ágiles y vigiladas por el Estado, como las Cajas de Compensación Familiar, Vigiladas por la Superintendencia de Subsidios, podrían ser las receptoras directas del subsidio nacional para su manejo.

- Dada la poca capacidad de inversión que tienen las ONGs ejecutoras de programas -por ejemplo, la Corporación Minuto de Dios- se podría emplear la posibilidad de manejar un fondo de garantías que concentrara los depósitos municipales con destino a vivienda y que su rendimiento permitiera una utilización para financiar VIS a más bajo costo.

- El Primed podría, mediante consorcio con una fiducia, hacer el puente hacia las ONGs, agilizando el manejo de dinero. Mediante una veeduría, control y seguimiento de Primed se desembolsa a las ONGs, que ejecutan los programas.

SOBRE POLÍTICAS

Ante la pregunta sobre la amenaza o peligro del posible fomento a las migraciones por los éxitos del programa Primed sobre mejoramiento, se esbozó lo siguiente:

- Una política integral debe estar fundamentada en **estrategias de educación**: La educación del joven y del niño que permita su formación como vecino, como ciudadano es primordial

[19] Entidad Alemana de cooperación técnica y financiera.

como proceso permanente en la prevención de desastres: «se ha comprobado que los barrios informales se disminuyen, se mejoran en la calidad, más por la educación permanente que por la mismas obras físicas».

De allí, lo fundamental del trabajo de la Secretaría de Desarrollo Comunitario en todos estos programas de mitigación y mejoramiento de entornos familiares y la importancia de las oficinas descentralizadas del PRIMED como presencia del Estado en esos sectores informales donde se auspicia el verdadero trabajo participativo de la gente, de la comunidad organizada en comités (de barrio, de mitigación, de vivienda, de legalización).

- **Estrategias de Vigilancia** por parte de la Secretaría de Gobierno que apunta a evitar nuevas invasiones. Un instrumento podría ser el fomento de guardabosques (habitantes del mismo sector), que pudiesen garantizar la vigilancia permanente de un cordón de protección ecológica y ambiental.

- Para el logro de una mejor articulación a nivel municipal se propone, para la segunda fase del Primed, que sus proyectos sean inscritos en el Banco de Proyectos del Municipio, con miras a crear los rubros presupuestales para vigencias futuras, en una visión de mayor alcance que permita consolidar estos programas más allá de los cortos plazos de las administraciones locales.

- No puede olvidarse que estos programas se insertan tanto en las políticas nacionales como en las municipales y hay conciecia de que se requieren unas estrategias a nivel regional y nacional que busquen soluciones tanto a los causas como al problema mismo de los desplazados y en particular a los generados por los procesos migratorios que acentúan la gravedad de las condiciones de calidad de vida de los sectores más vulnerables de la población de nuestros centros urbanos.

ENTIDAD	CORVIDE. Corporación de Vivienda y Desarrollo Social. Municipio de Medellín.
ENTREVISTADO	Econ. JOHN BAYRON ZAPATA. Participante. Taller Financiación -Congreso Internacional de Políticas: Vivienda de Interés Social, factor de desarrollo Municipal.
ENTREVISTÓ	Rosita Gallego De Hinestrosa
FECHA	Septiembre 17/97
OBJETIVO	En el contexto de indagar sobre posibilidades, para los municipios frente los temas críticos de **financiación, tierra y políticas de vivienda** interesa explorar al respecto, con miras a determinar líneas estratégicas de actuación en el campo de la vivienda.

Presentación

El tema clave para el entrevistado es el de la FINANCIACIÓN, se insiste en la búsqueda de fórmulas mixtas que integren los esfuerzos del Estado, el municipio y el usuario de los programas de vivienda.

Algunas propuestas

- En relación con los municipios pequeños. Éstos podrían mejorar sus recursos mediante un buen manejo tributario (predial, industria y comercio...). Tener su **Estatuto de Usos del Suelo** lógicamente en el contexto de la nueva ley 388-97, aplicarla realmente, al igual que la ley 9ª y brindar, con el estatuto como guía, verdaderos estímulos a quienes construyan. Por ej. en caso de un programa de vivienda en el contexto de su plan de ordenamiento territorial, se podría dar la exención de impuesto predial mientras se construye y vende el programa, con requisitos como utilización de mano de obra local, capacitación, etc. De este modo se garantiza que los grandes proyectos dejen a los municipios tecnología y gente capacitada. A los mismos vendedores de depósitos de materiales se les podría rebajar la tasa de interés de industria y comercio de las ventas que surtan al programa. Igualmente reducir los valores de las licencias para programas de VIS. Todo lo anterior buscando reducir los costos de estas viviendas y estimular la ejecución de tales proyectos.

- Es importante inscribir los proyectos en el Banco de Proyectos y Programas municipales y departamentales con miras a beneficiarse de posibles gestiones con ONGs internacionales. Es factible un manejo a través del Ministerio de Relaciones Exteriores: créditos blandos específicamente para mejoramiento de vivienda y entorno de población de NBI.

- Explorar la posibilidad de que el IDEA se convierta en el organismo cofinanciador de los municipios y canalizador para generar créditos para los municipios. Que pueda dar la garantía para tales créditos en caso de préstamos internacionales.

- Se insiste en la bondad del sistema cooperativo, con el ahorro programado para vivienda que se premie con créditos.
- Se podría recoger en un mismo fondo, todos los recursos previstos para VIS y negociar con una entidad que los maneje de manera que al lograr este dinero más barato, ella pueda ofrecer mejores condiciones de crédito para usuarios de VIS. El Municipio de Medellín como tal podría recoger los recursos de las distintas entidades y colocarlos de manera tal que se pueda apalancar la VIS.

