

# Plan Estratégico Metropolitano

de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental



Universidad  
Pontificia  
Bolivariana

*Area*  
METROPOLITANA  
Valle de Aburrá

# Plan Estratégico Metropolitano

de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental

Ejecuta:



Universidad  
Pontificia  
Bolivariana

Un proyecto de:

*Area*  
METROPOLITANA  
Valle de Aburrá

## **PLAN ESTRATÉGICO METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HÁBITAT CON PERSPECTIVA AMBIENTAL**

### **Un proyecto de**

Área Metropolitana del Valle de Aburrá  
Director, Carlos Mario Montoya Serna,  
Subdirector de Planificación Integral, Francisco Zapata Builes  
Líder Planificación Ambiental y físico espacial, William Alberto Álvarez Pérez.

### **Ejecutó**

Universidad Pontificia Bolivariana- sede Medellín  
Centro Integrado para el Desarrollo de la Investigación CIDI

### **Equipo de Trabajo**

Coordinador: Arquitecto, Juan Ricardo Mejía Botero; Asesora: Arquitecta, Gloria María Cadavid Arboleda; Arquitecta, Angélica Gaviria Agudelo; Arquitecta, Eliana María Torres Toro; Arquitecto, Juan David Cerón Betancur; Arquitecta, Adriana María Lema Restrepo; Arquitecta, Diana Carolina Pérez Betancur; Arquitecta, Emilse Alejandra Castrillón Romano; Arquitecta, María Camila Vélez Vásquez; Arquitecta, Catalina Muñoz Upegui; Abogada, Beatriz Eugenia Marín Maya; Abogada, Angélica María Vallejo Bedoya; Economista y profesional en prospectiva, Lucio Mauricio Henao Vélez; Economista, Jesús Alberto Henao Rodríguez; Economista, David Betancur Londoño; Economista, Tatiana Zea Ruiz; Ingeniero Ambiental, Germán Mauricio Valencia Hernández; Ingeniero Ambiental, Juan Fernando Jaramillo Campuzano; Ingeniero Ambiental, Juan Esteban Gómez Castañeda; Ingeniera Geóloga, Marcelena Pineda Correa; Ingeniero Ambiental, Juan Esteban González Valencia; Estadística, Diana Marcela Pérez Valencia; Trabajadora Social, Gloria Patricia Martínez Giraldo; Trabajadora Social, Dora Bibiana Gallego Betancur; Trabajadora Social, Merlyn Cristina López Quintero; Trabajadora Social, Yuly Andrea Gómez Giraldo; Comunicadora Social, Catalina Montoya Posada; Comunicadora Gráfica Publicitaria, Laura Victoria Fonnegra Restrepo; Auxiliar Administrativa, Caterine Martínez Álvarez

### **Interventoría interna**

Arquitecta Luz Dary Castaño Gutiérrez- Especialista en Planeación urbano Regional  
Área Metropolitana del Valle de Aburrá

### **Interventoría externa**

Arquitecta Lina María Posada Vélez - Especialista en Gestión y Procesos Urbanos  
Área Metropolitana del Valle de Aburrá

### **Agradecimientos**

A la arquitecta Beatriz Elena Rave Herrera, Subdirectora de Planificación Integral durante los años 2010 y 2011

### **Impresión**

Litoservicios

### **Fecha y ciudad**

Mayo de 2012, Medellín

Está prohibida la reproducción parcial o total de esta publicación y mucho menos para fines comerciales. Para utilizar información contenida en ella se deberá citar fuente.



# Contenido

PRESENTACIÓN	5
INTRODUCCIÓN	7
PLAN ESTRATÉGICO METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HÁBITAT CON PERSPECTIVA AMBIENTAL	8
METODOLOGÍA	9
<b>DIAGNÓSTICO</b>	<b>11</b>
DIAGNÓSTICO POR MUNICIPIO	12
RESULTADOS METROPOLITANOS	17
<b>FORMULACIÓN</b>	<b>26</b>
ESCENARIO APUESTA	27
PRINCIPIOS	28
OBJETIVOS	29
ESTRATEGIAS	30
<b>LÍNEA ESTRATÉGICA TERRITORIAL Y AMBIENTAL</b>	<b>40</b>
DESCRIPCIÓN	41
RETOS	42
PROGRAMAS Y PROYECTOS	43
<b>LÍNEA ESTRATÉGICA INSTITUCIONAL</b>	<b>76</b>
DESCRIPCIÓN	77
RETOS	78
PROGRAMAS Y PROYECTOS	79
<b>LÍNEA ESTRATÉGICA ECONÓMICA</b>	<b>109</b>
DESCRIPCIÓN	110
RETOS	111
PROGRAMAS Y PROYECTOS	112
<b>SEGUIMIENTO EVALUACIÓN Y CONTROL SEC</b>	<b>131</b>
<b>GLOSARIO</b>	<b>132</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>135</b>



## Presentación

La Ley 128 de 1994, Orgánica de las Áreas Metropolitanas atribuye a la Junta Metropolitana las funciones para la adopción del Plan Integral de Desarrollo y coordinación en su respectivo territorio del sistema nacional de vivienda de interés social. A su vez, la Ley 1454 de 2011, le otorga la competencia para elaborar planes integrales de desarrollo metropolitano con perspectiva de largo plazo, incluyendo el componente de ordenamiento físico territorial 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 los Hechos Metropolitanos.

Con base en lo anterior el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, ha adelantado estudios en torno a la vivienda. En el año 2003 se avanzó en el proceso de diagnóstico y concertación de la temática de vivienda con los actores del Sistema Habitacional Metropolitano, recopilados en el documento Programas Estratégicos: Centralidades, Vivienda y Movilidad, que contempla el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano al 2020.

Posteriormente, en el año 2005 se realizó el estudio “Criterios ambientales de la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá”, con el objetivo de establecer los lineamientos generales para determinar cómo promover vivienda y hábitat, bajo premisas de sostenibilidad, integralidad, gobernabilidad e institucionalidad democrática.

El Plan Metròpoli 2008-2020 (Acuerdo Metropolitano No.40 de 2007), destaca dentro de los objetivos metropolitanos mejorar la calidad de vida y forjar un ambiente sano, y establece entre los proyectos estratégicos el ordenamiento espacial y accesibilidad, marco en el cual se inscribe la apuesta institucional por la consolidación de un modelo de ocupación metropolitano, y por ende las orientaciones metropolitanas en torno a la vivienda.



Por otro lado, con la adopción de las “Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial”, Acuerdo Metropolitano 15 de 2006, se fijaron Modelos de Ocupación de la Metrópoli y se establece la necesidad de complementar y precisar las directrices, en materia de la política de vivienda - considerada como hecho metropolitano dentro del acuerdo 15 -, teniendo en cuenta los criterios definidos por las mismas: control del crecimiento de la metrópoli, determinación de densidades para la vivienda, criterios para su localización, e instrumentos de gestión del suelo.

Es en este contexto que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en virtud de la competencia planificadora y coordinadora del equilibrio del desarrollo armónico e integrado del territorio metropolitano y lo estipulado por la recién aprobada Ley 1454 de 2011 –LOOT. Donde establece como función la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano con perspectiva de largo plazo y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, que el AMVA convoca a los municipios del Valle de Aburrá, a sus instituciones, a la ciudadanía y a sus dirigentes, para pensar el futuro de la vivienda y el habitat de la metrópoli.

En razón de lo expuesto y como complemento y desarrollo de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título IV del Acuerdo Metropolitano 15 de 2006, se formulan objetivos y estrategias que permitan construir consensos con los distintos actores del sistema habitacional, los cuales en concordancia con la política nacional y local y de manera conjunta, asociada y solidaria, permitan enfrentar la problemática y los desafíos referentes al Hecho Metropolitano de la vivienda.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, consciente de la responsabilidad y el reto que implica la formulación de un Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat para el Valle de Aburrá, convocó al Instituto Tecnológico Metropolitano para que con el apoyo de los profesionales especializados de la entidad, apoyaran la construcción de la fase de diagnóstico en el año 2010; y a la Universidad Pontificia Bolivariana en el año 2011 para las fases de formulación, concertación y Acuerdo Metropolitano, con el fin de contribuir a un desarrollo armónico, coordinado, y sostenible del territorio.

**Carlos Mario Montoya Serna**  
Director



## Introducción

Este documento presenta un recorrido general por el PEMVHA que inicia con la justificación del Plan, posteriormente explica los resultados mas sobresalientes del diagnóstico y por último, la formulación del plan, explicando: I. El escenario apuesta, los principios fijados por las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial para la formulación de la política de vivienda metropolitana, los objetivos y estrategias, II. El sistema habitacional explicando su conformación, subsistemas y funciones y III. Las líneas estratégicas que componen el plan con sus programas, subprogramas y proyectos.

Es importante aclarar que este documento no es vinculante y en ningún caso busca violar las competencias de cada uno de los municipios pertenecientes al AMVA, por consiguiente su unica función es constituirse en una guía que establece estrategias en torno a la planificación, definir acciones por parte de los actores y proponer herramientas para la implementación de las estrategias definidas previamente.



## Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental

Es un instrumento de planificación, que parte de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, basado en los principios del desarrollo, centrado en la prevalencia del interés general; la equidad social, económica y territorial; la responsabilidad compartida en el manejo de los recursos y la concurrencia, complementariedad y subsidiaridad en la función pública.

Es así como el plan permite construir consensos con los municipios, la comunidad y demás actores estratégicos del territorio, siendo un instrumento mediante el cual se operativiza la política que articula las acciones de los diferentes actores para la concertación de una Política Habitacional Metropolitana, en armonía con la política nacional y las disposiciones de los gobiernos locales correspondientes a cada uno de los municipios del Valle de Aburrá.



## Metodología

El Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental abordó una metodología que estuvo conformada por herramientas de planificación estratégica acompañadas y respaldadas por procesos participativos, los cuales permitieron conocer la situación actual de la problemática habitacional en el Valle de Aburrá y plantear un abanico de instrumentos que independientes o combinados buscan atender la solución de las problemáticas mas latentes al rededor del tema habitacional en el entorno metropolitano.

La construcción del Plan se dividió en cuatro etapas. Durante la etapa de diagnóstico se realizaron nueve foros municipales, 33 entrevistas y un seminario regional, actividades que contaron con la participación de actores sociales, públicos, privados y solidarios. En la etapa de formulación, se convocaron de nuevo a dichos actores para continuar con el proceso de construcción del Plan; en esta fase se realizaron 10 foros municipales, 29 encuestas virtuales, 44 entrevistas y un seminario internacional. En las fases de concertación y acuerdo, los encuentros se enfocaron en un acompañamiento permanente con cada uno de los municipios y otros actores estratégicos, el cual consistió en un serie de exposiciones frente a los Concejos Municipales y Consejos de Gobierno de los diferentes municipios del Valle de Aburrá y en espacios académicos, donde se daban a conocer las propuestas planteadas en un proceso de retroalimentación.

Estos espacios creados por el Plan permitieron recoger conocimientos, aprendizajes y reflexiones sobre la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá, constituyendose en las bases para lograr la construcción del mismo.

A continuación se presenta la ruta metodológica que sirvió de guía para la construcción del Plan.



## DIAGNÓSTICO

Identifica las problemáticas en vivienda y hábitat para el Valle de Aburrá.

Línea base de variables e indicadores:

Definición de hipótesis.  
Consecución y revisión de información.

Definición de campos temáticos, variables e indicadores.

Desarrollo matriz de valoración.

## FORMULACIÓN

Define el escenario apuesta, proponiendo soluciones a las problemáticas.

Se desarrollan los diferentes programas y proyectos, agrupados en las siguientes líneas estratégicas:

Territorial y Ambiental.

Institucional.

Económica.

## CONCERTACIÓN

Socialización y concertación del diagnóstico y la formulación.

Acompañamiento a cada uno de los municipios a través de:

Consejo Metropolitano de Planificación.

Concejos Municipales.

Consejos de Gobierno.

## APROBACIÓN

Presentación del proyecto de acuerdo que contiene:

Principios  
Objetivos  
Estrategias

Sistema Habitacional: conformación, subsistemas y funciones, componentes fundamentales, identificación de los actores.

Consejo Metropolitano de Vivienda y Hábitat: funciones, integración, decisiones y reuniones

Visión específica del Plan Estratégico Metropolitano  
Líneas estratégicas  
Programas  
Subprogramas  
Proyectos

## Estrategia de participación:

Foros municipales: **390** asistentes

Entrevistas: **33** personas

Seminario regional: **196** personas

Foros municipales: **390** asistentes

Entrevistas: **33** personas

Seminario regional: **196** personas

Encuestas virtuales: **29** personas

Acompañamiento permanente a cada uno de los municipios y otros actores estratégicos.



# Etapa de Diagnóstico

## 1.Resultados Municipales

---

## 2.Resultados Metropolitanos

---

A continuación se presentan los principales resultados obtenidos durante la etapa de diagnóstico, como síntesis del escenario actual de la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá.

Dicha información se recolectó a partir de fuentes secundarias como: Encuesta de Calidad de Vida 2009; Censo 2005; Acuerdos POT y PBOT vigentes; POMCA; SIMPAD; PIOM; Censos de Edificaciones DANE; Estudio de Actividad Constructora, Oferta y edificaciones: Valle de Aburrá, Oriente Cercano y Oriente Medio, primer semestre de 2010, CAMACOL; Estudio de Demanda de Vivienda en el Valle de Aburrá 2010, CAMACOL; Superintendencia del Subsídío Familiar y Anuarios Estadísticos de Antioquia, además de ser sustentadas a través de los distintos procesos de participación que se desarrollaron durante la construcción del Plan.

En un primer momento se presentan los resultados municipales dónde se encuentran los datos más representativos para cada uno de los Municipios. Luego se describen algunas conclusiones sobre las situaciones generales en el Valle de Aburrá.



# Resultados Municipales

## Barbosa

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>	46.951	<b>Índice de Calidad de Vida: 55,8</b>				
	<b>Áreas de tratamientos en hectáreas</b>					<b>Viviendas del municipio: 13.027 unidades</b>	
	Consolidación	Desarrollo	Expansión	MI	Renovación	Redesarrollo	<b>Viviendas desocupadas: 1.360 - 10,44%</b>
	41,5	30,0	0	10,3	0	0	
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo: 524 - 4,02%</b>
	3,48			1,001			<b>Déficit cualitativo: 4.804 - 36,88%</b>
Se han venido fortaleciendo las OPV a través de la Administración Municipal, que ha implementado acciones efectivas de construcción de vivienda y ejercicios de participación.					No se tienen destinados suelos de expansión.		

## Girardota

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>	49.381	<b>Índice de Calidad de Vida: 59,9</b>				
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>					<b>Viviendas del municipio: 11.981 unidades</b>	
	Consolidación	Desarrollo	Expansión	MI	Renovación	Redesarrollo	<b>Viviendas desocupadas: 248- 2,09%</b>
	260,0	4,0	43	90,0	0	1,8	
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo: 262 - 2,20%</b>
	3,96			1,000			<b>Déficit cualitativo: 2.995 - 25,19%</b>
La implementación efectiva de las disposiciones legales vigentes de la ley 3 de 1991, permitirá una mejor integración de los actores que actualmente trabajan de manera desarticulada.					Se ha destinado un alto porcentaje del área del municipio para suelo suburbano (36,44%)		

■ ■ ■ Fuente: Construcción PEMVHA a partir de ECV 2009, CENSO DANE 2005, acuerdos POT o PBOT.



# Copacabana

<b>Municipio</b>	<b>Proyección Poblacional al 2011</b>		66.665			<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 60,2
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>					<b>Viviendas del municipio:</b> 19.572 unidades
	Consolidación	Desarrollo	Expansión	MI	Renovación	Redesarrollo
	316,0	119,0	11,64	4,9	0	13,3
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>		
3,31			1,001			<b>Déficit cualitativo:</b> 2.608 - 13,33%
El sistema habitacional no ha sido conformado, lo cual se evidencia por los procesos de participación discontinuos y en la desarticulación de los actores.					Presenta fuertes presiones de conurbación con el Municipio de Bello.	

# Bello

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>		421.522			<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 60,2
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>					<b>Viviendas del municipio:</b> 105.658 unidades
	Consolidación	Desarrollo	Expansión	MI	Renovación	Redesarrollo
	995,0	364,0	228,73	94,0	60,0	241,0
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>		
3,82			1,003			<b>Déficit cualitativo:</b> 8.754 -8,29%
Cuenta con alta presencia y diversidad de actores, que tienen la oportunidad de fortalecer su trabajo mediante la conformación de un Sistema Habitacional que potencialice sus resultados.					Es el municipio que aporta mayor cantidad de suelo con tratamiento de desarrollo, con un porcentaje del 30,90% sobre el total del suelo de desarrollo del Valle de Aburrá.	

■ ■ ■ Fuente: Construcción PEMVHA a partir de ECV 2009, CENSO DANE 2005, acuerdos POT o PBOT.