- Con la creación de un real Fondo de Vivienda podría pensarse en «Emisión de Bonos, titularización de cartera».

- Ampliar la experiencia que ya ha iniciado CORVIDE con el **Leasing Inmobiliario** -caso del modelo que funciona para el edificio San Vicente en Medellín. Con un buen seguimiento y evaluación de estos nuevos instrumentos se puede encontrar salidas; es un proceso cultural que puede afianzarse entre los usuarios. La opción de compra, le permite convertir una cuota de arrendamiento en una de amortización del bien.

- Una estrategia a largo plazo es trabajar en la organización comunitaria, «los habitantes se vuelven gestores de su mismo desarrollo», se deben apoyar formas populares de financiación que, sumadas a estrategias tecnológicas que apunten a sistemas más racionalizados de construcción, garanticen mejores resultados.

- Se debe aprovechar la credibilidad de la comunidad en programas como PRIMED (experiencia reconocida a nivel nacional e internacional). Se debe trabajar para el logro de una coordinación estratégica a nivel horizontal de todas las instituciones comprometidas, que redundará en mejor gestión y por ende en mayor eficacia de los programas.

La problemática en el Municipio de Barbosa como ilustración

Se trata del municipio más extenso territorialmente del Valle de Aburrá donde el 70% de su población es rural y un 30% urbana. Por ende, el problema que se debería abocar sería la **precariedad de la vivienda rural.** Es allí mayor la necesidad de VIS.

«El problema principal en el municipio de Barbosa es el de los **Servicios Públicos.** No hay posibilidad de abastecer con acueducto y alcantarillado. Se agotó la actual área urbana». Por ello la política en el Concejo Municipal intenta «Detener el crecimiento mientras no se logre cobertura de servicios públicos». El problema que se agrava con el auge de desplazados (fruto de los procesos de violencia que se vive, en un municipio que prácticamente está sectorizado). De Barbosa se desplazan diariamente aproximadamente 3.500 personas hasta Medellín por un salario mínimo. Es un área con una calidad de vida pésima.

Un gran proyecto que pudo ser una oportunidad positiva para el municipio, cual es el **Parque de las Aguas**, no cumplió con la expectativa de generar empleo local. Los trabajadores son de otras áreas del Valle. Finalmente se calcula que el presupuesto del municipio es de aproximadamente $7’000.000, pero falta gestión local.El Municipio podría

enfocaruna estrategia de fortalecimiento del sector rural que incluyera una prelación al problema de la vivienda rural.

ENTIDAD	CODEVI- Corporación de Desarrollo, Educación y Vivienda (ONG)
ENTREVISTADO	DR. ALVARO DUQUE R.- Director Ejecutivo.
ENTREVISTÓ	ROSITA GALLEGO DE HINESTROSA
FECHA	Septiembre 22 de 1997
OBJETIVO	Ampliar sobre el tema de política y financiación de vivienda. En particular sobre la experiencia de la Corporación en el desarrollo de sus programas y su articulación con las entidades oficiales responsables en vivienda.

ALGUNOS CONCEPTOS DE PARTIDA

El problema de la vivienda se contempla desde dos frentes: el déficit cuantitativo -# de hogares enfrentado a # de viviendas- que se calcula en unas 800.000 unidades en la ciudad y un déficit cualitativo de aproximadamente 2`000.000 de viviendas que cada vez se incrementa más con las continuas invasiones en precarias condiciones. Para atender esta situación necesariamente hay que partir de la premisa: Las familias con ingresos **menores a dos SML tienen que ser necesariamente subsidiadas**. Las familias entre 2 y 4 salarios mínimos sí pueden aspirar a financiación.

El Municipio de Medellín tiene una acción de mejoramiento que funciona relativamente bien. No así en otros municipios donde la opción de la población es invadir y esperar que algún día llegue allí el mejoramiento, pero no existen estrategias para prevenir tales situaciones.

El problema de la vivienda radica en la falta de acción municipal. Los lotes son de difícil manejo; en general requieren costosas obras por la imprevisión de las autoridades locales que sólo actúan a posteriori. El entorno de las viviendas debe ser una responsabilidad municipal.

Articulación de CODEVI con entidades oficiales

La articulación de CODEVI con las entidades oficiales responsables de vivienda, presenta dificultades. Los programas de vivienda mediante convenios, según documento CONPES, son los programas garantizados y esto es lo positivo -se estudia que toda la gente cumpla requisitos para el subsidio-. Sin embargo, la experiencia permite señalar que la acción a través de la Red de Solidaridad «entorpece y complica; las mesas son una gazapera donde se pierde energía. La acción no es clara ni transparente, ni más efectiva». Los participantes no son capaces de cuestionar. Hace falta preparar a la gente y a los mismos funcionarios para lograr la real participación. Es grave la demora para otorgar los subsidios del Inurbe, hay programas que CODEVI presentó hace 2 años y apenas se adjudicaron en Agosto/97.

En concepto del Director de CODEVI, el PRIMED se desvió de su objetivo fundamental.

Según él, debería ser **sólo coordinador de acciones**. Su objetivo era el de «crear una metodología de intervención en los barrios subnormales». Se refiere a una «intervención integral, ojalá con gran énfasis en lo social».

Programas de CODEVI

CODEVI como ONG realiza sus programas de vivienda, que son fundamentalmente proyectos de autoconstrucción y ayuda mutua como medio para lograr el desarrollo de la comunidad.

Por una parte, CODEVI tiene su organización interna: un Fondo de Administración que garantiza con su manejo la marcha de los programas; y un Fondo Rotativo de Vivienda (Primero la ONG logró unos fondos internacionales que fueron reinvertidos, más rifas de casas para alimentar estos fondos). De este modo puede iniciar de inmediato los programas con la comunidad sin depender de la entrega del subsidio por parte del Estado. Cuentan con un capital social y ofrece crédito a las familias, según su capacidad de pago, para que ellos vayan haciendo su casa.

Estos créditos pueden pagarse en cuotas de $60.000 hasta $2`000.000 según las condiciones de las familias. Tienen 72 meses (6 años) y pagan un 2% mensual sobre saldos. La Corporación cobra $100 por cada $100.000 como Seguro de Vida. Igualmente se cobra un 10% de asistencia técnica sobre el valor de los materiales.

El técnico hace acompañamiento durante la semana a excepción del lunes. Se realiza un trabajo comunitario con coordinador de grupos formados por unas 35 familias. Hacen un reglamento para la jornada comunitaria que aplican en cada casa. Se hacen frentes de trabajo (por ej. para vaciar losas) dentro de una programación de obras y con un diseño participativo. Es muy importante la capacitación al personal de la familia. Se promociona y transforma a una nueva cultura: solidaridad, justicia y comprensión porque, el problema es de educación y lo que se busca es desarrollar programas en los cuales se pueda medir el impacto social.

La Corporación organiza tres de estos grupos de familias por año. Los programas de ejecución son de 3 ½ meses aproximadamente. Se construyen entre 34 y 36 mts² para cada solución. Otros programas son de sólo 22 a 24 mts². La Corporación maneja un depósito pequeño de materiales (PVC, hierro, ventanería, tejas de asbesto cemento), se alquila la madera para armado de losas y se logran descuentos en compras de materiales que se trasladan a los adjudicatarios.

A nivel nacional FEDEVIVIENDA ha montado créditos mediante convenios con cooperativas, así logran que un capital de $100 millones se convierta en $700 millones (1x7).

SOBRE POLÍTICA METROPOLITANA DE VIVIENDA

Frente al tema, en síntesis, se tienen estos conceptos:

- El problema es de los municipios. Hace falta una visión empresarial-jurídica (esto es, conocimiento del derecho urbano) y una visión social. Por tanto, los Fondos De Vivienda debe crearse con esta óptica y ser manejados por un Gerente. Así podrán «generarse

políticas y estructuras para todo el Valle de Aburrá».

- Se debe fortalecer las ONGs y estimular su acción.
- Diversificar los créditos para que beneficien las familias en los distintos rangos desde 0 hasta 6 salarios mínimos legales vigentes.

PROGRAMA	PACT-ARIM
ENTREVISTADO	LUCETTE ROMERO – Primera Directora del Pact-Arim en Colombia
ENTREVISTÓ	Cecilia Iines Moreno J.
FECHA	Octubre 15 de 1997
OBJETIVO	Conocer las particularidades de la experiencia Pact-Arim en Medellín y, para el caso de la vivienda usada, vislumbrar opciones de mejoramiento en calidad y condiciones de vida.

Presentación

PACT-ARIM es una ONG Francesa que presta servicios en el campo del mejoramiento integral del hábitat. El método de trabajo de esta organización se orienta por los siguientes pasos:

- Se determinan las áreas de trabajo y realizar diagnósticos en posibles zonas de actuación.
- De acordarse una posible intervención, los resultados se presentaran al Estado.
- Se pactan los aportes económicos. Los recursos públicos para la ONG que hace la operación, es decir, la asesoría técnica, deben ser aportados en 2/3 partes por el Estado (Nacional) y 1/3 parte por el Municipio (Local).

En Francia, funciona la ANAH que es una Agencia Nacional de Mejoramiento del Hábitat (agencia del Estado), a través de la cual se canalizan unos **subsidios** provenientes de **impuestos a vivienda alquilada.** Esa es la fuente mayor del aporte público. A los propietarios les corresponde a su vez, un aporte particular.

La filosofía del programa se resume en "financiación para el mejoramiento de vivienda usada en favor de sus habitantes". La meta principal es el confort de las familias.

Pact-Arim realiza una experiencia en Colombia en el sector de Niquitao- Medellín, para la cual ha sido necesario adecuar el Programa a las condiciones particulares del país ya que no se cuenta con un **Fondo Nacional de Vivienda** ni existen impuestos para ello. La experiencia sólo ha tocado el Fondo Local (CORVIDE). La experiencia de Pact-Arim en el proceso de Niquitao, ha sufrido modificaciones en relación con lo que se había diseñado y pactado: un primer problema fue que sólo se recibió la tercera parte de lo que debió aportar el Municipio.

SOBRE POLITICA DE VIVIENDA

La experiencia de Niquitao muestra a su coordinadora, que en Colombia sí existe política de vivienda, pero que no hay claridad en las herramientas para su aplicación o que en muchos casos están atomizadas en códigos o Leyes diferentes. Por ejemplo, la Ley establece **la**

protección a moradores pero no ha definido exactamente su concepción, lo que da lugar a múltiples interpretaciones y por lo tanto a muchas opciones de actuación tales como:

* No expulsión
* No traslado
* Apoyo al empleo
* Reubicación
* Seguridad social

Y aunque todas pueden ser muy válidas, son tan variables que hacen difícil la coordinación de tareas o la orientación hacia objetivos y metas claras desde diferentes frentes de actuación. Con relación al tema de la recuperación integral, la Ley no establece una visión que enlace el tema de la vivienda con el de desarrollo urbano. En la experiencia Niquitao se ve la falta de visión Política del Gobierno Nacional. A Corvide, como fondo local, le queda muy difícil actuar de forma individual, es decir, está solo para garantizar la protección que de los servicios en un programa de mejoramiento en una zona central deteriorada. El Estado Nacional debe comprometerse con este tipo de programas

Principios de actuación para el Pact-arim

La Asesoría Técnica debe contar con un elemento social educativo que fomente en el usuario un buen uso del inmueble que se está mejorando y que, aunque no le pertenece, le ofrece bienestar. Igual con el entorno componente de su hábitat. La economía familiar necesita apoyo y acompañamiento pues de no ser así, queda incompleta la actuación y el inmueble pierde pronto sus mejoras al ser nuevamente abandonado por dificultades para su mantenimiento.