## Medellín

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>					2.368.282	<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 62,6
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>						<b>Viviendas del municipio:</b> 661.878 unidades
	Consolidación 6.947,7	Desarrollo 210,8	Expansión 312,00	MI 864,9	Renovación 163,9	Redesarrollo 1.007,6	<b>Viviendas desocupadas:</b> 21.379 – 3,23%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 31.864 - 4,81%
	3,49			1,004			<b>Déficit cualitativo:</b> 50.610 - 7,65%
	<p>Conta con una amplia y diversa presencia de actores, articulados en procesos continuos y permanentes de participación, acompañados por la gestión del ISVIMED y el desarrollo del PEHMED.</p>						<p>Es el municipio que aporta mayor cantidad de suelos de expansión al Valle de Aburrá (21,46%), aunque éstos sólo representan el 0,03% de su área urbana.</p>

## Itagüí

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>					255.369	<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 62,4
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>						<b>Viviendas del municipio:</b> 67.210 unidades
	Consolidación 911,3	Desarrollo 41,3	Expansión 72,08	MI 50,3	Renovación 26,2	Redesarrollo 188,1	<b>Viviendas desocupadas:</b> 3.112 – 4,63%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 1.728 - 2,57%
	3,70			1,002			<b>Déficit cualitativo:</b> 3.804 - 5,66%
	<p>Alta participación de actores: 26 organizaciones sociales dedicadas a promover la producción de vivienda popular.</p>						<p>Es el municipio del sur del Valle de Aburrá donde se construyó el mayor porcentaje de VIS en el año 2009, equivalente a 6,56% del área aprobada y 4,87% de las unidades.</p>

■ ■ ■ Fuente: Construcción PEMVHA a partir de ECV 2009, CENSO DANE 2005, acuerdos POT o PBOT.



# Envigado

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>					202.310	<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 69,6
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>						<b>Viviendas del municipio:</b> 51.536 unidades
	Consolidación 698,8	Desarrollo 245,7	Expansión 109,58	MI 71,2	Renovación 0	Redesarrollo 206,0	<b>Viviendas desocupadas:</b> 2.597 – 5,04%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 1.882 - 3,65%
	3,72			1,004			<b>Déficit cualitativo:</b> 2.719 - 5,28%
	Uno de sus principales desafíos está en el fortalecimiento de la organización comunitaria, debido a que en la actualidad solo existe una Organización Popular de Vivienda.						Es el municipio con los precios más altos por metro cuadrado para la vivienda nueva y usada, lo que se convierte en un reto para el acceso a vivienda de la población con más bajos recursos.

# Sabaneta

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>					48.997	<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 66
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>						<b>Viviendas del municipio:</b> 15.187 unidades
	Consolidación 168,0	Desarrollo 7,6	Expansión 245	MI 63,7	Renovación 0	Redesarrollo 157,2	<b>Viviendas desocupadas:</b> 1.077 – 7,09%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>			<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 356 - 2,34%
	3,11			1,003			<b>Déficit cualitativo:</b> 1.142 - 7,52%
	No se han implementado las disposiciones legales vigentes de la ley 3 de 1991, pero si visualiza una gran oportunidad para su creación, a través de los procesos de participación que lidera el FOVIS y la confluencia de los diferentes actores.						Es el municipio que proporcionalmente destina más área para su crecimiento, con un total de 245 ha que equivalen al 0,69% del total de suelo urbano del municipio.

■ ■ ■ Fuente: Construcción PEMVHA a partir de ECV 2009, CENSO DANE 2005, acuerdos POT o PBOT.



## La Estrella

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>		58.414			<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 61,8	
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>					<b>Viviendas del municipio:</b> 15.621 unidades	
	Consolidación 166,1	Desarrollo 79,5	Expansión 265,5	MI 120,5	Renovación 10,6	Redesarrollo 0	<b>Viviendas desocupadas:</b> 620-3,97%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>		<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 463 - 2,96%	
	3,60		1,004			<b>Déficit cualitativo:</b> 2.647 - 16,95%	
	Se presenta una gran oportunidad para agilizar las soluciones en el tema de vivienda y hábitat, a través de la articulación y continuidad de las acciones puntuales que se realizan actualmente.					Proporcionalmente es el municipio que destina mayor cantidad de suelo al tratamiento de Mejoramiento Integral, con un total de 88,68 ha equivalentes al 31,88% del suelo urbano del municipio. Dicha cantidad de suelo, se convierte en una gran oportunidad para mejorar la calidad de las viviendas y el entorno.	

## Caldas

<b>Municipio</b>	<b>Proyección poblacional al 2011</b>		74.072			<b>Índice de Calidad de Vida:</b> 61,8	
	<b>Áreas por hectáreas de tratamiento urbanístico</b>					<b>Viviendas del municipio:</b> 18.024 unidades	
	Consolidación 197,7	Desarrollo 76,2	Expansión 166,19	MI 10,3	Renovación 0	Redesarrollo 5,4	<b>Viviendas desocupadas:</b> 813 - 4,51%
	<b>Promedio de personas por hogar</b>		<b>Promedio de hogares por vivienda</b>			<b>Déficit cuantitativo:</b> 730 - 4,05%	
	3,98		1,005			<b>Déficit cualitativo:</b> 1.807 - 10,03%	
	Existe un gran potencial en la alta diversidad de instituciones presentes, su trabajo puede ser fortalecido con la integración de estos actores en el marco del Sistema habitacional.					El principal desafío está en aumentar la cobertura en espacio público, equipamiento y vías.	

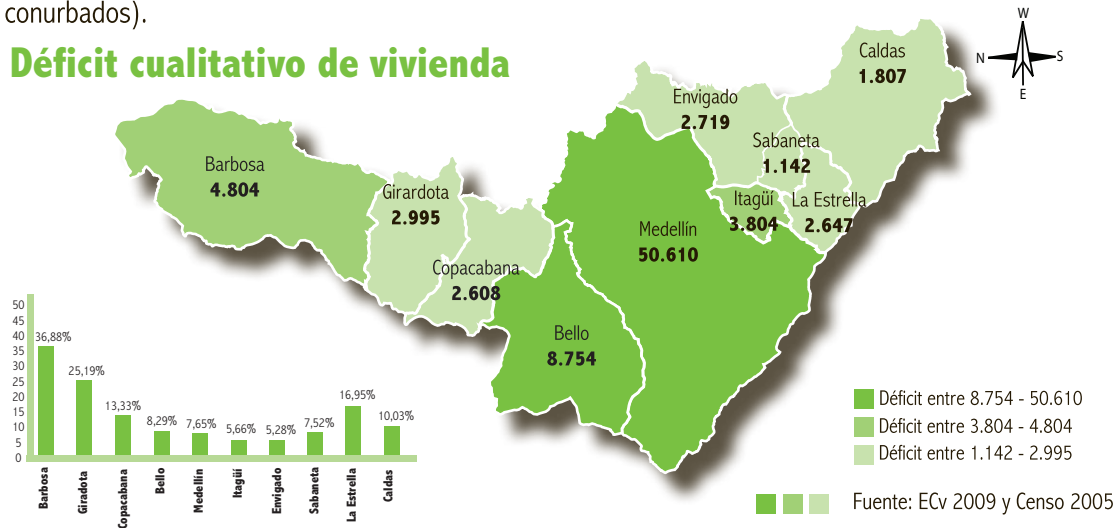
■ ■ ■ Fuente: Construcción PEMVHA a partir de ECV 2009, CENSO DANE 2005, acuerdos POT o PBOT.



# Resultados Metropolitanos

- El principal desafío para todo el Valle de Aburrá es trabajar en mejorar la calidad de las viviendas y su entorno. Esta situación se evidencia en un déficit cualitativo metropolitano de 81.890 viviendas, mayor al déficit cuantitativo metropolitano de 42.295 viviendas.
- El déficit cualitativo se incrementa principalmente por las viviendas sin acceso a servicios públicos domiciliarios, como alcantarillado y recolección de residuos sólidos (para los municipios con mayores índices de ruralidad) y por el hacinamiento mitigable entendido como viviendas urbanas con entre 3 y 5 personas por cuarto para dormir, o rurales con más de 3 personas por cuarto para dormir (en los municipios conurbados).

## Déficit cualitativo de vivienda

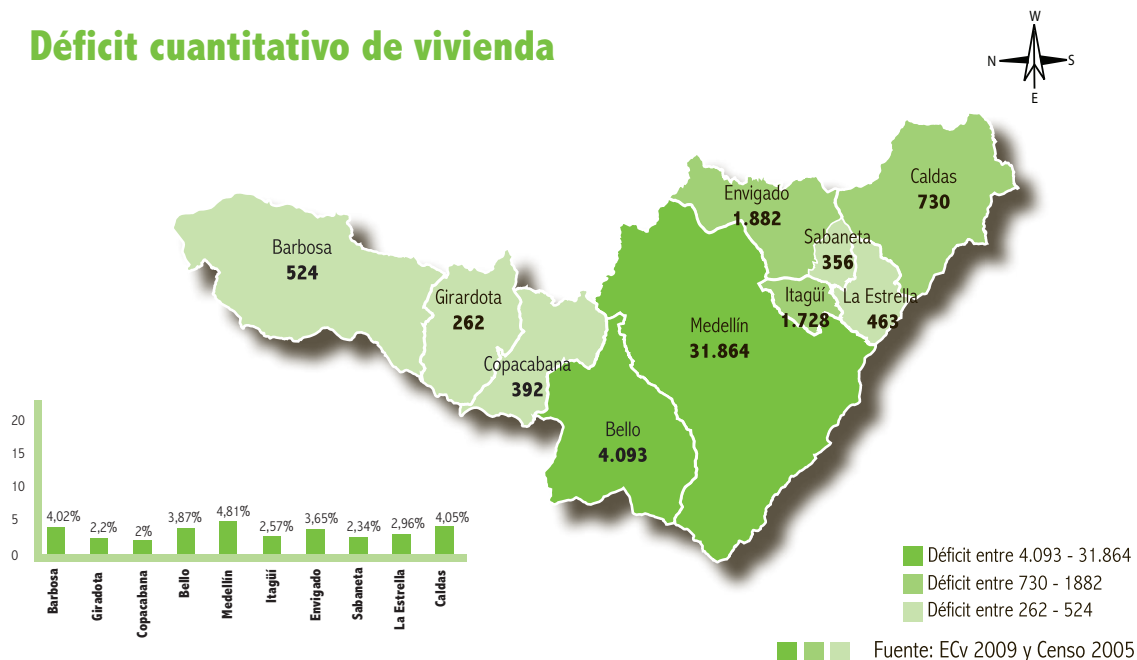


- Se observa un potencial para la conformación de un Sistema Habitacional con capacidad técnica, operativa, logística y de gestión, permitirá mejorar la sinergia, la memoria de experiencias exitosas y lecciones aprendidas en los programas PRIMED, PACT ARIM - CORVIDE, o los PUI operados por la EDU.



- El déficit cuantitativo de 42.295 viviendas, dado principalmente por las viviendas con hacinamiento no mitigable (definido por el DANE como: viviendas urbanas con cinco o más personas por cuarto para dormir).

## Déficit cuantitativo de vivienda



- Existe un predominio de sistemas constructivos convencionales como mampostería y aporticados, por encima de la aplicación de tecnologías constructivas innovadoras.
- En el departamento, según la Superintendencia del Subsidio Familia, predominan los subsidios para vivienda nueva (40,13%), sobre el subsidio de mejoramiento (13,03%); situación contraria a las cifras mayores encontradas de déficit cualitativo frente al déficit cuantitativo.



- Se necesita implementar estrategias para la reubicación de viviendas que se encuentra en alto riesgo no recuperable (47.657 unidades).

## Construcciones ubicadas en zonas del alto riesgo no recuperable



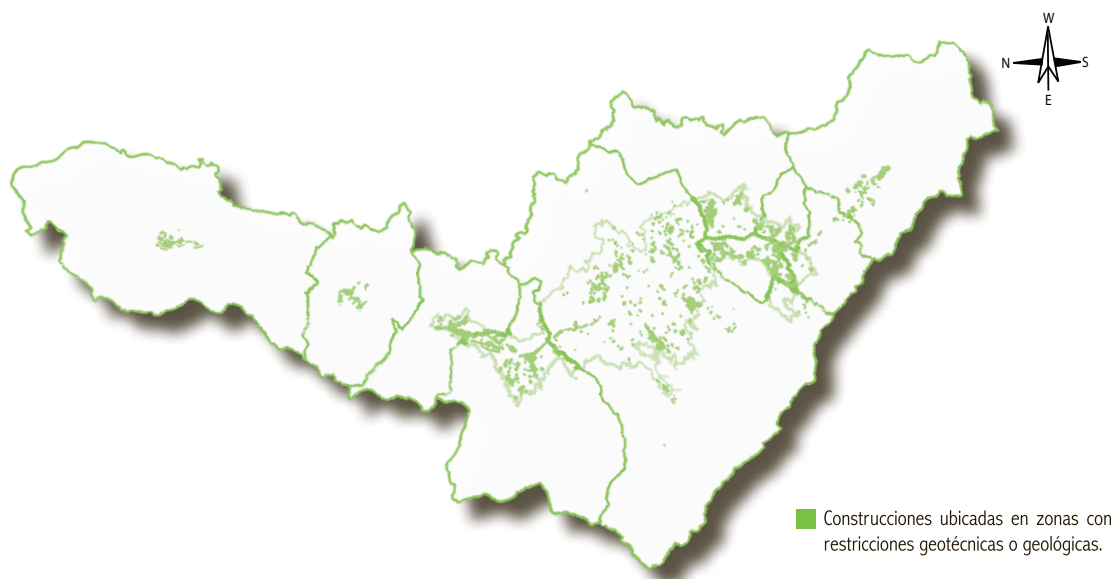
■ Construcciones ubicadas en zonas de alto riesgo no recuperable.

■ ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir del POT, estudio de amenaza vulnerabilidad y riesgo (AMVA, Corantioquia, Municipio de Medellín, Municipio de Envigado, Universidad Nacional, 2009) ECv 2009 y Censo 2005.



- Se requiere la implementación de estrategias que permitan atender las viviendas ubicadas en zonas con restricciones geotécnicas o geológicas. En estas áreas se deben implementar acciones que tienen relación con:

## Construcciones ubicadas en zonas con restricciones geotécnicas o geológicas



- ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir del POT, estudio de amenaza vulnerabilidad y riesgo (AMVA, Corantioquia, Municipio de Medellín, Municipio de Envigado, Universidad Nacional, 2009) ECv 2009 y Censo 2005.

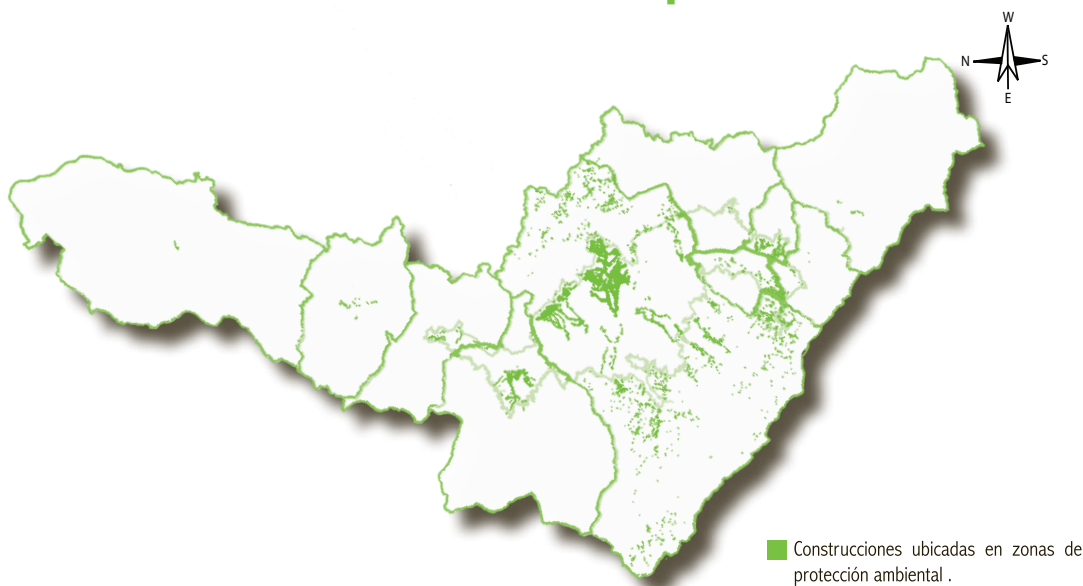


- Evaluación de las condiciones geotécnicas e hidrogeológicas específicas, con el fin de determinar la gravedad de las situaciones y definir las necesidades particulares en términos de reubicación o de mitigación de la amenaza. Esto, debido a que se considera que la reubicación debe ser la opción última a considerar, dadas las múltiples afectaciones de tipo económico, social, cultural y psicosocial que conlleva este tipo de procesos.
- En caso de realizarse la reubicación, deben implementarse acciones de recuperación de los espacios desalojados, ejecutando actividades que permitan desarrollar usos diferentes de modo que se evite su nueva ocupación y se exponga a la comunidad a riesgos.
- Las inversiones municipales en desarrollos habitacionales y en programas complementarios de la política nacional de vivienda, han representado menos del 5% del gasto de inversión social ejecutado.
- De acuerdo al diagnóstico del PEMVHA, se identifican 107.952 viviendas ubicadas en zonas con restricciones geotécnicas o geológicas, dichas viviendas se encuentran principalmente en: La Doctora, En Sabaneta y La García, en Bello.
- Debido a ingresos insuficientes de los hogares, donde 1'059.000 personas ganan menos de 2 SMMLV, se produce una baja asequibilidad y pocas facilidades de acceso a crédito de acuerdo a la encuesta de hogares.