La descomposición social y familiar que viven los grupos sociales en estos lugares debe ser mitigada con acompañamiento social y orientación. Se trabaja bajo el postulado de evitar la expulsión dada la protección al residente, si esto se sale de las manos es porque no había posibilidades de hacer algo mejor. Además, como cualquier programa de desarrollo social urbano los trabajos involucran en todo caso la intervención espacial.

La experiencia en el caso de Niquitao

Se han desarrollado diferentes modalidades de intervención en vivienda:

- **El arriendo como opción de compra.** Se tuvo como experimento para familias que no tienen capacidad de endeudamiento, pero sí de pago semanal.
- **El hotel social para los inquilinatos.** Se tiene únicamente como opción de tránsito para la población de los habitantes de los inquilinatos. Es una interesante experiencia, sin embargo, el modelo de Francia, que tiene mucho éxito, tiene que consultar la situación de Medellín para que cumpla realmente el objetivo buscado. Este hotel social debe ser claramente un dispositivo de tránsito y apoyo social con un año y medio o máximo dos años, para que luego la gente salga a su propia vivienda. También funciona como situación de tránsito por problemas sociales o familiares muy graves.

- Falta explorar otros modelos de vivienda como el **inquilinato.**
- En Medellín se diseñó una experiencia modelo de **vivenda pública para alquiler.** Corvide compra un inmueble y hace las veces de propietario particular. Permite que el inmueble sí sea una **vivienda con servicios compartidos,** digna y racional. En Niquitao existen aproximadamente 30 inmuebles en situación de inquilinatos precarios, si se liderara una de las 30, como experiencia piloto, podrían establecerse unas normas. Crear recursos para créditos blandos o incluso para subsidios. **Esta experiencia modelo aún no se ha vivido.**

La problemática de vivienda en la ciudad ya consolidada presenta formas complejas. Particularmente en el caso de Niquitao se requiere:

* Ayudas distintas a las del operador municipal.
* Un sistema de adjudicación especial. Ej. el hotel social con recaudo semanal.Con derecho de usufructo -más que de propiedad- con base en el comportamiento del usuario.
* Cooperación para comenzar con 4 proyectos de hotel social.
* Establecer el derecho de superficie, dado el alto costo de la tierra.
* Hoy existe una alta oferta pero sólo el Estado puede interesrse en este tipo de programas. La problemática social ha llegado a depreciar el lugar a tal modo que no hay mercado inmobiliario.

La experiencia ha mostrado dificultad en la coordinación público - privada y aún en la coordinación interna entre los entes públicos. Se presentan dificultades de continuidad en el convenio del Pact-Arim por los cambios en el periodo administrativo local que se aproxima.

SOBRE FINANCIACIÓN

No habiendo una red de recursos, ej. fondos de inversión barrial -ó fondos de renovación- hay que diseñar fondos especiales cuyo sentido sea canalizar aportes públicos con participación de bancos. Se crearía así un paquete común para financiar a los beneficiarios. Todo esto requiere una fuerte reingeniería de los procesos públicos y privados. El sector privado debe apoyar los estímulos al propietario. En la experiencia de dos años en Niquitao aún no se ha dado inversión privada. Las Sociedades de economía mixta tienen, además, la bondad de que su participación puede ir mucho más allá de cualquier período de gobierno.

Estimulos al propietario de los inmuebles

- Inversión del Estado.
- Creación del fondo especial (pero con acciones complementarias del Estado).
- Reducción de impuestos (tributarios) o incluso exoneración.
- Permisividad en las normas. Hacerla común para casos que siendo atípicos se dan con cierta frecuencia. Esto requiere diálogos y consensos con las oficinas de planeación y otros entes estatales.

Maquinaria institucional

En el caso Francés el crecimiento de los procesos ha permitido que exista todo un complejo de trabajo interinstitucional. Se han creado ONG's sólo para este trabajo de mejoramiento y rehabilitación. La experiencia en Medellín todavía no tiene el acompañamiento institucional que se requiere pero ya comienzan a manifestarse intereses institucionales sobre todo para el acompañamiento social. Los diferentes actores surgen en la medida en que se desarrollan los proyectos y van apareciendo nuevos actores necesarios.

ENTIDAD	COMFAMA
ENTREVISTADO	WILLIAM HINESTROSA. – Sudirector de Vivienda
ENTREVISTÓ	Luigi Santiago Guerra Castro
FECHA	Octubre 17 de 1997
OBJETIVO	Conocer los puntos de vista de una entidad que realiza, con éxito, programas de Vivienda de Interés social y confrontar con los temas críticos que el estudio ha señalado.