- Se encuentran 133.226 viviendas ubicadas en zonas de protección ambiental, principalmente en zonas de retiros de quebradas.

## Construcciones ubicadas en zonas de protección ambiental



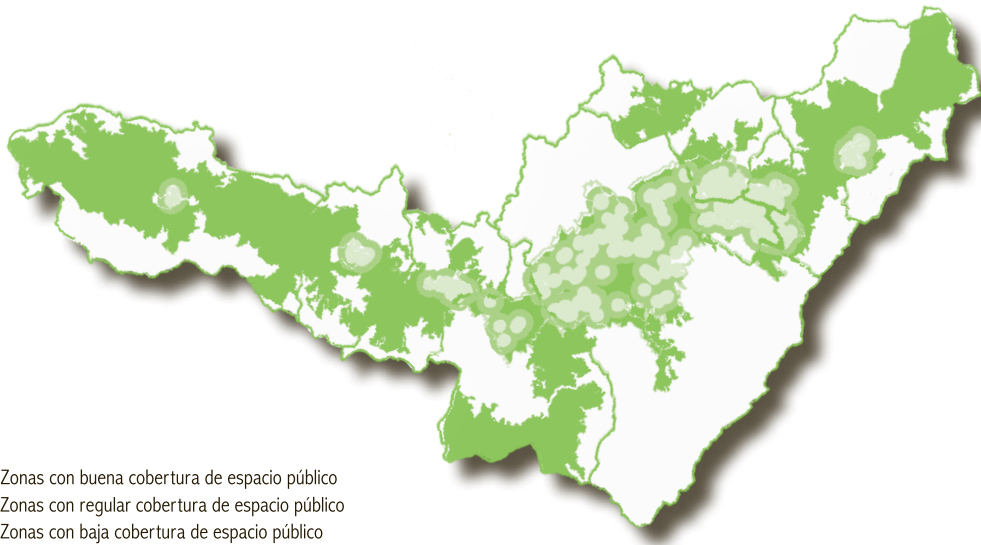
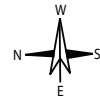
■ ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir de Planes de Ordenamiento Territorial POT, Plan de Ordenación y manejo de la Cuenca del río Aburrá POMCA, Planes de Ordenación y Manejo de Microcuencas PIOM, Sistema Metropolitano de Areas Protegidas SIMAP, Catastro Municipal.

- En el Valle de Aburrá existen 109 Organizaciones Populares de Vivienda sin transferencia de conocimientos o prácticas exitosas entre ellas. Que permitan mejorar las soluciones a las problemáticas de vivienda y hábitat.



- Uno de los principales desafíos es el de ampliar la cobertura de espacio público: 0,48m<sup>2</sup> por habitante actuales frente un estándar de 15 m<sup>2</sup> por habitante (Decreto Nacional 1504 de 1998 - Artículo 14). La ubicación de éstos se concentra en las cabeceras de los municipios.

## Cobertura de espacio público



- Zonas con buena cobertura de espacio público
- Zonas con regular cobertura de espacio público
- Zonas con baja cobertura de espacio público

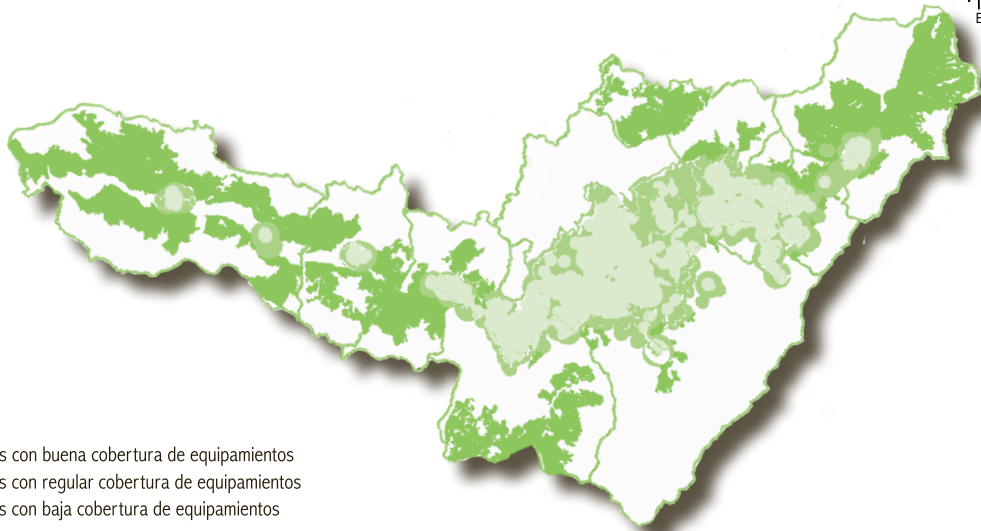
■ ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir del modelo de apoyo a la toma de decisiones de planificación y ordenamiento territorial para el Valle de Aburrá.

- Gran cantidad de suelos de desarrollo en la zona correspondiente a la Centralidad Norte en el Municipio de Bello y en algunas zonas en el sur; el norte cuenta con alto potencial de transformación en los procesos de ajuste a los Planes de Ordenamiento Territorial de la región.



- Mejorar la cobertura de equipamiento colectivo para todos los servicios: salud, educación, cultura, deporte, recreación, entre otros, debido a que en la actualidad es de 4,56 m<sup>2</sup> por habitantes.

## Equipamientos



- Zonas con buena cobertura de equipamientos
- Zonas con regular cobertura de equipamientos
- Zonas con baja cobertura de equipamientos

■ ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir del modelo de apoyo a la toma de decisiones de planificación y ordenamiento territorial para el Valle de Aburrá.

- Gran cantidad de polígonos de redesarrollo a lo largo del corredor del Río Medellín Aburrá, propiciando la implementación de procesos de reconversión de usos de suelos actualmente industriales, en suelos con mixtura que permitan la Consolidación de la Centralidad Metropolitana.



- La delimitación de 14.526 hectáreas de suelos suburbanos y de expansión, frente a 2.081 hectáreas en suelos de renovación y redesarrollo, evidencia una decisión de expandir la metrópoli, sin apostar por la transformación hacia una ciudad compacta.

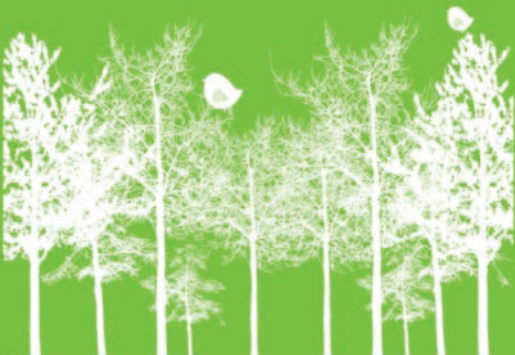
## Comparativo suelos suburbanos y de expansión y suelos de renovación y redesarrollo



- Suelos de Expansión
- Suelo Suburbano
- Redesarrollo

■ ■ ■ Fuente: Elaboración propia, a partir del POT y el PBOT.

- Hay una mayor tendencia de desarrollos inmobiliarios hacia la zona sur del Valle de Aburrá, debido a la cantidad de suelos de expansión que se encuentran allí ubicados.



## Formulación

1. Escenario apuesta
2. Principios
3. Objetivos
4. Estrategias
5. Sistema Habitacional
6. Líneas Estratégicas

A continuación, se presentan las propuestas planteadas ( con un escenario al 2020 y posibilidad de ampliarlo al 2030) durante la etapa de formulación, como posibles soluciones a las problemáticas identificadas con el diagnóstico.

En un primer momento se expone el escenario apuesta definido como la situación deseable y posible para la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá en el 2020 y al cual apuntan todas las propuestas planteadas. Luego se retoman los principios definidos por las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial - para la formulación de la política de vivienda metropolitana- y los objetivos y estrategias que las complementan y desarrollan. A continuación se expone el Sistema Habitacional en desarrollo de la Ley 3ª de 1991 que crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y de la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas (Ley 128 de 1994) que faculta al Área Metropolitana del Valle de Aburrá para coordinar dicho sistema en el ámbito metropolitano. Por último se hace una breve síntesis de los proyectos, programas y subprogramas planteados, agrupados en tres líneas estratégicas de acuerdo a su impacto sobre el territorio, las instituciones o los recursos.



## Escenario Apuesta

En el año 2020 el Valle de Aburrá ha alcanzado condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y rural, equidad social y territorial, oferta asequible de vivienda y reducción de la informalidad de los asentamientos. Esto se ha logrado mediante la implementación de procesos de gestión y producción innovadores, que han dado lugar a la ejecución de nuevos desarrollos habitacionales y al mejoramiento de la calidad del hábitat existente, basados en los lineamientos propuestos por las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial para la consolidación de un modelo de ocupación de ciudad compacta y diversa. Lo anterior, bajo el liderazgo y coordinación de Sistema Metropolitano de Vivienda y Hábitat, con la participación concertada de los municipios que conforman la región Metropolitana.



# Principios

La política Metropolitana de Vivienda se guía por los principios establecidos en el Artículo 49° de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 15 de 2006) y son:

- 1.** Desarrollo centrado en valores humanísticos y prevalencia del interés general: Las estrategias que se implementen deben permitir el mejoramiento continuo de la calidad de vida de los ciudadanos del Valle de Aburrá y su acceso a los bienes y servicios que éste tiene.
- 2.** Equidad social, económica y territorial: Implica un tratamiento prioritario a los grupos y comunidades más vulnerables.
- 3.** Responsabilidad compartida en el manejo de los recursos: Implica la aplicación de los principios de cooperación, solidaridad y compensación.
- 4.** Concurrencia, complementariedad y subsidiaridad en la función pública: Identificación y presentación de alternativas para garantizar una gestión pública eficiente en relación con la aplicación del precepto constitucional que establece el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna.



# Objetivos

Los objetivos que concretan la búsqueda de alternativas para la aplicación de la Política de Vivienda Metropolitana son:

1. Articular acciones tendientes a la solución de las problemáticas asociadas a la vivienda.
2. Promover actuaciones que garanticen la habitabilidad y la seguridad de los asentamientos, logrando condiciones adecuadas, tanto en la vivienda como en su entorno.
3. Coordinar y promover acciones para el mejoramiento de las condiciones de asequibilidad de las familias, a una vivienda y un hábitat dignos.
4. Incentivar y promover acciones para la innovación en la generación de vivienda y el mejoramiento del hábitat, con el fin de obtener eficiencia ambiental y económica en los procesos derivados de la urbanización y construcción de vivienda y entorno.
5. Orientar y coordinar actores para la definición de estrategias concertadas que posibiliten la destinación de recursos financieros (públicos y privados) y humanos (técnicos y sociales), dirigidos a disminuir la informalidad y enfocados a atender la vivienda de la población de más bajos ingresos.
6. Fomentar el fortalecimiento y articulación institucional que dinamice la gestión para la generación y el mejoramiento de la vivienda y el hábitat.



# Estrategias

Sin detrimento de la autonomía municipal, se plantean las siguientes estrategias agrupadas en líneas temáticas, para el logro de los objetivos mencionados:

## 1. HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y DISMINUCIÓN DE LA INFORMALIDAD

### ■ Estándares de calidad de la vivienda:

- Orientación y coordinación con los actores del sistema de vivienda de interés social, de los estándares ambientales y tecnológicos que permitan mejorar la calidad del hábitat.
- Promoción de asistencia técnica a los actores del sistema que promuevan proyectos habitacionales, con el fin de dar cumplimiento a los estándares de calidad definidos en la presente política.

### ■ Estándares de calidad en el entorno:

- Promoción de condiciones adecuadas de habitabilidad en el entorno de nuevos proyectos habitacionales y en la redensificación de los existentes, en lo concerniente a espacio público, infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos.
- Orientación y promoción de acciones para la prevención de los asentamientos en suelos de protección, amenaza y riesgo, así como la definición de criterios para la localización en suelo seguro.
- Articulación de las acciones tendientes a la recuperación ambiental, de las áreas intervenidas por procesos de mejoramiento o reasentamiento por riesgo.



## 2. GESTIÓN DEL SUELO E INMOBILIARIA

### ■ Reservas de suelo:

- Promoción del desarrollo e implementación de mecanismos que garanticen la reserva de suelos urbanizables, mediante la implementación de instrumentos y estrategias establecidos por Ley.
- Acompañamiento en la identificación de los predios y/o polígonos destinados a la vivienda VIS y VIP, así como la promoción de acciones para la generación de nuevos desarrollos urbanísticos y habitacionales que incentiven la mezcla de estratos socioeconómicos y eviten la segregación socioespacial.
- Propender porque la localización de las viviendas tipo VIS y VIP, provenientes de las cargas resultantes de planes parcial, se localicen al interior de éstos, en caso de no ser posible dicha localización deberá darse en los suelos identificados para tal fin, en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y de conformidad con la normatividad legal vigente.

### ■ Redensificación, Consolidación y Expansión:

- Promoción del aprovechamiento del potencial de redensificación que tiene el Valle de Aburrá, para consolidar el modelo de ocupación territorial compacto, definido por las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 - y acuerdos complementarios.
- Promoción de programas alternativos acordes a los tratamientos urbanísticos, que contribuyan al cumplimiento de los objetivos trazados en esta política.
- Promover y orientar el desarrollo de viviendas VIS y VIP localizadas en los suelos de expansión, definidos en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, bajo principios de urbanismo sostenible y acordes al Modelo de Ordenamiento Territorial Metropolitano.



### ■ **Promoción de la construcción de VIS en suelo urbanizado:**

- Orientación para la definición por parte de los municipios de los porcentajes mínimos de vivienda destinada a VIS y VIP, buscando priorizar la atención de la población identificada dentro de las zonas objeto de reubicación.

### ■ **Utilización del parque habitacional vacante o subutilizado:**

- Orientación a los municipios para la creación e implementación de incentivos dirigidos a la ocupación del parque habitacional vacante en el Valle de Aburrá, mediante la diversificación de tipologías de subsidios y líneas financieras alternativas, entre otras.

## **3. ASEQUIBILIDAD Y LA FINANCIACIÓN**

- Promoción y coordinación para el desarrollo de estrategias que articulen las políticas nacionales y locales referidas al estímulo a la oferta y a la demanda.
- Apoyo a la promoción local de bancos de materiales y equipos de construcción, mediante sistemas de información coordinados entre todos los proveedores.
- Apoyo al desarrollo de convenios que permitan la integración de capitales públicos, privados y de las cajas de compensación, para desarrollar proyectos de vivienda y hábitat y aumentar los recursos de inversión.
- Apoyo a los actores del sistema metropolitano de vivienda de interés social, en el desarrollo de mecanismos que permitan ampliar la gama de instrumentos financieros y por consiguiente la capacidad de incursión en el mercado de la vivienda a toda la población.



#### 4. EQUILIBRIO TERRITORIAL Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- Coordinación de acciones que impulsen el aprovechamiento de los recursos naturales de manera sostenible, la aplicación de tecnologías ecoeficientes y la implementación de instrumentos de gestión ambiental y de desarrollo urbano sostenible.
- Orientación a los municipios para la regulación de los procesos de ocupación dispersa del territorio rural, procurando la protección de la ruralidad y la conservación de los recursos naturales, acordes con el modelo de ocupación metropolitana definido en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
- Orientación a los municipios en proyectos habitacionales de gran escala en suelo suburbano y suelo rural de desarrollo restringido, que estén en consonancia con la capacidad de soporte del territorio y por ende en la concreción del modelo de crecimiento a escala metropolitana.
- Mitigación de la segregación espacial mediante la preservación de los usos actuales y el respeto de las condiciones socio culturales de las comunidades que históricamente han ocupado el suelo rural.

#### 5. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

##### ■ Innovación y desarrollo tecnológico

- Generación de espacios de articulación y encuentro entre los centros de investigación académicos especializados en hábitat y el sector de la construcción, de forma que se potencialice la transmisión del conocimiento y su aplicación.
- Promoción de programas para el desarrollo de capacidades que propicien la retroalimentación del conocimiento técnico e incentiven la aplicación de tecnologías de menor impacto ambiental, en los nuevos desarrollos habitacionales.



- Promoción de las capacidades de producción de las comunidades, mediante la incorporación en la construcción formal de vivienda en los procesos de autoconstrucción y autogestión presentes en los diferentes asentamientos informales.
- Promoción de sistemas ecoeficientes y tecnológicos de cobertura, calidad y asequibilidad de servicios públicos, tanto en zonas urbanas como en rurales, que permitan el uso eficiente de los recursos naturales.

#### ■ **Gestión social y desarrollo institucional**

- Incentivar la incorporación de componentes participativos en el desarrollo de los proyectos de VIS y VIP, como mecanismo de legitimización de éstos frente a los diferentes grupos sociales que inciden en su desarrollo, potenciando el capital humano, social e institucional, y articulándolos en función del desarrollo local.
- Articulación de la Política Metropolitana de Vivienda con las demás políticas sectoriales que contribuyan a la solución integral de la problemática habitacional, mediante la conformación de agendas municipales, departamentales y nacionales, con el propósito de aunar esfuerzos para maximizar el bienestar de los habitantes del Valle de Aburrá.
- Liderar la implementación de un sistema de información metropolitano de vivienda de interés social de acceso público, el cual deberá estar articulado al Observatorio Metropolitano y a todos aquellos nuevos sistemas de información relacionados con el tema de la vivienda.



## 6. CONSERVACIÓN DE LOS TEJIDOS SOCIALES

- Promover acciones para la relocalización concertada o próxima al asentamiento original, en los procesos de reasentamiento de las familias demandantes, conservando los tejidos sociales y redes económicas establecidas en el territorio.



# Sistema Metropolitano de Vivienda y Habitat

En desarrollo de la Ley 3ª de 1991 que crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y de la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas (Ley 128 de 1994) que faculta al Área Metropolitana del Valle de Aburrá para coordinar dicho sistema en el ámbito metropolitano, dado el carácter de la vivienda como Hecho Metropolitano, se propone adoptar el Sistema Metropolitano de Vivienda y Hábitat, con el propósito de establecer el marco de actuación y de interacción entre los actores públicos, privados y comunitarios, las formas de organización, instancias de consulta, participación y decisión, como mecanismo que viabilice la solución conjunta de las problemáticas asociadas a la vivienda y el hábitat en la región metropolitana.

Sumado a la creación del Sistema, se propone complementarlo con la implementación de un cuarto sub-sistema, no contemplado por la Ley 3ª de 1991, que se encargaría de hacer seguimiento al cumplimiento de las normas y a la garantía de los derechos. Lo anterior en respuesta a los desarrollos legislativos posteriores al año 1991.



## Conformación del Sistema Habitacional

El Sistema Metropolitano de Vivienda y Hábitat, como mecanismo permanente de coordinación del sector de la vivienda, según lo establecido en el art 4º de la Ley 3ª de 1991, debe ser una instancia conformada por todos los actores que participan en la producción de vivienda y hábitat en la región metropolitana. En este sentido están llamados a hacer parte de él, los entes públicos, privados y comunitarios que intervienen en el sector, con el propósito de alcanzar un hábitat adecuado para todos sus habitantes.



# Subsistema y funciones del Sistema Habitacional

El Sistema se organiza en cuatro subsistemas así ( los tres primeros pertenecientes a la ley tercera de 1991 y el cuarto como una propuesta desde este plan.

- **FOMENTO Y EJECUCIÓN:** A éste le corresponde la gestión, planificación, regulación, cofinanciación de proyectos de producción y mejoramiento de hábitat. Construcción de viviendas e infraestructura, y comercialización de vivienda. Prestación de servicios públicos domiciliarios.
- **ASISTENCIA TÉCNICA, PROMOCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN SOCIAL, LA INVESTIGACIÓN Y EL DESARROLLO TECNOLÓGICO:** Tiene como función la prestación de servicios de asistencia técnica; promoción de la organización social; investigación y producción de conocimientos técnico y tecnológico de aplicación al sector del hábitat.
- **FINANCIACIÓN Y ASEQUIBILIDAD:** Es el responsable de la financiación de proyectos, mejoramientos y soluciones de vivienda rural y urbana.
- **GESTIÓN JURÍDICA Y GARANTÍA DE DERECHOS:** Le corresponde la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación; vigilancia de los procesos de planeación, asignación presupuestal, contratación y ejecución de los proyectos que se lleven a cabo desde la gestión pública; información de resultados y denuncia de actuaciones irregulares.



# Identificación de los Actores del Sistema Habitacional

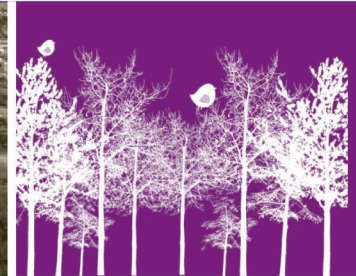
Los actores que participan en cada subsistema, concurren de acuerdo a sus competencias para promover acciones integrales entorno a la vivienda y el hábitat, teniendo en cuenta la acción sinérgica y coordinada entre ellos.

Subsistema	Actor	Entidades
Fomento y Ejecución	Reguladores, planeadores y ordenadores	Entidades públicas nacionales, departamentales, metropolitanas y municipales, responsables del ordenamiento y planeación del sector vivienda y en general del territorio donde se asientan.
	Construcciones y agentes inmobiliarios privados	Empresas del sector privado, dedicadas a la construcción de vivienda
	Empresas de servicios públicos domiciliarios	Empresas del sector público o privado, dedicadas al suministro de servicios de acueducto y saneamiento básico, energía y telecomunicaciones.
Asistencia técnica, promoción de la organización social, la investigación y el desarrollo tecnológico	Entidades que prestan asistencia técnica	Entidades públicas, mixtas y/o privadas que por su naturaleza, proveen información y asistencia técnica.
	Promotores de la organización social	Organizaciones comunitarias que desarrollan actividades de promoción de la organización social.
	Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico	Instituciones públicas o privadas de educación superior, dedicadas a producir e impartir conocimiento.
Financiación y asequibilidad	Fondos y entidades de ahorro y crédito públicas	Entidades financieras y fondos públicos, que financian proyectos de naturaleza pública.
	Entidades de ahorro y crédito privadas	Entidades financieras privadas que financian vivienda, a través de créditos a particulares.
	Sector solidario	Entidades privadas pertenecientes al sector solidario que financian vivienda, a través de créditos a particulares.
	Cajas de Compensación Familiar	Corporaciones de derecho privado, con patrimonio propio y sin fines de lucro.
Gestión jurídica y Garantía de derechos	Control del cumplimiento de la norma	Entidades públicas que dan fe en materia de registro de instrumentos públicos y urbanismo; ejercen control a partir de la norma y/o imponen sanciones por violación al cumplimiento de los requisitos de ley en materia de planificación territorial, transferencia de derechos de dominio y de prestación de servicios públicos domiciliarios.
	Protección de derechos	Personas jurídicas de derecho privado o público, que contribuyen por medio del control ciudadano, jurídico o fiscal para la protección de los derechos en materia de vivienda y hábitat.



# Línea Estratégica

Territorial y Ambiental



## Línea Estratégica

### Territorial y Ambiental

Esta línea estratégica busca desarrollar mecanismos y estrategias que se constituyan en herramientas para la generación de condiciones dignas en los asentamientos residenciales informales, y estrategias para garantizar el equilibrio funcional en los asentamientos residenciales formales; actuaciones enmarcadas bajo las premisas de lograr la sostenibilidad ambiental de la región metropolitana y concretar su modelo de ocupación.

Igualmente, proyecta direccionar las posibles soluciones a dos grandes problemáticas asociadas a la vivienda: bajos niveles de cobertura de vivienda digna y altos niveles de informalidad en los asentamientos, situaciones que están directamente correlacionadas con los objetivos de la Línea Estratégica Territorial y Ambiental, que consisten en ampliar la cobertura, atendiendo el déficit habitacional cuantitativo y la intervención en el parque habitacional existente con el fin de dar respuesta a las problemáticas de riesgo, precariedad e informalidad. En este sentido, se hace especial énfasis en la implementación de herramientas e instrumentos de gestión y planificación para dirigir acciones encaminadas a la habilitación y destinación de suelo para vivienda y la actuación sobre los asentamientos informales.

El desarrollo de esta línea se enmarca bajo dos grandes programas:

- Generación de nuevas soluciones habitacionales en la metrópoli: Para lo cual se definen lineamientos de desarrollo urbanístico asociados a la generación de vivienda nueva en suelo urbano y en suelo rural, buscando la consolidación del modelo de ocupación compacto consignado en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, que respeta las condiciones y restricciones del territorio y le apunta a la reducción progresiva del déficit habitacional, en el marco de las políticas y lineamientos normativos de orden nacional y local.
- Calidad del hábitat metropolitano existente: Para lo cual se definen lineamientos para la intervención, en tres componentes: reasentamiento, mejoramiento integral e intervención metropolitana en asentamientos aptos para regularización.



## Retos territoriales



Consolidar el corredor metropolitano del río (compactar la ciudad longitudinalmente) considerando: renovación, redesarrollo y consolidación como estrategias principales.



Orientar el desarrollo, la localización y la gestión de las 438.073 viviendas necesarias para responder, tanto al déficit cuantitativo como al crecimiento vegetativo de la metrópoli al 2030.



Priorizar la implementación de estrategias de recuperación ambiental, y mitigación de fenómenos socio naturales, que incluyan reubicación de viviendas (Artículos 119 y 218 PND).



Incorporar el abanico de mecanismos de gestión de suelo y de proyectos, para articularse a la locomotora de vivienda del gobierno nacional.








Fomentar programas de mejoramiento integral del hábitat como respuesta al déficit cualitativo.



Formular estrategias para transferir recursos de proyectos de inversión inmobiliaria de alto retorno hacia la VIS y VIP.



# Programas y Proyectos

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	PROYECTOS
Generación de nuevas soluciones habitacionales en la metrópoli.	 <b>Promoción de Vivienda y Hábitat Urbano</b>	<p>Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de desarrollo urbano y en expansión a partir de criterios de localización.</p>
		<p>Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de renovación y redesarrollo a partir de criterios de localización.</p>
		<p>Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de consolidación a partir de criterios de localización.</p>
Calidad del hábitat metropolitano existente	 <b>Promoción de Vivienda y hábitat Rural</b>	
	 <b>Reasentamiento</b>	<p>Reubicación de viviendas afectadas por riesgo socio natural.</p>
		<p>Reubicación de viviendas afectadas por obras de infraestructura.</p>
	 <b>Mejoramiento integral de la vivienda y el hábitat</b>	<p>Promoción de proyectos de mejoramiento integral de barrios.</p>
	 <b>Intervención Metropolitana en Asentamientos aptos Para regularización</b>	<p>Promoción de mecanismos de regularización en asentamientos informales.</p>



## Subprograma

### Promoción de vivienda y hábitat urbano

- 1.** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en Suelo de desarrollo urbano y en expansión a partir de criterios de localización.

---

- 2.** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de renovación y redesarrollo a partir de criterios de localización.

---

- 3.** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de consolidación a partir de criterios de localización.



## Subprograma

### Promoción de vivienda y hábitat urbano

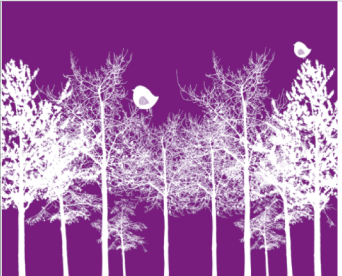
- Identifica y orienta acciones integrales dirigidas a la generación de nuevas soluciones habitacionales en suelo urbano y suelo de expansión, haciendo énfasis en los segmentos VIS y VIP.
- Promueve la densificación y recualificación del suelo urbanizado, mediante intervención y gestión en áreas urbanas de consolidación, renovación y redesarrollo.
- Se enmarca en las leyes: 388/97 (Desarrollo territorial), 03/91 (Sistema de vivienda social), 1469/11 (Macroproyectos) y en los decretos 2181/06 (relativas a planes parciales) y 4821/10 (garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda).

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Prioriza las áreas establecidas en los POT (expansión, desarrollo urbano, redesarrollo, renovación y consolidación) para la identificación del potencial a redensificar y de esta forma orientar los procesos de desarrollo urbano.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Busca, mediante la orientación de los procesos de urbanización y edificación de vivienda, la reducción del alto déficit cuantitativo de vivienda presente en el Valle de Aburrá.
- Aprovecha la oportunidad de desarrollar vivienda nueva en áreas urbanas y de expansión, asegurando la calidad habitacional y del entorno en estos nuevos desarrollos.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### Leyes

- 1454 de 2011: Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
- 03 de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.
- 142 de 1994: Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 810 de 2003: Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- 1469 de 2011: Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

### Decretos Nacionales

- 975 de 2004: Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.
- 2181 de 2006: Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.
- 4259 de 2007: Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 (Porcentajes mínimos de VIS y VIP en los municipios y distritos).
- 4832 del 2010: Por el cual se dictan disposiciones en materia de vivienda para hacer frente a la emergencia económica social y ecológica nacional. Véase Sentencia Corte Constitucional C-244 de 2011. ("Bajo el entendido que las funciones señaladas a Fonvivienda en los numerales 1 a 6, sólo tendrán vigencia hasta el año 2014, para la ejecución de todas las fases concebidas por el Gobierno Nacional").
- 4821 de 2010: Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional.

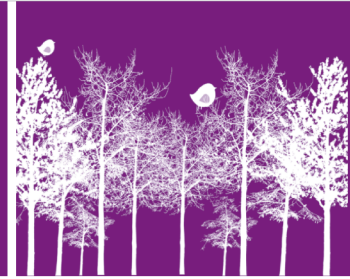
### CONPES

- **3583 de 2009.** Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda.

### METROPOLITANO:

- **Acuerdo Metropolitano N° 15 de 2006:** Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial: La política de vivienda como Hecho Metropolitano.
- Acuerdo Metropolitano N° 40 de 2007: Plan Integral de Desarrollo Metropolitano Metrópoli 2008-2020 "Hacia la integración regional sostenible" (PIDM).

### Acuerdos POT y PBOT vigentes



## **ACTORES PROYECTO:** PROMOCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES EN SUELO DE DESARROLLO URBANO Y EN EXPANSIÓN A PARTIR DE CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

### **Beneficiarios:**

Familias con necesidad de adquirir vivienda, que pertenezcan a los estratos 1, 2 y 3.

### **Ejecutores**

#### **Reguladores, planeadores y ordenadores**

- AMVA: Orientación técnica y coordinación.
- Dependencias municipales de Planeación, Municipios del Valle de Aburrá.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: Gestión de los proyectos.

#### **Constructores y agentes inmobiliarios privados**

- Gremios y empresas de construcción a los que se les adjudicará el desarrollo técnico y la construcción del proyecto urbanístico.
- Empresas de servicios públicos domiciliarios : Construcción de redes.
- Fondos y entidades de ahorro y crédito públicas : Financiación de los proyectos.
- Entidades de ahorro y crédito privadas.
- Caja de Compensación familiar: financiación de los proyectos.

## **ACTORES PROYECTO:** PROMOCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS HABITACIONALES EN SUELO DE RENOVACIÓN Y REDESARROLLO A PARTIR DE CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN

### **Beneficiarios:**

Familias con necesidad de adquirir vivienda, que pertenezcan a los estratos 1, 2 y 3.

### **Ejecutores**

#### **Reguladores, planeadores y ordenadores**

- AMVA: Orientación técnica y coordinación.
- Dependencias municipales de Planeación, Municipios del Valle de Aburrá.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: Gestión de los proyectos.

#### **Constructores y agentes inmobiliarios privados**

- Gremios y empresas de construcción a los que se les adjudicará el desarrollo técnico y la construcción del proyecto urbanístico.
- Empresas de servicios públicos domiciliarios : Construcción de redes.
- Fondos y entidades de ahorro y crédito públicas : Financiación de los proyectos.
- Entidades de ahorro y crédito privadas.
- Caja de Compensación Familiar: financiación de los proyectos.



## ACTORES PROYECTO: REUBICACIÓN DE VIVIENDAS AFECTADAS POR RIESGO SOCIONATURAL

**Beneficiarios:** Los habitantes de 45.000 viviendas en el Valle de Aburrá catalogadas en alto riesgo no recuperable o no mitigable con promedio de 4 personas / vivienda: 180.000 personas (cálculos propios del PEMVHA, con base en DANE 2011).

Habitantes y propietarios de las viviendas ubicadas en riesgo alto no mitigable o no recuperable. Viviendas en su mayoría pertenecen a los estratos 1 y 2. Población vulnerable de bajos ingresos, nivel de desempleo alto, con predominancia de población infantil y mujeres cabeza de familia. Viviendas en materiales de media o baja calidad. Sin aplicación de normas técnicas constructivas adecuadas. Alto porcentaje de ellas en retiros de quebradas y río Aburrá.

### Ejecutores

Reguladores, Planeadores u Ordenadores. Definen la aptitud del suelo para urbanizar, controlan la ocupación según la norma (POT), actualizan la información.

Promotores de la organización social. Realizan seguimiento a la ocupación. Alimentan con su información, las bases de datos institucionales.

Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Realizan mantenimiento a redes. Dotan de los servicios a los nuevos asentamientos legalizados.

Entidades que prestan asistencia técnica. Apoyan a las comunidades organizadas y a la institucionalidad en técnicas constructivas, en formas de ocupar el suelo, capacitan en manejo de los servicios públicos, en manejo de suelos y aguas.