Presentación

En el estudio sobre Vivienda y hábitat, en los municipios que conforman el Valle de Aburrá, se han destacado tres aspectos como los de mayor incidencia, en el desarrollo de este tema en la región. Es importante hacer mención de ellos por la importancia que, en materia de vivienda, revisten en nuestros municipios. **El Suelo**, entendido como la disponibilidad de tierras aptas para la construcción**. La Financiación**, asumida como la forma en que la población puede acceder a la vivienda a precios razonables y consecuentes con su poder adquisitivo. **Las Políticas y normatividades** urbanas para el asentamiento de proyectos de vivienda.

Es de suma importancia para el estudio que realiza el CEHAP, el concepto de una entidad como COMFAMA que ha incursionado muy satisfactoriamente en el área de la vivienda.

PLANTEAMIENTOS

El entrevistado cree necesario partir del concepto de vivienda que tiene el Gobierno Colombiano, y es el de proveer techo sin tener en cuenta otros requerimientos.

Hablando de costos de tierra con posibilidades de ser urbanizada es útil mirar una experiencia definitiva para el caso de Medellín: el Corregimiento de San Antonio de Prado, cuyas tierras han pertenecido a personas de estratos socioeconómicos medios. A este sector se llega cruzando previamente por Itagüí, demandando servicios de este municipio y, pese a que Medellín se amplía en normas, estas afectan directamente a la población del municipio vecino. Ello genera una demanda, de manera masiva y sorpresiva, de servicios para lo que Itaguí no estaba preparado, llegando al punto de saturación en esta demanda por servicios públicos.

Cuando no existe una adecuada planeación, no se presenta consonancia entre el crecimiento demográfico, la infraestructura y el espacio comunitario para atender la demanda. En este sentido, se puede apreciar cómo el desarrollo urbanístico de San Antonio de prado, está presentando expresiones de expansión de terrenos aptos y de corta tasa de retorno o los terrenos baratos. Pero se da una gran necesidad de inversión en servicios y equipamiento, en acortamiento de distancias y transporte. Podría decirse que la distancia implica una

desarmonía entre los asentamientos de diferentes estratos y condiciones económicas y de acceso a bienes de consumo y servicios.

La normatividad se presenta cada vez más exigente, sin tener consideración con el entorno. Cuando se exigen densidades de población muy bajas, por ejemplo, no se tienen en cuenta la calidad ambiental de un sector específico, ni las densidades de ocupación de proyectos circunvecinos, construidos con otro tipo de normatividad, por lo tanto se hace sumamente costoso hacer vivienda económica.

COMFAMA no pretende resolver el problema económico como empresa, sino que busca la calidad y la disminución de los costos finales de la vivienda. La estrategia que se tiene es la de incidir para que el producto mejore de calidad. En un ejercicio que se realizó en el municipio de Sabaneta, en la construcción de un proyecto de vivienda de interés social se llegó al dilema de construir un proyecto completo de vivienda de 53 m^2 a $23.000.000.oo ó cumplir con la normatividad de construir en 60m^2, pero superando el tope de costos establecido por el estado para la VIS. Con esto se nota cómo la normatividad en muchas ocasiones no es consecuente con la realidad económica ni física del terreno donde se localicen los proyectos.

La densificación de los sectores urbanos se presenta como respuesta al interrogante de ¿cómo crear una infraestructura básica que corresponda al desarrollo de calidad para la población de menores ingresos?.En la época en que las urbanizaciones piratas se esparcieron por toda la ciudad se evidenció que de esta manera casi espontánea, con un crecimiento progresivo, a medida que sus moradores se consolidaron en el espacio, se dio respuesta al interrogante planteado.

Según este análisis, la solución posible para el desarrollo de VIS, es el **desarrollo urbanístico progresivo,** dotando de vías construidas en afirmado, espacios amplios, lotes con espacios suficientes, que a futuro se pueden acondicionar.

Otro de los conflictos que se presenta para el desarrollo de proyectos de VIS., es el de las grandes exigencias técnicas que se hacen para el urbanismo, con especificaciones técnicas, muchas veces superiores a las de los estratos altos. De esta forma se le exige demasiado a la generación actual. Es decir la generación actual cubre los gastos del mañana, no permitiendo que cada generación logre vivir de una manera acorde con sus reales posibilidades.

MÉTODO DE TRABAJO EN COMFAMA

COMFAMA, no compra primero el terreno, sino que asesora a los agentes constructores de vivienda y hace las veces de conector entre estos, las entidades financieras y los compradores de estos proyectos. Se busca permanentemente que la calidad del producto se de en beneficio de las partes, es decir, que el constructor no pierda dinero al construir, el cliente obtenga un producto de alta calidad a precios razonables y que las entidades financieras se sientan seguras de que se realiza un adecuado pago de los compromisos económicos.

Para este propósito se ha requerido conformar una serie de estrategias de diseño y alternativas

a la tipología de producto entregado, variando entre 1,2 y 3 alcobas y 1 y 2 baños. La variación entre estas dos partes de la vivienda se presenta de acuerdo con los costos finales de producción de la misma. Vuelve a darse el concepto de desarrollo progresivo, es decir, las familias una vez obtenida la vivienda, proceden con gran estimulo a mejorarla, ampliarla y reacondicionarla.

Del mismo modo sucede en el caso de la vivienda bifamiliar, en donde se ha aportado a la normatividad, diseñando las posibilidades de ampliación de vivienda.