## **Proyecto:** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de desarrollo urbano y en expansión a partir de criterios de localización

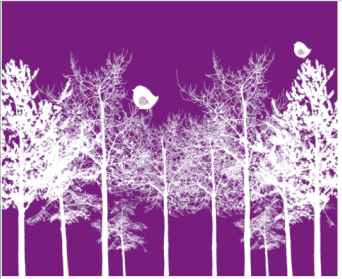
- Orienta la formulación de los proyectos habitacionales en expansión y desarrollo urbano, en los polígonos priorizados en el PEMHVA y que se desarrollan bajo la figura de planes parciales o macroproyectos, éstos últimos asumidos bajo criterios específicos que garanticen condiciones adecuadas de equilibrio funcional en este tipo de tratamientos.
- Orientación en la definición de criterios y la identificación de socios estratégicos para el desarrollo de los proyectos.
- Concertación con los propietarios o socios del proyecto y aprobación de los proyectos por parte de las administraciones municipales.
- Contribuye a que los suelos de expansión definidos en los POT realmente sean utilizados para el crecimiento de la ciudad, evitando la utilización de suelos no aptos.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Plantea una alternativa de producción de vivienda respecto a la figura de los macroproyectos del plan nacional de desarrollo y las problemáticas de conformación de núcleos múltiples y discontinuos que éstos presentan.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Posibilita el control del crecimiento expansivo, mediante la priorización de suelos servidos y de fácil conexión al perímetro urbano.
- Propende por la integración de suelo sin urbanizar a la malla urbana, previa a los desarrollos habitacionales y bajo la premisa de obtener equilibrio funcional urbano.



## Priorización de polígonos en tratamiento de Desarrollo y Expansión

En los suelos de expansión y desarrollo urbano del Valle de Aburrá se tiene el siguiente potencial para la construcción de vivienda:

### Suelos de desarrollo:

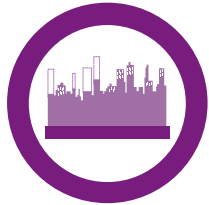
- Potencial para construir 102.498 viviendas, como opción para resolver un cuarto de las 438.073 viviendas necesarias al 2030.
- Estos suelos se ubican principalmente en la periferias de los municipios de Bello y Envigado.

### Suelos de Expansión:

- Potencial para construir 79.288 viviendas.
- Estos suelos se ubican principalmente en las laderas de los núcleos urbanos existentes.



Este mapa muestra los polígonos de intervención priorizados para este tratamiento, de acuerdo a criterios de capacidad de acogida, proximidad y fácil acceso a dotaciones y servicios tales como: equipamientos, espacios públicos, centralidades, proyectos estratégicos, sistema de transporte masivo, infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, aptitud de uso del suelo y zonas de tranquilidad.



## **Proyecto:** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de renovación y redesarrollo a partir de criterios de localización

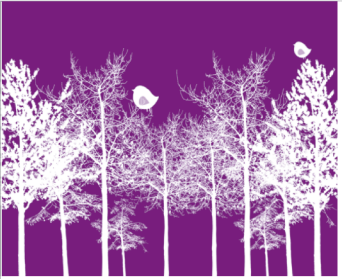
- Apostarle a la redensificación como lo establecen las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
- Orienta la formulación de los proyectos habitacionales en tratamientos de renovación y redesarrollo, en los polígonos priorizados en el PEMHVA y que se desarrollan bajo la figura de Planes parciales o macroproyectos.
- Orientación en los procesos de gestión e identificación de socios estratégicos para el desarrollo de los proyectos.
- Concertación con los propietarios o socios del proyecto. Aprobación de los proyectos por parte de las administraciones municipales.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Incentiva y fomenta el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario en suelo centrales ya urbanizados.
- Plantea intervenciones en las que se propone la incorporación de VIP en procesos de renovación y redesarrollo urbano, en proporciones similares o mayores a los porcentajes mínimos obligatorios para suelos de expansión y desarrollo.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Aprovechamiento de áreas centrales deterioradas, subutilizadas y que presentan tendencia al cambio de uso.
- Ruptura de la tendencia de la ocupación de suelos periféricos.
- Calificación de suelo con uso de vivienda social para regular el comportamiento de los altos precios del suelo en áreas centrales ya servidas.



## Priorización de polígonos en tratamiento de Redesarrollo y Renovación

En los suelos de renovación y redesarrollo del Valle de Aburrá se tiene el siguiente potencial para la construcción de vivienda:

### Suelos de Redesarrollo:

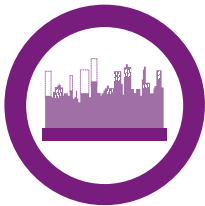
- Potencial para construir 301.549 viviendas, como opción para resolver el 70% de las 438.073 viviendas necesarias al 2030.
- Estos suelos se ubican a lo largo de todo el corredor del río.

### Suelos de Renovación:

- Potencial para construir 47.412 viviendas.
- Estos suelos se ubican principalmente en la zona central del municipio de Medellín.



Este mapa muestra los polígonos de intervención priorizados para este tratamiento, de acuerdo a criterios de capacidad de acogida, proximidad y fácil acceso a dotaciones y servicios tales como: equipamientos, espacios públicos, centralidades, proyectos estratégicos, sistema de transporte masivo, infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, aptitud de uso del suelo y zonas de tranquilidad.



## **Proyecto:** Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de consolidación a partir de criterios de localización

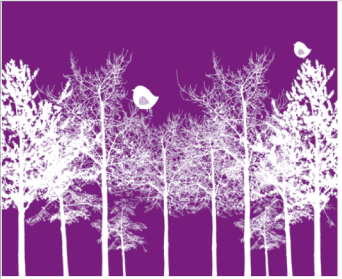
- Formulación de proyectos habitacionales en los polígonos de consolidación priorizados por el PEMVHA.
- Gestión para el desarrollo de estos proyectos habitacionales para este suelo.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Viabilización y ordenamiento de los procesos de redensificación en áreas consolidadas, desarrollo de lotes vacantes y de terrazas.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Promoción de la “ciudad compacta” y aprovechamiento racional teniendo en cuenta la capacidad soporte máxima del territorio a partir de los desarrollos habitacionales en suelos de consolidación.
- Reducción de costos de inversión mediante la utilización de estructuras urbanas existentes.

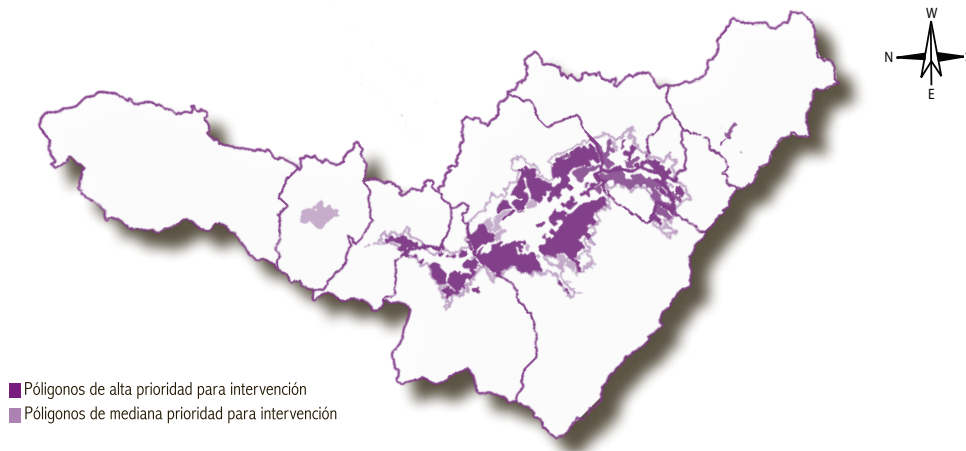


## Priorización polígonos de consolidación

En los suelos de consolidación del Valle de Aburrá se tiene el siguiente potencial para la construcción de vivienda:

### Suelos de Consolidación:

- Potencial para construir 1'796.735 viviendas, cuadruplicando las 438.073 viviendas necesarias al 2030.
- Estos suelos se ubican en las zonas de baja pendiente del valle, aledañas al corredor del río.

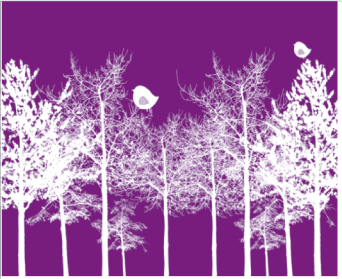


Este mapa muestra los polígonos de intervención priorizados para este tratamiento, de acuerdo a criterios de capacidad de acogida; proximidad y fácil acceso a dotaciones y servicios como equipamientos, espacios públicos, centralidades, proyectos estratégicos, sistema de transporte masivo, infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, aptitud de uso del suelo y zonas de tranquilidad.



## **Subprograma**

Promoción de vivienda y hábitat rural



## Subprograma

### Promoción de vivienda y hábitat rural.

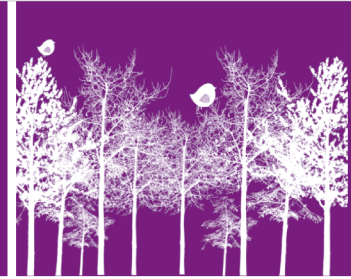
- Implementación de metodologías que permitan identificar, a partir de las condiciones de la ruralidad, los suelos más aptos para dirigir actuaciones integrales, generando nuevas soluciones habitacionales y direccionando los procesos de suburbanización, asegurando el acceso a una vivienda digna para los hogares de menores ingresos y respetando los recursos naturales y la capacidad de soporte de vivienda en este tipo de suelo.
- Orienta la ocupación del suelo rural, principalmente de los bordes urbano-rurales y los corredores suburbanos.
- Se enmarca en las leyes: 388/97 (Desarrollo territorial), 03/91 (Sistema de vivienda social), 1469/11 (Macroproyectos) y el decreto 3600/07 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Parte del reconocimiento de las condiciones singulares de la ocupación rural, ya que tradicionalmente, las estrategias de planeación para proyectos de vivienda se han centrado en áreas urbanas y han replicado dichas estrategias en áreas rurales.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Prioriza la protección de los ecosistemas, la productividad y los aspectos socioculturales de la ruralidad. Plantea lineamientos para el control de los procesos de suburbanización.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### Leyes

- 1454 de 2011: Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
- 1450 de 2011: Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014

### Capítulo II-Crecimiento sostenible y competitividad

#### Capítulo V-Sostenibilidad ambiental y prevención del riesgo

- 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 128 de 1994: Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas
- 142 de 1994: Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- 03 de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.
- 160 de 1994: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.

### Decretos Nacionales:

- 097 de 2006: Por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.
- Artículos 122 a 131 del Decreto 564 de 2006. Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social.
- 3600 de 2007: Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a los determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.
- 4259 de 2007: Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 (Porcentajes mínimos de VIS y VIP en los municipios y distritos).
- 4832 del 2010. Por el cual se dictan disposiciones en materia de vivienda para hacer frente a la emergencia económica social y ecológica nacional. Véase Sentencia Corte Constitucional C-244 de 2011. ("Bajo el entendido que las funciones señaladas a Fonvivienda en los numerales 1 a 6, sólo tendrán vigencia hasta el año 2014, para la ejecución de todas las fases concebidas por el Gobierno Nacional").
- 4821 de 2010: Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional.
- 1469 de 2010: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.
- 1490 de 2011: Por el cual se reglamenta parcialmente el Decreto 4821 de 2010.
- Acuerdo 174 de 2009: Por el cual se establece el Reglamento General de selección de beneficiarios, adjudicación y regularización de la tenencia de las tierras ingresadas al Fondo Nacional Agrario.

### CONPES

- **CONPES 3558 de 2008.** Estrategias para fortalecer las convocatorias para el desarrollo rural.

### REGIONAL

- **Resolución 9328 de 2007.** Por la cual se establecen normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campesina en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA.
- **Acuerdo 173 de 2006.** Por la cual se establecen normas ambientales generales y las densidades máximas de ocupación de vivienda para parcelaciones en el suelo rural del suroriente del Departamento de Antioquia.

Acuerdos POT y PBOT vigentes



## Subprograma

### Reasentamiento

**1.**Reubicación de viviendas afectadas por obras de infraestructura.

---

**2.**Reubicación de viviendas afectadas por riesgo socio natural.



## Subprograma Reasentamiento

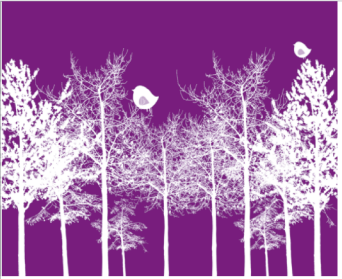
- Desarrollo de procesos planificados de reasentamiento asociados a situaciones de riesgo siconatural o a obras de infraestructura.
- Orientación de acciones en dos sentidos: preventivas y correctivas, con procedimientos concretos para la actuación en caso de la ocurrencia de eventos.
- Plantea lineamientos para el reasentamiento por obras públicas.
- Se enmarca en la Ley 388/97, ley 9/89 y la ley 1450/11, Plan Nacional de Desarrollo.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Hace énfasis en el manejo sociocultural tanto en la población a reasentar como en el sitio receptor, con adaptación de reasentados a su nuevo entorno, y dotación del sitio receptor de la infraestructura necesaria.
- El tratamiento del sitio desalojado, desarrollando acciones para un adecuado uso del suelo, previniendo su posterior reocupación.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Plantea lineamientos claros para la destinación de suelo servido para la reubicación de vivienda.
- Es indispensable, dada la probabilidad de ocurrencia de eventos siconaturales en zonas densamente habitadas y la posibilidad de ejecución de obras de infraestructura a partir de las políticas nacionales y regionales actuales.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### MUNICIPAL:

Acuerdos POT y PBOT vigentes.

Medellín: Decreto Municipal 2320 de 2005 "Por el cual se adopta la metodología para el pago de compensaciones".

### METROPOLITANO:

Resolución 38 de 2005 Metroplús S.A. "Por la cual se establecen los parámetros y procedimientos a utilizar para el cálculo, liquidación y pago de los reconocimientos económicos, y mitigación de impactos para las unidades sociales (U.S.) ubicadas en los predios requeridos para la adecuación al Sistema Integrado de Transporte Masivo Metroplús"

### NACIONAL:

- Ley 9ª de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones Artículo 62.
- Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones". Aplica Artículo 15.
- Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo 2010 -2014. Artículos: 119, 218, 219, 220, 221.
- Decreto 4002 de 2004. Reglamentario de los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997. Aplican Artículos 5 y 6.

## ACTORES PROYECTO: REUBICACIÓN DE VIVIENDAS AFECTADAS POR RIESGO SOCIONATURAL

**Beneficiarios:** Los habitantes de 45.000 viviendas en el Valle de Aburrá catalogadas en alto riesgo no recuperable o no mitigable con promedio de 4 personas / vivienda: 180.000 personas (cálculos propios del PEMVHA, con base en DANE 2011).

Habitantes y propietarios de las viviendas ubicadas en riesgo alto no mitigable o no recuperable. Viviendas en su mayoría pertenecen a los estratos 1 y 2. Población vulnerable de bajos ingresos, nivel de desempleo alto, con predominancia de población infantil y mujeres cabeza de familia. Viviendas en materiales de media o baja calidad. Sin aplicación de normas técnicas constructivas adecuadas. Alto porcentaje de ellas en retiros de quebradas y río Aburrá.

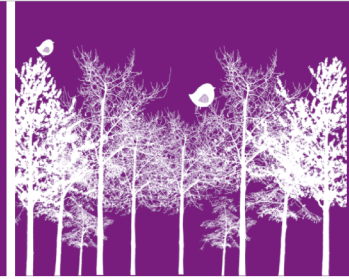
### Ejecutores:

Reguladores, Planeadores u Ordenadores. Definen la aptitud del suelo para urbanizar, controlan la ocupación según la norma (POT), actualizan la información.

Promotores de la organización social. Realizan seguimiento a la ocupación. Alimentan con su información, las bases de datos institucionales.

Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios Realizan mantenimiento a redes. Dotan de los servicios a los nuevos asentamientos legalizados.

Entidades que prestan asistencia técnica. Apoyan a las comunidades organizadas y a la institucionalidad en técnicas constructivas, en formas de ocupar el suelo, capacitan en manejo de los servicios públicos, en manejo de suelos y aguas.



## **Proyecto:** Reubicación de viviendas afectadas por obras de infraestructura

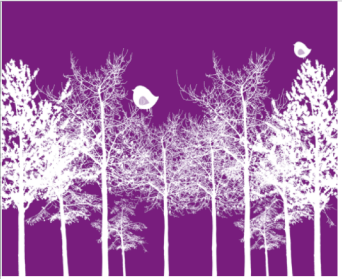
- Orienta acciones técnicas, legales y sociales y define lineamientos para dotar de vivienda digna en suelo seguro a la población que ha sido identificada para ser reasentada por obras de infraestructura
- Plantea procesos de gestión social y ambiental y el desarrollo de unidades de vivienda para la reubicación por obras de infraestructura, en fases sucesivas: inventarios, socialización y comunicación, análisis de factibilidad, diseño y ejecución, restablecimiento del tejido social, seguimiento y evaluación.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- El manejo sociocultural tanto en la población a reasentar como en el sitio receptor.
- La dotación al sitio receptor de la infraestructura necesaria para atender las demandas de la nueva población.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Contribuye a dotar de vivienda segura mediante procesos socioculturales participativos y concertados, a la población que debe ser reubicada por la ejecución de obras de infraestructura .