ANEXO 1

ALGUNAS CIFRAS RELEVANTES SOBRE POBLACIÓN DESPLAZADA EN COLOMBIA

Dada la grave situación socio-económica que actualmente vive el país, agudizada por los fenómenos de la violencia, se recrudece el problema del desplazamiento de población en diferentes áreas del territorio nacional. Ello incide en ahondar la problemática del déficit de vivienda en los centros urbanos, razón por la cual se consideró de interés indagar por algunas cifras a este respecto mediante la investigación documental. A continuación se extracta lo siguiente:

Desplazados: Algunas cifras en el país [20]

En diciembre de 1996 se contabilizaron 121.000 personas desplazadas, correspondientes a 36.202 hogares, por factores de violencia en Colombia. Se calcula un total de 920.000 personas desplazadas desde 1985, quienes componen 165.815 hogares, lo cual equivale a decir que uno (1) de cada 40 colombianos ha sido afectado en este sentido. El 53% del total de la población desplazada corresponde a mujeres y 54% son niños menores de 18 años.

Causas señaladas por la población como razón de su desplazamiento

Grupos Paramilitares o de autodefensa	33%
Guerrilla	28%
Policía Nacional	27%
Milicias Urbanas	6%
Otras (varias causas)	2%
Narcotráfico	1%

En el Departamento de Antioquia, en especial Medellín y el Área Metropolitana, se ubicó el 19.66% del total de la población del país desplazada en 1996, cuando

Santander reportó un	7.42%
Córdoba	6.35%
Valle	5.23%
Atlántico	4.00%
Chocó.....	2.07%

En cuanto a Departamentos donde se genera expulsión, se incrementó el número de desplazados provenientes del Departamento de Antioquia (45%).

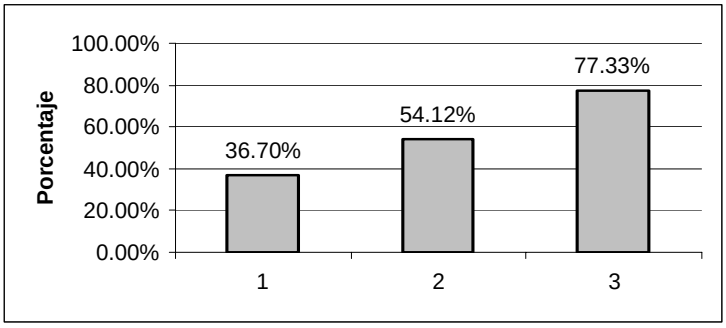
«De seguir este desplazamiento forzado y sin control puede ocasionar en esta área, y

[20] Datos tomados del documento: I.P.C., ¿Hacia dónde va Colombia?, una mirada desde Antioquia. Mayo/97

específicamente en Medellín, una explosión social de serias repercusiones. La ciudad, a diferencia de hace 20 o 30 años, no tiene la infraestructura necesaria para acoger estas personas.» [21]

Balance global del desplazamiento forzado en el Departamento de Antioquia, 1996.

1. Mujeres jefe de hogar
2. Total desplazado sexo femenino
3. Desplazados menores de 19 años



Fuente : I.P.C., ¿Hacia dónde va Colombia?, una mirada desde Antioquia. Medellín, mayo/97, pág. 213. Elaborado por: Equipo de Investigación y Violencia y Derecho Humanitario en Antioquia, del Area de Derechos Humanos del I.P.C. Con base en los datos de El Colombiano, El Mundo, El Espectador, El Tiempo, ANDAS Antioquia, Campo de Ayuda Desplazados, CODHES y CINEP

Un dato crítico:

> «Los desplazados, en su inmensa mayoría (68%), prefieren permanecer en el lugar donde se encuentran "porque la violencia se mantiene en los lugares de origen". El 18% de los desplazados insiste en opciones de ubicación en otras zonas del país, en especial en el campo y sólo el 14% manifiesta el deseo de retornar.» (CODHES INFORMA Boletín No. 6, Marzo 13/97, pág. 3).

Cerca de 1'000.000 de personas han sido desplazadas de sus lugares de origen (920.000 que significan 1 de cada 40 colombianos) por el fenómeno de violencia, específicamente provienen de las zonas rurales. Antioquia genera el 45% de los desplazados del país. La región de Urabá presenta el mayor número de familias desplazas.

Durante el año de 1996 se contabilizaron 181.000 personas desplazadas en Colombia, las cuales correspondieron a 36.202 hogares, donde un 55% de las personas fueron menores de edad y de éstas el 34% fueron menores de 10 años.

[21] I.P.C., ¿Hacia dónde va Colombia?, una mirada desde Antioquia. Medellín, mayo/97, pág. 150

En especial en Medellín y el Área Metropolitana, se ubica el 19.66% del total de la población desplazada en 1996 (La región con mayor número de familias desplazadas es Urabá). Estas cifras son indicativas de la grave situación, comparada con la de otras regiones del país, que hoy tienen gran incidencia en las condiciones de vivienda y hábitat en el Valle de Aburrá.

En abril de 1997 tuvo lugar la más grande ocupación por desplazados en la ciudad, con la ubicación de 3.000 "cambuches" en el sector de Blanquizal, al occidente del barrio Calazans, que fueron forzados a la desocupación y se trasladaron a engrosar otras invasiones de la ciudad y del Valle de Aburrá.