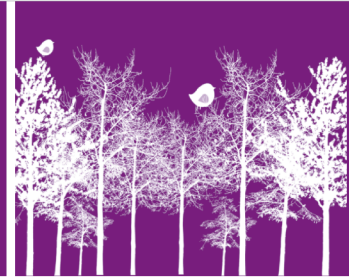
## ACTORES PROYECTO: REUBICACIÓN DE VIVIENDAS AFECTADAS POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

### Beneficiarios:

Habitantes y propietarios de las viviendas ubicadas en área de influencia de obras de infraestructura. Viviendas en su mayoría pertenecientes a los estratos 1 y 2. Población vulnerable de bajos ingresos, nivel de desempleo alto, con predominancia de población infantil y mujeres cabeza de familia. Sin aplicación de normas técnicas constructivas adecuadas. Ubicadas en zonas de utilidad pública por destinación a proyectos.

### Ejecutores:

- Reguladores, Planeadores u Ordenadores. Definen la aptitud del suelo para urbanizar, controlan la ejecución de obras según la norma (POT), actualizan la información.
- Promotores de la organización social. Realizan seguimiento a la ejecución de obras. Alimentan con su información, las bases de datos institucionales.
- Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Realizan mantenimiento a redes que pasan por los retiros de las vías, alumbrado público.



## Proyecto: Reubicación de viviendas afectadas por riesgo siconatural

- Orienta acciones técnicas, legales, sociales y define lineamientos para proteger las vidas humanas asentadas en el área de alto riesgo no recuperable.
- Plantea procesos específicos de gestión social y ambiental y el desarrollo de unidades de vivienda para la reubicación in situ y ex situ, con prioridades definidas según ubicación y tipo de riesgo, en fases sucesivas: estudios geotécnicos, inventarios, socialización, factibilidad, diseño y ejecución, intervención del sitio desalojado, restablecimiento del tejido social, seguimiento y evaluación.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Establece que la toma de decisiones sobre reubicar o no, se realice a partir de estudios técnicos detallados que permitan conocer de manera clara el grado de amenaza y la posibilidad de mitigación.
- El manejo sociocultural tanto en población a reasentar como en el sitio receptor.
- La dotación al sitio receptor de la infraestructura necesaria para atender las demandas de la nueva población.
- La gestión y el desarrollo de estrategias para el manejo del sitio desalojado.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Contribuye a dotar de vivienda segura mediante procesos socioculturales participativos y concertados, a la población que debe ser reubicada por alto riesgo, a reducir la vulnerabilidad y a articular la región a las actuales políticas de gestión del riesgo, que es necesario aplicar en este territorio dadas las condiciones de amenazas siconaturales actuales.



## Subprograma

Mejoramiento integral de la vivienda y el hábitat

1.Promoción de proyectos de mejoramiento Integral de barrios.



## Subprograma

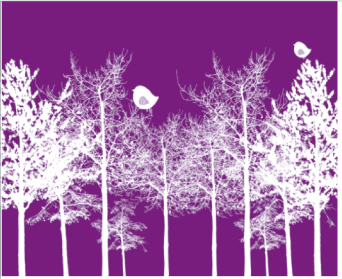
### Mejoramiento integral de la vivienda y el hábitat

Promueve el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los asentamientos precarios identificados en el Inventario Metropolitano de Mejoramiento Integral, y los señalados con tratamiento de Mejoramiento Integral en los POT, por medio de la implementación de acciones enmarcadas en el CONPES 3604 de 2009, encaminadas a:

- El mejoramiento de la calidad de entorno (servicios públicos, movilidad, espacios públicos y equipamientos) y vivienda de los asentamientos precarios.
- La disminución del mercado informal del suelo y la vivienda, a través de la construcción de nuevas unidades de vivienda tipo VIS y VIP.
- Reasentar dentro del mismo barrio a las familias que se ubican en zonas de amenaza, evitando la ruptura del tejido social existente.

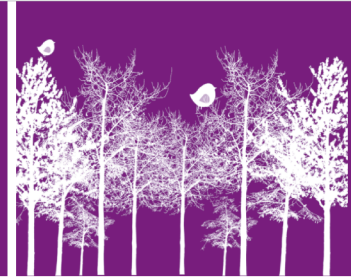
### Innovación frente a acciones tradicionales

- La implementación de instrumentos de gestión para la financiación.
- La inclusión de soluciones de vivienda adicionales, para el proyecto de reasentamiento por procesos socio-ambientales de otros sectores del municipio.
- Obtener recursos por medio de las ganancias por la venta de viviendas adicionales que se dejan abiertas al mercado y por la aplicación de instrumentos de financiación por parte del sector privado.
- El fortalecimiento del tejido social, mediante la incorporación de Mesas de Desarrollo Barrial (MEDEBA).



## Razones para apostarle a la propuesta

- Soluciona el principal problema de la vivienda y el hábitat del Valle de Aburrá: la calidad.
- Por medio de la implementación de herramientas de gestión para la financiación público - privada, reduce las cargas a los municipios.
- Permite consolidar el modelo de ciudad compacto.
- El programa impacta alrededor de 521.500 habitantes, equivalentes a aproximadamente el 14.5% de la población.
- Al actuar de manera articulada con la generación de nuevos desarrollos habitacionales, disminuye el crecimiento de los asentamientos informales .



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### Leyes

- 3ª de 1991: Por medio de la cual se Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.
- 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- 810 de 2003: Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- 1450 de 2011: Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010 -2014.
- 1469 de 2011: Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

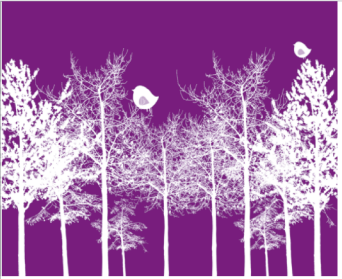
### Decretos Nacionales

- 1504 de 1998: Por el cual se reglamenta manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- 564 de 2006: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones.
- 4832 del 2010: Por el cual se dictan disposiciones en materia de vivienda para hacer frente a la emergencia económica social y ecológica nacional. ("Bajo el entendido que las funciones señaladas a Fonvivienda en los numerales 1 a 6, sólo tendrán vigencia hasta el año 2014, para la ejecución de todas las fases concebidas por el Gobierno Nacional").
- 4821 de 2010: Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional y su decreto reglamentario 1490 de 2011.

### CONPES y Guía

- 3146 de 2001: Estrategia para consolidar la ejecución del plan nacional para la prevención y atención de desastres – PNPAD - en el corto y mediano plazo.
- 3305 de 2004: Lineamientos para optimizar política de desarrollo urbano.
- 3343 de 2005: Lineamientos y estrategias de desarrollo sostenible para los sectores de agua, ambiente y desarrollo territorial.
- 102 de 2006: Red de protección social contra la extrema pobreza.
- 3604 de 2009: Lineamientos para la consolidación de la política de Mejoramiento Integral de Barrios – MIB.

### Acuerdos POT y PBOT vigentes



## ACTORES PROYECTO: PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

**Beneficiarios:** Según el número de habitantes del barrio o asentamiento intervenido.

**Función:** participar activamente en las mesas de desarrollo barrial.

**Ejecutores:** (función: desarrollo, gestión y ejecución del proyecto).

Reguladores, Planeadores y ordenadores.

- Secretarías de Planeación de los municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Curadurías urbanas de los municipios de Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial.
- Oficina de desarrollo comunitario.

### **Constructores y agentes inmobiliarios privados**

- Gremios y empresas de la construcción a las que se les adjudicó la construcción.

Empresas de servicios públicos domiciliarios.

Entidades que prestan asistencia técnica.

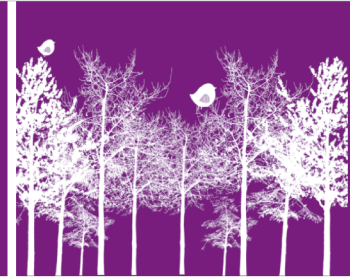
- SENA.

### **Promotores de la Organización social**

- JAC.
- MEDEBA.
- Comité de Cuidadores ambientales "Cuidá".

### **Entidades de ahorro y crédito privadas**

- Caja de Compensación familiar.



## Proyecto: Promoción de proyectos de Mejoramiento Integral de Barrios

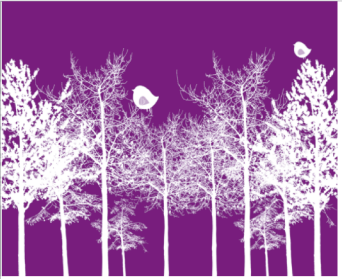
- Comprende la intervención en 71 asentamientos precarios, identificados en el Inventario Metropolitano de Mejoramiento Integral ( AMVA-UPB, 2006-2007) y los señalados con tratamiento de Mejoramiento Integral en los POT. Los proyectos se dividen en seis fases. La fase uno Incluye los proyectos que han sido priorizados en la publicación de Mejoramiento Integral del Hábitat para la región metropolitana del Valle de Aburrá, los cuales ya han sido desarrollados hasta la etapa de proyecto y por lo tanto son posibles de ejecutar a corto plazo. Las fase dos a la cinco, incluyen mínimo un proyecto por cada uno de los municipios y pueden variar y aumentar según las necesidades o prioridades que se identifiquen. La fase 6 comprende las zonas que dentro de los POT de los municipios, han sido definidas con tratamiento de Mejoramiento Integral y no se encontraban en el Inventario Metropolitano.

### Fase 1

- Centro Poblado La Tablaza, La Estrella; Barrios del Sur, Caldas; Yarumito, Copacabana; Centro Poblado La Calle, Girardota; Olivares, Itagüí; Cañaveralejo, Sabaneta; Barrios de Jesús y El Progreso, Barbosa.
- Alcance: Ejecución.
- Período: 4 años, estimados 2012 -2016.

### Fase 2

- Centro Poblado el Pinal, Bello; La Inmaculada 2, La Estrella; Centro Poblado Las Cuchillas, Girardota; Vereda La Quebra, Caldas; La Esmeralda, Barbosa; Vereda Pan de Azúcar, Sabaneta; Las Orquídeas, Envigado; El Rosario – Fátima, Itagüí; San Francisco (Hueco de Lelo), Copacabana.
- Alcance: Documentación, Diagnóstico, Formulación, Anteproyecto, Proyecto y Ejecución.
- Período: 5 años, estimados 2014 - 2019.



## Fase 3

- La Inmaculada, Caldas; La Gabriela, Bello; Vereda San Isidro y La Inmaculada, Sabaneta; Sector Santiago Apóstol, Envigado; Buenos Aires, Barbosa; Barrio La Camila, Bello; Vereda La María, Itagüí; Ancón, La Estrella; Sector San Diego (Cabildo), Girardota.
- Alcance: Documentación, Diagnóstico, Formulación, Anteproyecto, Proyecto y Ejecución.  
Período: 5 años, 2017 - 2022.

## Fase 4

- Alto de Misael, Envigado; Playas Placer, Sabaneta; Sector El Pesebre, Caldas; Pueblo Viejo, La Estrella; Altos de Niquía, Bello; El Porvenir, Itagüí; Pachelly, Bello; El Ajizal, Itagüí; El Porvenir, Caldas.
- Alcance: Documentación, Diagnóstico, Formulación, Anteproyecto, Proyecto y Ejecución.
- Período: 5 años, 2020 - 2025.

## Fase 5

- Santa Rita, Bello; María Auxiliadora, Sabaneta; Los Zuleta, Itagüí; Girardota La Nueva, Girardota; Inmaculada, La Estrella; Centro Poblado La Corralita, Caldas; Barrio El Progreso, Itagüí; Vereda La Lomitas, Sabaneta; Barrio La Buena Esperanza, Caldas; Andalucía, Caldas.
- Alcance: Documentación, Diagnóstico, Formulación, Anteproyecto, Proyecto y Ejecución.
- Período: 5 años, 2023 - 2028.

## Fase 6

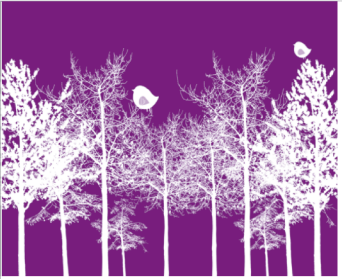
- Comprende 27 polígonos que dentro de los POT de los municipios, han sido definidos con tratamiento de Mejoramiento Integral y que no habían sido incorporadas en el Inventario Metropolitano.
- Alcance: Documentación, Diagnóstico, Formulación, Anteproyecto, Proyecto.
- Período: 5 años, 2026 – 2031.



## Subprograma

Intervención metropolitana en asentamientos  
aptos para regularización

1. Promoción de mecanismos de regularización en  
asentamientos informales.



## Subprograma

### Intervención metropolitana en asentamientos aptos para regularización

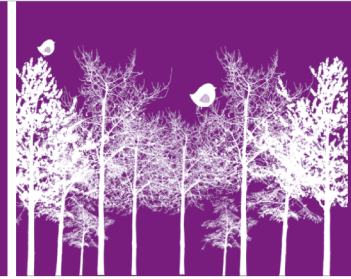
- Promueve la integración a la ciudad formal, de las áreas de los municipios ocupadas de manera informal y que no se encuentran en zonas identificadas como de protección natural o en riesgo por inundación o avalancha. Se basa en las leyes 66/68, la Ley 9/89 y la ley 388/97.
- Comprende procesos de reconocimiento y diagnóstico de los polígonos identificados como susceptibles a regularizar, la posible definición de unidades normativas al interior de los mismos, la modificación de la norma específica de cada unidad normativa, identificación de las viviendas aptas para implementación de procesos de titulación al interior de cada unidad normativa.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Desarrolla un sistema de información catastral metropolitano de asentamientos informales, que se constituye como insumo base para la toma de decisiones en la planificación y como instrumento para controlar el crecimiento de dichos asentamientos, específicamente la aparición de nuevas construcciones atraídas por la expectativa generada frente a intervenciones de regularización, reasentamiento o mejoramiento integral.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Con la actualización de las bases catastrales, aumentan los recaudos por impuesto predial y aumenta el mercado formal de los servicios públicos.
- Genera una normativa específica de acuerdo a la realidad del asentamiento.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

- Ley 9 de 1989 . Artículo 58. Cesiones a título gratuito de bienes fiscales ocupados con VIS.

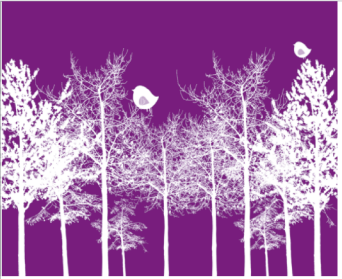
Ley 388 de 1997.

Artículo 15 N°3 Normas complementarias: los municipios pueden hacer uso de la modificación de estas normas en el corto plazo, para los siguientes eventos: La identificación y declaración de terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria y la localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

Artículo 44. Gestión asociada en Unidades de Actuación Urbanística en Proyectos de regularización.

Artículo 58 . Adquisición por enajenación voluntaria y expropiación administrativa, con el objeto de obtener suelo privado para convertirlo en bienes fiscales que posteriormente puedan ser desafectados y titulados individualmente luego de la ejecución de los proyectos integrales de intervención en los asentamientos informales.

- Decreto 564 de 2006 (febrero 24) por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones.



## ACTORES PROYECTO: PROMOCIÓN DE MECANISMOS DE REGULARIZACIÓN EN ASENTAMIENTOS INFORMALES

**Beneficiarios:** Poblaciones de estratos socioeconómicos bajos del Valle de Aburrá que residen en asentamientos informales

### **Ejecutores**

#### **Reguladores y planeadores:**

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá su participación se efectiviza a través de los recursos presupuestales que conforman la entidad autónoma creada para la administración del denominado Fondo Metropolitano de Vivienda.
- Municipios del Valle de Aburrá. Su participación se efectiviza a través de los recursos presupuestales que aporta a la entidad encargada de administrar el Fondo Metropolitano de Vivienda.

Control del cumplimiento de la norma: Facilitan y tramitan los proyectos de regularización urbanística de acuerdo a las competencias de cada uno.

- Oficinas de planeación municipal.
- Curadurías urbanas.
- Notarías públicas.
- Oficinas de registro de instrumentos públicos.

Protección de derechos:

- Personerías Municipales.
- Procuraduría Regional y Departamental.
- Contralorías municipales y Departamental.
- Defensoría del Pueblo.

Organismos que velan por la defensa del derecho programático a la vivienda digna, a la efectividad de la inversión de los recursos públicos y el cumplimiento de los deberes.



## **Proyecto:** Promoción de mecanismos de regularización en asentamientos informales

### Descripción

Este proyecto tiene el objetivo de contribuir a la formalización de los suelos que están siendo ocupados de manera informal, tanto en suelo urbano como rural, para esto se promueven mecanismos de regularización en los diferentes procesos que se deben adelantar:

- Identificar, reconocer y priorizar los asentamientos informales en el Valle de Aburrá.
- Aprobar los planes urbanísticos de intervención en cada asentamiento informal.
- Ejecutar los procesos de titulación individual de inmuebles.
- Reconocer las edificaciones que cumplen con los requisitos normativos.
- Evaluar periódicamente el impacto que la ejecución de los proyectos ha tenido en las comunidades beneficiarias.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- El registro oficial de los asentamientos en el sistema metropolitano de información, logra la consolidación de la información inmobiliaria, urbanística, de inversión pública, privada y comunitaria y el seguimiento al impacto que el proyecto ha tenido en las comunidades urbanas y rurales beneficiarias.

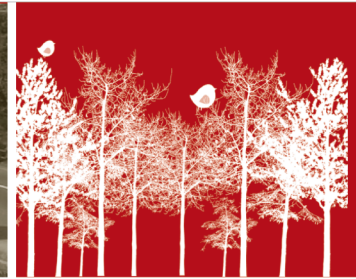
### Razones para apostarle a la propuesta

- La regularización permite definir las áreas públicas y privadas de un polígono determinado, así como la definición normativa de usos y densidades entre otros.



# Línea Estratégica

Institucional



## Línea Estratégica Institucional

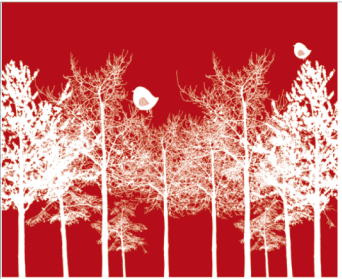
A través de esta línea estratégica se promueve la consolidación de la plataforma institucional que desarrolle la política de vivienda y hábitat urbano rural como Hecho Metropolitano.

Promueve acciones que apuntan hacia la superación de las diferencias que, en cuanto al desarrollo institucional, presentan los diferentes actores. De esta manera, se pretende fortalecer a los actores más débiles del sistema y consecuentemente contribuir a la superación de las limitaciones, que para acceder a vivienda digna, afrontan las familias de menores ingresos debido a sus precarias condiciones socioeconómicas.

Su reto es lograr la concertación y suscripción de acuerdos que en ejercicio de los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiaridad, promuevan la articulación de recursos de diferentes fuentes de financiación que consecuentemente garanticen el acceso a las oportunidades del desarrollo metropolitano; así mismo, coordinar la articulación entre políticas, actores y acciones con competencias y roles diferentes, pero actuando bajo una agenda común de política pública de vivienda y hábitat.

Como respuesta, la estrategia de fortalecimiento institucional se centra en:

- Adopción del Sistema Habitacional Metropolitano.
- Promoción al desarrollo de capacidades en gestión y asistencia técnica a los actores del sistema.
- Formulación de estrategias para la promoción de la investigación, la innovación y el desarrollo en nuevas tecnologías para responder a las exigencias del hábitat metropolitano.



## Retos institucionales



Fortalecer la capacidad técnica y administrativa de los entes municipales en la gestión de recursos y ejecución de la política pública de vivienda.



Promover la articulación de actores dispersos en función de la optimización de un Sistema Habitacional Metropolitano.



Incentivar la aceptación y aplicación de soluciones de mayor eficiencia ambiental, incorporando criterios de la política de construcción sostenible.



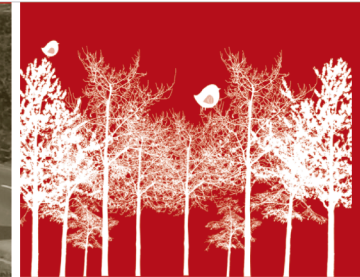
Brindar asistencia técnica para cualificar los procesos de autogestión y autoconstrucción, así como fortalecer y dar continuidad a procesos participativos.








Articularse al Sistema de Información Metropolitano y generar un sistema de indicadores de seguimiento e impacto a la política de vivienda.



Conformar el Consejo Metropolitano de Vivienda y Hábitat Sostenible.



# Programas y Proyectos

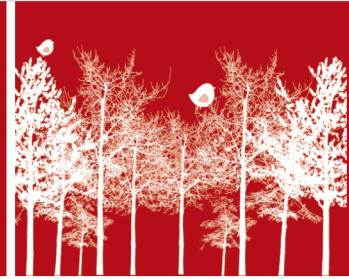
PROGRAMA	SUB PROGRAMA	PROYECTOS
Desarrollo del Sistema Habitacional	 <b>Desarrollo de Componentes Operativos del Sistema Habitacional Metropolitano</b>	Bases para la creación del consejo metropolitano de vivienda y hábitat.
		Bases para la creación del sistema de Información Metropolitano de Vivienda y Articulación con el sistema Metropolitano de Información.
		Bases para la creación de la comisión Certificadora de la calidad (espacial, constructiva y de materiales).
		Desarrollo y fortalecimiento de Instrumentos jurídicos, normativos y asociativos del sistema.
Desarrollo de Capacidades y Asistencia técnica A los actores del Sistema Habitacional	 <b>Desarrollo de Capacidades de Gestión a los actores Del sistema Habitacional Metropolitano</b>	Comunicación y formación para la vivienda y el hábitat metropolitano.
		 <b>Asistencia técnica Para la autogestión y La autoconstrucción</b>
Innovación y desarrollo de nuevas Tecnologías del Hábitat	 <b>Desarrollo de Estándares para la Producción de Vivienda y hábitat Sostenible</b>	Sistema de asistencia técnica para la autogestión.
		Capacitación para la autoconstrucción sostenible.
Innovación y desarrollo de nuevas Tecnologías del Hábitat	 <b>Desarrollo de Estándares para la Producción de Vivienda y hábitat Sostenible</b>	Desarrollo de lineamientos para la construcción de hábitat sostenible.
		Desarrollo de sistemas ecoeficientes para el uso racional de los servicios públicos en viviendas VIP y VIS.
		Diversificación de tipologías habitacionales Acordes con las realidades físico espaciales.



## Subprograma

### Desarrollo de componentes operativos del Sistema Habitacional Metropolitano

1. Bases para la creación del consejo metropolitano de vivienda y hábitat.
2. Bases para la creación del sistema de información metropolitano de vivienda y articulación con el sistema metropolitano de información.
3. Bases para la creación de la comisión certificadora de la calidad (espacial, constructiva y de materiales).
4. Desarrollo y fortalecimiento de instrumentos jurídicos, normativos y asociativos del sistema.



## Subprograma

### Desarrollo de componentes operativos del Sistema Habitacional Metropolitano.

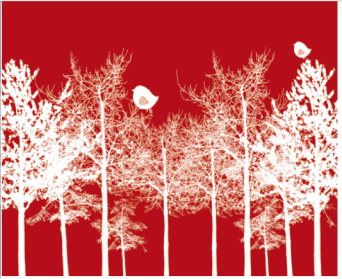
- Impulsa la operatividad del Sistema Habitacional Metropolitano, a través de la conformación de una mesa metropolitana de vivienda y hábitat, la implementación de una herramienta de sistematización que integre y ordene la información de diferentes componentes del sector y, la conformación de una instancia regulatoria de la calidad de la actividad edificadora de vivienda.
- Se soporta principalmente en la Ley 3ª de 1991, Ley 128 (artículo 14), Acuerdo Metropolitano 15 de 2006.

## Innovación frente a acciones tradicionales

- Proporciona herramientas de coordinación, información y regulación que favorecen el desarrollo institucional del sector de la vivienda, viabilizando la producción concertada y articulada de un hábitat digno y asequible para todos los habitantes de la región.

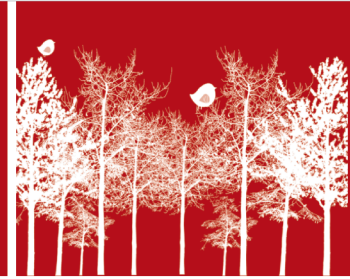
## Razones para apostarle a la propuesta

- Generar procesos concertados, coordinados y sinérgicos que viabilizan la ejecución de acciones de alto impacto y evitan duplicidad de esfuerzos.
- Es una forma de institucionalizar la función de coordinación del sistema, establecida por Ley.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

- Ley 128 de 1994: Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas. Artículo 14. Atribuciones básicas de la Junta Metropolitana. Literales A y B.
- Ley 3ª de 1991: Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones. Artículo 91 Concepto de Vivienda de Interés Social: Parágrafo 1o.
- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación.
- Aplica: Artículo 2. Objetivos y criterios.
- Ley 1450 de 2011 – Plan Nacional de Desarrollo.
- Aplica: Artículo 119. Definición de Metas Mínimas de Vivienda.
- Ley 1469 de 2011 Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda. Artículo 1°. Objetivos. Artículo 3°. Alcance de los macroproyectos de interés social nacional.
- Decreto 4832 de 2010: Por el cual se dictan disposiciones en materia de vivienda para hacer frente a la emergencia económica social y ecológica nacional.
- Resolución N° 895 de 2011: Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad y la calificación de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana.
- Acuerdo Metropolitano 15 de 2006. normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones. Artículo 49. Numerales 3 y 4. Artículo 52.
- Acuerdo Metropolitano 40 de 2007 Metrópoli 2008 – 2020 Documento Técnico. 3.2 Hechos Metropolitanos N°5. Componente Estratégico del Plan Integral de Desarrollo Metropolitano. 5.2 Objetivos Metropolitanos. N°3
- Documento CONPES 3583 de 2009 - Lineamientos para la habilitación de suelo.



### **ACTORES DEL PROYECTO:** BASES PARA LA CREACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO DE VIVIENDA Y ARTICULACIÓN CON EL SISTEMA METROPOLITANO DE INFORMACIÓN

**Beneficiarios:** Actores del sistema habitacional suministran y acceden a la información del sistema.

**Ejecutores:**

Reguladores, planeadores y ordenadores.

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Promotores del conocimiento:

- Estado, empresa, academia, comunidad.

Promotores de la organización social:

- Agremiaciones, OPV y JAC.

Entidades que prestan asistencia técnica:

- SENA, centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional CENAC.

Suministran y acceden a la información del sistema.

### **ACTORES DEL PROYECTO:** BASES PARA LA CREACIÓN DE LA COMISIÓN CERTIFICADORA DE LA CALIDAD (ESPACIAL, CONSTRUCTIVA Y DE MATERIALES)

**Beneficiarios:**

Región metropolitana que contara con un sistema habitacional con altos estándares de calidad, habitacional, constructiva, urbanística, arquitectónica, económica, social y ambiental.

**Ejecutores:**

Reguladores, planeadores y ordenadores:

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Dependencias municipales de planeación y vivienda, curadurías.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico:

- Universidades y centros de investigación.
- Constructores y agentes inmobiliarios.



## Proyecto

### Bases para la creación del Consejo Metropolitano de Vivienda y Hábitat

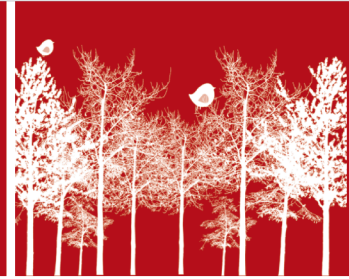
- Promueve acciones de concertación y coordinación de políticas y acciones a través de la institucionalización de un espacio en el que estén representados todos los actores.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Plantea la posibilidad de asociación de entidades y proyectos de región.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Facilita la gestión y ejecución de acciones que impacten de manera contundente los déficits cuantitativo y cualitativo que en materia de vivienda y hábitat existen en la región.



## Proyecto

Bases para la creación del sistema de información metropolitano de vivienda y articulación con el sistema metropolitano de información

- Define lineamientos para la construcción de un módulo que se integre al Sistema de Información Metropolitano consolidando y ordenando la información del sector vivienda, con el fin de hacer seguimiento a las acciones, a través de indicadores de impacto.

## Innovación frente a acciones tradicionales

- Información centralizada, integrada, actualizada que posibilita la consulta para todos los actores del sistema.

## Razones para apostarle a la propuesta

- Es un instrumento operativo que ordena la multiplicidad de información existente y la que se genere a futuro facilitando el logro de los objetivos que se proponga la Mesa Metropolitana de Vivienda y Hábitat.



## Proyecto

Bases para la creación de la comisión certificadora de la calidad (espacial, constructiva y de materiales)

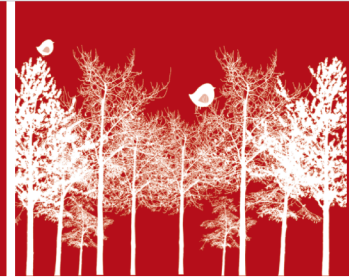
- Se enmarca en la conformación del Sistema Habitacional, como ente encargado de dar lineamientos en materia de calidad en la producción de vivienda y hábitat con énfasis en VIS y VIP, en el marco de la Política Metropolitana de Construcción Sostenible. Sus acciones están encaminadas a establecer el marco normativo que precise su competencia institucional a nivel metropolitano.

## Innovación frente a acciones tradicionales

- Provee de un código técnico para garantizar condiciones de calidad para la VIS y VIP, lo cual representa una acción concreta hacia la producción de vivienda y hábitat sostenible desde lo constructivo, espacial y el consumo de recursos.

## Razones para apostarle a la propuesta

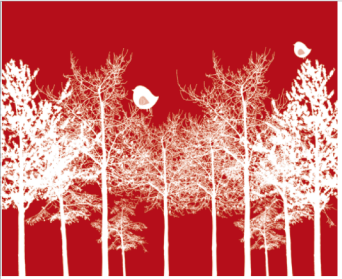
- Apunta al mejoramiento en la calidad del parque habitacional existente y a la producción de vivienda nueva bajo un código de calidad y sostenibilidad unificado.



## Proyecto

### Desarrollo y fortalecimiento de instrumentos jurídicos, normativos y asociativos del sistema

- Establece mecanismos para la integración de políticas nacionales, departamentales, regionales, metropolitanas y locales, así como, la conexión entre instituciones e infraestructura necesarias para la implementación de la política metropolitana de vivienda.
- Define los criterios y alternativas a implementar en la formulación de Contratos o Convenios Plan, para la ejecución asociada de proyectos estratégicos de desarrollo territorial.
- Orienta y promueve la creación de las Regiones Administrativas y de Planificación y la definición de distintos esquemas asociativos entre entidades territoriales.
- Define mecanismos para el fortalecimiento institucional a partir de los Esquemas asociativos regionales y territoriales definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial 1454 de 2011.
- A partir de los postulados de la LOOT (Ley 1454 de 2011) se plantean los Esquemas asociativos regionales y territoriales: Regiones administrativas y de planificación; Regiones de planeación y gestión; Regiones territoriales; Asociaciones de departamentos; Áreas metropolitanas; Asociaciones de distritos especiales; Provincias administrativas y de planificación; Asociaciones de municipios; Entidades territoriales económicamente desarrolladas.
- Contribuye al fortalecimiento institucional promoviendo la Subsidiaridad, solidaridad, complementariedad definidas desde las competencias nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales.



## Innovación frente a acciones tradicionales

- Concretiza la aplicación del principio fundamental de “Estado Social de Derecho”, bajo los postulados de humanización, dignificación, asequibilidad y equidad social.
- A partir de la implementación de instrumentos normativos y estrategias de gestión asociativas, se logra la construcción de nuevos proyectos de vivienda y el mejoramiento de la calidad del hábitat desde la planificación sostenible, que establece como principio el medio ambiente natural como equilibrio funcional.
- Los esquemas asociativos permiten la implementación de instrumentos de gestión para la financiación de proyectos y la redistribución equitativa de recursos.

## Razones para apostarle a la propuesta

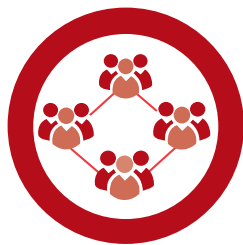
- Se logra un dinamismo económico metropolitano que conduce a un desarrollo sostenible, equitativo y solidario.
- Contribuye a crear mecanismos para fortalecer las gestiones entre el nivel municipal y nacional.
- Promueve la activa participación en los procesos de modificación, ajuste y creación de normativas relacionadas con la vivienda, en el ámbito nacional, departamental y local.
- Promover acciones de fortalecimiento para acceder de manera conjunta y solidaria a la oferta de subsidios, inversión, regalías entre otros para los proyectos de vivienda metropolitanos.



## Programa

Desarrollo de capacidades de gestión a los actores del Sistema Habitacional Metropolitano

1. Comunicación y formación para la vivienda y el hábitat metropolitano.



## Subprograma

### Desarrollo de capacidades de gestión a los actores del Sistema Habitacional Metropolitano

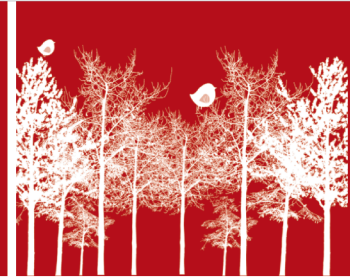
- Busca promover acciones que aumenten las capacidades técnicas, administrativas y de gestión de los actores del sistema, valiéndose de procesos de comunicación a través de medios masivos y procesos de formación y asistencia técnica.
- Tiene soporte jurídico en los artículos 58 y 333 de la Constitución Política artículos y en el documento CONPES 2779 de 1995. Promoción de la participación de la sociedad civil: del derecho a participar a la participación efectiva entre otros.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Promueve el fortalecimiento de los actores más débiles del sistema habitacional (entes municipales y OPV), a través de capacitación y asistencia técnica.
- Masifica la comunicación acerca de las iniciativas, procesos y acciones que se desarrollan en el sector.