Invasiones en las laderas de Medellín 1997

Parroquia	Invasión	Nº de Viv.
Jesús Amigo	Don Félix en Carambolas	30
Jesús Amigo	La Loma de la Cruz	60
Ntra. Sra. Del Carpinelo	El Pesebre	350
Sto. Domingo Savio	El Pinal	400
Sto. Domingo Savio	El Trébol	500
Sto. Domingo Savio	La Torre	450
San Blas	El Oasis, El Jardín	120
El Ecce Homo	Olaya Herrera	400
San Pablo Apóstol	El Esfuerzo, El Picacho	210
Sta. Margarita Mª de Alarcoque	Vallejuelo	70
Hnos. Misioneros de la Caridad	17 de Noviembre.	20
Hnos. Misioneros de la Caridad	13 de Noviembre.	100
San Luis Beltrán	San José de Bello Oriente	sin dato
TOTAL		2.710

Datos del Video: "Desplazados un reto Pastoral"
[Fuente: Pastoral Social, Medellín Mayo/97 (Organizada desde 1995)]

En las laderas de Medellín se han identificado 14 barrios de invasión en los cuales se contabilizaron cerca de 2.700 viviendas en el mes de mayo de este año. De acuerdo con los censos levantados por la Pastoral Social de Medellín (organizada desde 1995), se han identificado las invasiones referidas en el cuadro anterior. (Ver pág. 3)

Difícilmente puede señalarse, con exclusividad, que el fenómeno de desplazamiento sea sólo de áreas rurales, en Medellín es muy fuerte la movilidad intraurbana por la misma causa de la violencia .

"A través de las parroquias se presta un servicio fundamentalmente pastoral a esas familias. Se trata de un aporte humanitario de la Cruz Roja y de la Arquidiócesis de Medellín, algo transitorio frente a la imperiosa necesidad de: 1. Parar la guerra y 2. Lograr políticas globales de tierra, vivienda y empleo". (Texto del video citado)

Algunas acciones del Gobierno frente al problema de los desplazados en el país

- *Programa Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia,* Documento CONPES Nº 2804 el cual define las acciones de trabajo con las administraciones municipales.
- La Gobernación de Antioquia creó el Departamento Administrativo del Sistema de Prevención, Atención y Recuperación de Desastres DAPARD (Ord. 41/95) para atender dicha población. Ha propuesto "Zonas francas de Paz (un área dentro de las propias regiones expulsoras de desplazados por la violencia, para atenderlos)"
- Igualmente la Cruz Roja de Antioquia tiene un plan de asistencia a desplazados por la violencia.

Fuente: I.P.C., ¿Hacia dónde va Colombia?, una mirada desde Antioquia. Medellín, mayo/97. pág 155.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- CODHES Informa. Boletín de Consultoría para los Derechos Humanos y el Desplazamiento No. 6. Bogotá, Colombia. Marzo 13 de 1997

- Instituto Popular de Capacitación (I.P.C.) Area de Derechos Humanos ¿Hacia dónde va Colombia?, una mirada desde Antioquia. Diagnóstico y Recomendaciones. Violencia, Derechos Humanos y Derecho Internacional Humanitario en Antioquia durante 1996. Diagnóstico y Recomendaciones. Medellín, mayo/1997.

ANEXO 2

DOCUMENTO CORVIDE 40 AÑOS

DE CASITAS DE LA PROVIDENCIA A CORVIDE

CORVIDE es una entidad oficial descentralizada del orden municipal, creada por el acuerdo 69 de 1956 como Fundación Casitas de la Providencia, nombre que recibió hasta 1973. Por el acuerdo 44 de 1987, actualmente vigente, recibió el nombre con el que hoy se conoce: Corporación de Vivienda y Desarrollo social-**CORVIDE**

Es la entidad encargada de coordinar el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social en Medellín, orientan e implementan la Política Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana en el ámbito municipal en la capital de la montaña.

MISIÓN:

Proporcionar soluciones de vivienda para mejorar la calidad de vida de la población mas vulnerable de la ciudad.

VISIÓN:

CORVIDE participa en el desarrollo de ciudad, ofreciendo soluciones pertinentes a la población vulnerable en sus condiciones de vivienda, convocando al concurso solidario de la comunidad, de organismo gubernamentales, nacionales e internacionales, comprometiéndose a que este derecho social de toda familia sea una realidad.

DIRECTRICES:

Los programas que ejecuta la Corporación responden a una planeación previa y no están dirigidos a resolver situaciones de emergencia. Sus esfuerzos se orientan a las familias con ingresos entre 0 y 4 salarios mínimos legales vigentes, con ofertas de vivienda accesibles, sin convertirse en un organismo de financiamiento, logrando así una adecuada rotación de recursos.

PROGRAMAS

PROGRAMA DE VIVIENDA NUEVA:

La Alcaldía de Medellín, a través de **CORVIDE**, orienta la producción de vivienda nueva en diferentes puntos cardinales de la ciudad, bajo diversas modalidades que permitan a las poblaciones mas vulnerables el acceso a un techo digno y seguro.

Para cumplir este objetivo **CORVIDE** adelanta la ejecución de 1828 soluciones de vivienda

para adjudicar 1997 y 1998.

CUADRO Nro. 1

NOMBRE DEL PROYECTO	BARRIO	Nro SOLUCIONES
Urbanización Brasilia	Campo Valdés	35 aptos
Altos de la Playita	Toscana	59 viviendas
Jardin Oasis	San Blas	120 viviendas
Brisas de San Antonio	San Antonio de Prado	164 viviendas
Alcázar de Sucre	La Ladera	400 viviendas
La Carmelita	Picachito	128 viviendas
Plaza del Rio	**Playón de los Comuneros**	138 viviendas
Mirador de calasanz	Calasanz	648 viviendas
Reubicación 13 de noviembre	13 de Noviembre	136 viviendas

PROGRAMA INTEGRAL DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS SUBNORMALES DE MEDELLIN-PRIMED

CORVIDE es además la unidad ejecutora del PRIMED, programa encargado de realizar intervención zonal integral.

Frente al problema cualitativo se hace intervención zonal integral en las laderas de la periferia. En su primera fase el PRIMED realiza obras de mejoramiento en 15 barrios de 3 zonas de Medellín para beneficio de 9200 hogares y sin una inversión superior a los 30 millones de dólares, equivalentes a 30 mil millones de pesos obtenidos con recursos del gobierno alemán a través del banco de fomento KFW, durante 1997 para concluir esta primera fase. La segunda fase, en formulación, se propone iniciar en 1998, para atender otros 15 barrios de Medellín en zonas diferentes a las de la primera fase de otras 10 mil familias.
El Programa PRIMED, valora los procesos informales de asentamientos humanos y propone mecanismos para su consolidación y mejoramiento. Se basa en la cooperación internacional con el gobierno alemán y se ejecuta con la concurrencia de la Nación, otros entes municipales y la ONG.

PROGRAMA DE LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA

Mediante este programa se busca mejorar la vivienda, el entorno y promover el arraigo con el desarrollo social y familiar a través de la titulación de predios, lo cual representa para las familias de menores ingresos, la oportunidad de consolidar su patrimonio e incorporarse a la economía formal, generando, además, sentido de pertenencia en el marco de un proceso de concertación con la comunidad.

El programa, iniciado en 1996, ha entregado 300 escrituras en el barrio Playon de los Comuneros. Para 1997 se preve entregar 4500 escrituras en 6 barrios de la zona Nororiental

caracterizados por asentamientos de población de estratos 1 y 2 así:

La Frontera	500 escrituras
Pablo VI	200 escrituras
Popular	1800 escrituras
La Francia	400 escrituras
La Isla	1100 escrituras
Playon de los Comuneros	500

Las actividades en materia de Regulación Urbanística son:

- Identificación de vivienda objeto de reubicación por riesgo
- Identificación de lotes y terrazas para reubicaciones en otro sitio
- Creación de equipamentos urbanos
- Gestión para obtener cooperación internacional
- Cofinanciación con la oficina de reinserción de la presidencia de la república, con la cual se obtuvo la asignación de una partida de 130 millones de pesos.

Se gestiona con la oficina de titulación de la Presidencia, la asignación de otros recursos para aliviar costos de tramites notariales.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

Se contribuye con el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades rurales, respaldando a las familias localizadas en los niveles 1 y 2 de pobreza, mediante acciones de saneamiento básico y mejoramiento de vivienda, en tres sectores rurales del municipio, beneficiando a 137 familias. Para ello se realizo un convenio con la Caja Agraria -Recursos FIS por un valor de 499 millones para el mejoramiento de 137 viviendas.

METAS GLOBALES PARA 1997

- Corregimiento Alta Vista: 70 viviendas
- Corregimiento Santa Elena 49 viviendas
- Corregimiento San Antonio de Prado 18 viviendas.

PROGRAMA DE RENOVACION URBANA: RECUPERACION INTEGRAL BARRIOS NIQUITAO Y SAN BENITO- CONVENIO PACT ARIM

El objetivo del programa es establecer acciones para mejorar la calidad de vida de los habitantes de estos dos sectores cercanos al centro de la ciudad, llevando a cabo operaciones programadas de mejoramiento del hábitat, protegiendo de la expulsión desordena a los actuales moradores e integrando, incluso, a las clases mas modesta, en el proceso de reconquista y renovación.

En la primera fase se han adelantado acciones en el sector de Niquitao en donde se están ejecutando obras.

CUADRO Nro 2.

PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA

NOMBRE PROYECTO	SECTOR	Nro SOLUCIONES
La Asomadera	San Diego	88 viviendas
Hotel Social	Niquitao	34 viviendas
Inmueble Cajón	Niquitao	15 viviendas
Multifamiliar II	Niquitao	36 viviendas

PROGRAMAS DE REFORESTACION DE ZONAS DE ALTO RIESGO

CORVIDE ejecuta el programa de reforestación, dirigido a la recuperación forestal de áreas degradadas, a controlar la expansión urbana sobre las laderas y lugares no aptos para asentamientos humanos, evitando así desastres naturales que comprometan la población en zonas de alto riesgo geológico.

Para esto la corporación cuenta con un vivero de su propiedad localizado en el cerro pan de azúcar, ubicado al oriente de Medellín.
Dentro de este programa se tienen planeadas las siguientes acciones para 1997:

- Reforestación del parque ecológico cerro pan de azúcar, planes de manejo ambiental de cuencas y trabajo de sensibilización. Para su ejecución se realizo un convenio de cofinanciación con el fondo nacional de regalías por 190 millones la primera fase y 194 millones para la segunda fase.

- Reforestar 130 hectáreas.

- Producir 83000 plantas.

- Lograr un acercamiento del 80 % de la población aledaña al cerro pan de azúcar, con programas educativos que creen conciencia sobre la importancia de la preservación del medio ambiente.

REASENTAMIENTO POBLACIONAL POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

CORVIDE asume la gerencia social de los proyectos de reubicacón de vivienda, garantizando los derechos de los ocupantes, con el respaldo económico de las entidades generadoras de la infraestructura, mediante convenios interadministrativos y la participación de otras dependencias de la municipalidad. Actualmente participa en el proyecto de reasentamiento de 550 familias que serán afectadas por la ejecución de la via regional oriental, paralela al rio Medellín, zona nororiental en un tramo de 5000 metros aproximadamente.

PROGRAMA JARDIN OASIS

En la zona nororiental de la ciudad carrera 36 x calle 91ª (barrio san blas), Corvide llevara acabo la reubicación de 120 familias de bajos recursos económicos mediante un proceso de concertación con la comunidad.
Todos estos proyectos le demandan a la corporación una inversión superior a los 45 mil millones de pesos. Para ello contamos con un personal capacitado que mediante su desempeño hace que la entidad cumpla con la comunidad, a razón de ser nuestra existencia.