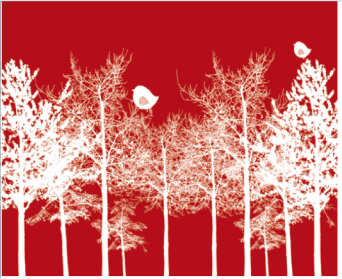
### Razones para apostarle a la propuesta

- El fortalecimiento de los actores más débiles del sistema, genera condiciones de equidad que permiten desarrollar objetivos de corresponsabilidad frente a la problemática de vivienda y hábitat en la metrópoli.



#### MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

- Artículos 58 y 333 Constitución Política de Colombia.
- Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones. CAPÍTULO IV: Sistema de desarrollo administrativo. Artículo 15°. - Definición del sistema. CAPÍTULO V: Incentivos a la gestión pública. Artículo 24°. - Banco de éxitos. Artículo 25°. - Premio nacional de alta gerencia. Artículo 26°. - Estímulos a los servidores públicos.
- Ley 850 de 2003: Por medio de la cual se reglamentan las veedurías ciudadanas. Artículos 22 y 23.
- Ley 909 de 2004: Por la cual se expiden normas que regulan el empleo público, la carrera administrativa, gerencia pública y se dictan otras disposiciones. Artículo 36. Objetivos de la capacitación.
- Ley 1064 de 2006. Por la cual se dictan normas para el apoyo y fortalecimiento de la educación para el trabajo y el desarrollo humano establecida como educación no formal en la Ley General de Educación. Artículos 1 y 2
- Decreto 1567 de 1998: Por el cual se crean el sistema nacional de capacitación y el sistema de estímulos para los empleados del Estado. Artículo 3o. - Componentes del sistema (...) c) Planes institucionales. d) Recursos. e) Organismos.
- Decreto 3622 de 2005: Por el cual se adoptan las políticas de desarrollo administrativo y se reglamenta el capítulo cuarto de la Ley 489 de 1998 en lo referente al Sistema de Desarrollo Administrativo. Capítulo II Políticas de Desarrollo Administrativo. Artículo 7°. Políticas de Desarrollo Administrativo.
- Documentos CONPES 2779 de 1995: Promoción de la participación de la sociedad civil: del derecho a participar a la participación efectiva.
- Documento CONPES 3654 de 2010: Política de Rendición de cuentas de la rama ejecutiva a los ciudadanos.



## ACTORES PROYECTO: COMUNICACIÓN Y FORMACIÓN PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT METROPOLITANO

### Beneficiarios:

Planeadores y ordenadores: AMVA (función: ejecutar y participar del proyecto).

Promotores de la organización social: agremiaciones, OPV y JAC (función: suministrar y acceder a la información y participar activamente del proyecto).

Todos los actores del sistema que manifiesten su interés por participar en el proyecto, siempre que la capacidad de ejecución lo permita, sin perder de foco a los actores con mayor necesidad de capacitación.

### Ejecutores:

Planeadores y ordenadores:

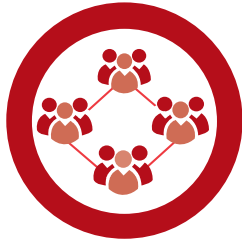
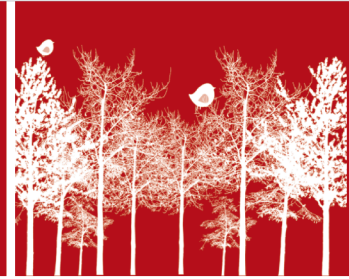
- AMVA (función: ejecutar y participar del proyecto).

Promotores del conocimiento:

- Estado, empresa, academia, comunidad. (función: suministrar y acceder a la información y participar activamente del proyecto).

Entidades que prestan asistencia técnica:

- SENA, centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional CENAC (función: suministrar y acceder a la información y participar activamente del proyecto).



## Proyecto

### Comunicación y formación para la vivienda y el hábitat metropolitano

- Propone la implementación de una estrategia de comunicación para el sector de la vivienda y el hábitat y, la promoción de procesos de capacitación en gestión, ejecución y evaluación de proyectos dirigidos a los funcionarios de los entes municipales y a los miembros de las OPV.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Abre canales de comunicación que incluyen a toda la población de la región y genera procesos de formación en actores clave del sistema habitacional.

### Razones para apostarle a la propuesta

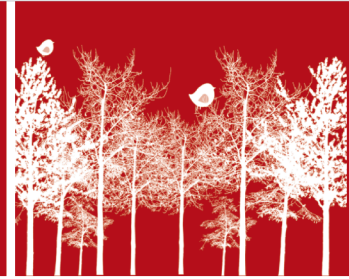
- Al desarrollar capacidades en los actores del sistema, aumenta la capacidad de gestión y ejecución del sector.



## Subprograma

Asistencia técnica para la autogestión  
y la autoconstrucción

1. Capacitación para la autoconstrucción sostenible.
2. Sistema de asistencia técnica para la autogestión.



## Subprograma

### Asistencia técnica para la autogestión y la autoconstrucción

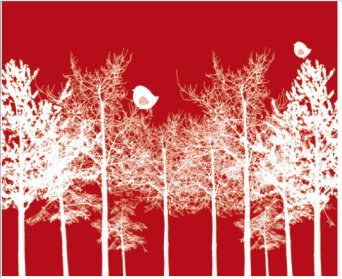
- Orienta acciones para dar soporte y organización a los procesos de vivienda autogestionada y autoconstruida desarrollados de manera espontánea, mediante la asistencia a organizaciones (OPV) y familias que buscan obtener soluciones de vivienda y que por falta de capacidad económica no pueden acceder al mercado formal.
- Desarrolla de manera integral un sistema de apoyo técnico en gestión, diseño y construcción.
- Permite obtener una mayor agilidad en los procesos, reducción de costos (eficiencia del proceso) y formalidad en la construcción.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Aborda la asistencia técnica de forma Integral, abarcando todo el proceso de autogestión y autoproducción de vivienda.
- Aprovecha el potencial presente en las comunidades para solucionar el problema de vivienda por sí mismas, racionalizando los procesos de gestión y producción informal.

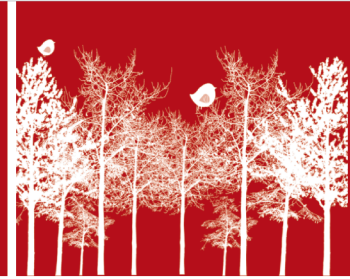
### Razones para apostarle a la propuesta

- La asistencia técnica permitirá que las lógicas populares en la producción de vivienda, sean una alternativa viable para la reducción del déficit, con desarrollos formales ágiles, con seguridad estructural y calidad arquitectónica.



#### MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

- Artículos 58 y 333 Constitución Política de Colombia.
- Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones. CAPÍTULO IV: Sistema de desarrollo administrativo. Artículo 15°. - Definición del sistema. CAPÍTULO V: Incentivos a la gestión pública. Artículo 24°. - Banco de éxitos. Artículo 25°. - Premio nacional de alta gerencia. Artículo 26°. - Estímulos a los servidores públicos.
- Ley 850 de 2003: Por medio de la cual se reglamentan las veedurías ciudadanas. Artículos 22 y 23.
- Ley 909 de 2004: Por la cual se expiden normas que regulan el empleo público, la carrera administrativa, gerencia pública y se dictan otras disposiciones. Artículo 36. Objetivos de la capacitación.
- Ley 1064 de 2006. Por la cual se dictan normas para el apoyo y fortalecimiento de la educación para el trabajo y el desarrollo humano establecida como educación no formal en la Ley General de Educación. Artículos 1 y 2
- Decreto 1567 de 1998: Por el cual se crean el sistema nacional de capacitación y el sistema de estímulos para los empleados del Estado. Artículo 3o. - Componentes del sistema (... ) c) Planes institucionales. d) Recursos. e) Organismos.
- Decreto 3622 de 2005: Por el cual se adoptan las políticas de desarrollo administrativo y se reglamenta el capítulo cuarto de la Ley 489 de 1998 en lo referente al Sistema de Desarrollo Administrativo. Capítulo II Políticas de Desarrollo Administrativo. Artículo 7°. Políticas de Desarrollo Administrativo.
- Documentos CONPES 2779 de 1995: Promoción de la participación de la sociedad civil: del derecho a participar a la participación efectiva.
- Documento CONPES 3654 de 2010: Política de Rendición de cuentas de la rama ejecutiva a los ciudadanos.



## ACTORES PROYECTO: SISTEMA DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA AUTOGESTIÓN

### Beneficiarios:

Son usuarios que se benefician obteniendo gratuitamente la asistencia técnica. La plataforma tiene capacidad para atender entre 500 y 1000 casos anualmente.

Familias propietarias legales de lotes o terrazas con necesidad de desarrollar unidades de vivienda, que pertenezcan a los estratos 1, 2 y 3. Son usuarios que se benefician obteniendo gratuitamente la asistencia técnica.

OPV: Organizaciones Populares de Vivienda. Actualmente son 109 en el Valle de Aburrá.

### Ejecutores:

Reguladores, planeadores y ordenadores:

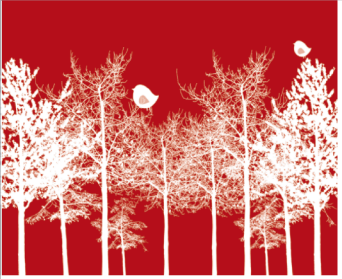
- Unidad Gestora: coordina y lidera el proyecto.
- Dependencias municipales de catastro: Suministra información normativa y cartográfica. Elaboran inventarios de predios disponibles en contextos consolidados. Adelantan estrategias para proveer lotes servidos.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico:

- Universidades (Facultades de arquitectura y dependencias de servicio civil): Participan en la compilación de los modelos de vivienda a partir de los archivos existentes. Por medio de los convenios, los estudiantes participan gratuitamente en la operación de la plataforma, al ser un requisito académico (servicio civil).
- Colciencias: Cofinanciador del proyecto

Fondos y entidades de ahorro y crédito público :

- IFC (Corporación Financiera Internacional): Cofinanciador del proyecto
- BID (Banco Interamericano de Desarrollo) : Cofinanciador del proyecto



## ACTORES PROYECTO: CAPACITACIÓN PARA AUTOCONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

### Beneficiarios:

Familias con necesidad de desarrollar unidades de vivienda, que pertenezcan a los estratos 1, 2 y 3.

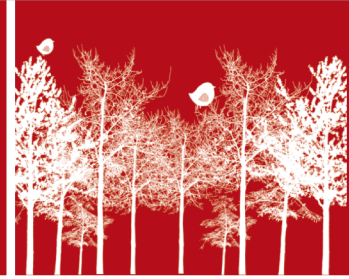
Se benefician obteniendo gratuitamente capacitación y asistencia técnica en obra. Se atenderán entre 100 y 200 casos anualmente (corresponde al 20% de los casos atendidos en el proyecto de asistencia técnica para la autogestión).

OPV: Organizaciones populares de vivienda. Actualmente son 109 en el Valle de Aburrá.

### Ejecutores:

Reguladores, planeadores y ordenadores:

- Unidad gestora: Coopera en la coordinación del proyecto.
- Dependencias municipales: Cofinanciadores del proyecto.
- Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico:
  - SENA coordina y lidera el proyecto. Las capacitaciones se realizaran en la sede de Pedregal, Medellín.
  - Fondo y entidades de ahorro y crédito público:
  - BID (Banco Interamericano de desarrollo): Cofinanciador del proyecto.
  - IFC (Corporación Financiera Internacional): Cofinanciado del proyecto.



## Proyecto

### Sistema de asistencia técnica para la autogestión

- Conformar un consultorio metropolitano de asistencia técnica tanto para beneficiarios independientes como para organizaciones comunitarias.
- Construye y opera una plataforma sistematizada que involucra el proceso completo del desarrollo del proyecto; validación de predios, elección de modelos y obtención de presupuestos de obra.
- Se articula a otras entidades e instituciones para los trámites especiales de licencias y subsidios.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Desarrolla un software que permite prestar asistencia técnica de forma sistemática, integrando en un único proceso los distintos aspectos que se requieren para la gestión de vivienda.
- Incluye las terrazas dentro de la plataforma como oportunidad para redensificar y generar nuevas unidades de vivienda, aprovechando el potencial de construcción presente en los asentamientos en proceso de consolidación.
- Operación de la plataforma con la participación de las instituciones universitarias, poniendo al servicio del hábitat, el conocimiento y el recurso humano de sus estudiantes.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Permite la atención masiva de organizaciones y usuarios aislados, posibilitando la reducción del déficit habitacional.
- Aporta en el desarrollo de soluciones a bajo costo con parámetros de calidad.
- Impacta significativamente en la prevención y reducción de la informalidad de los asentamientos en el Valle de Aburrá.



## Proyecto

### Capacitación para la autoconstrucción sostenible.

- Potencializa las capacidades de las OPV a través de cursos formativos aplicados.
- Desarrolla conocimiento para la ejecución de proyectos.
- Garantiza la buena calidad de las construcciones y la reducción de la vulnerabilidad en los asentamientos.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Asistencia técnica en las obras desarrolladas bajo la modalidad de autoconstrucción a escala metropolitana.
- Cursos de capacitación en sistemas constructivos tradicionales endógenos (guadua, tapia y bahareque), mamposterías tradicional, reciclada y alternativa, y sistemas constructivos prefabricados industrializados.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Permite ahorrar los costos de la mano de obra de proyectos de vivienda VIP y VIS.
- Certifica la calidad, seguridad y eficiencia de los proyectos construidos bajo esta modalidad.



## Subprograma

### Desarrollo de estándares para la producción de vivienda y hábitat sostenible

- 1.** Desarrollo de lineamientos para la construcción de hábitat sostenible.
- 2.** Diversificación de tipologías habitacionales acordes con las realidades físico-espaciales.
- 3.** Desarrollo de los sistemas ecoeficientes para el uso racional de los servicios públicos en viviendas VIP y VIS.



## Subprograma

### Desarrollo de estándares para la producción de vivienda y hábitat sostenible

- Busca la incorporación de criterios ambientales y de conformaciones espaciales no convencionales en la construcción de vivienda.
- Propone la definición de estándares técnicos en: construcción sostenible, servicios públicos alternativos y diversificación de tipologías habitacionales en el marco de la Política Metropolitana de Construcción Sostenible.

### Innovación frente a acciones tradicionales

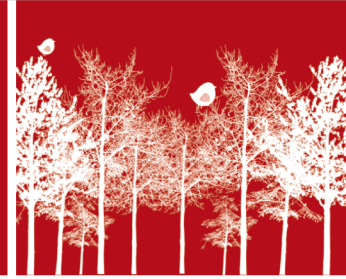
Desarrollo de dos construcciones piloto que incorporan elementos no convencionales y que son viables para implementarse en VIS y VIP, como:

- Mamposterías recicladas y procesos constructivos ambientalmente responsables.
- Sistemas de ahorro y eficiencia en servicios públicos.
- Tipologías de vivienda VIP unipersonal y familiar con desarrollo progresivo.

### Razones para apostarle a la propuesta

Beneficios económicos, sociales y ambientales:

- Desarrollar vivienda VIP a menores costos.
- Disminución en el uso de recursos naturales, mediante servicios públicos alternativos.
- Generación de modelos espaciales que correspondan a las necesidades de cada hogar.
- Articulación de diversos actores públicos, privados, académicos y comunitarios.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### NACIONAL:

- Ley 142 de 1994: Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- Ley 373 de 1997: Por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua. Aplica: Artículos 5, 7, 8 y 15.
- Ley 788 de 2002 Artículo 18 numeral 1 y su Decreto Reglamentario 2755 de 2003 "Exenciones tributarias para la generación de energías alternativas".

### MUNICIPAL:

- Decreto 0440 de 2009: Por medio del cual se adopta el Manual para el manejo integral de los residuos sólidos (PMIRS) del Área Metropolitana del Valle de Aburrá" y se dictan disposiciones generales para la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el Municipio de Medellín.

## ACTORES PROYECTO: DESARROLLO DE LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HÁBITAT SOSTENIBLE

### Beneficiarios:

Familias con necesidad de desarrollar unidades de vivienda, que pertenezcan a los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3.

En el mercado inmobiliario: se estima, según los indicadores meta un 10% de la oferta VIS anual.

Vivienda promovida estatalmente: se estima, según los indicadores meta un 70% de la oferta VIS anual.

Vivienda autogestionada en el proyecto Sistema de asistencia técnica para la autogestión: 500 / 1000 familias/año (dato estimado por el proyecto).

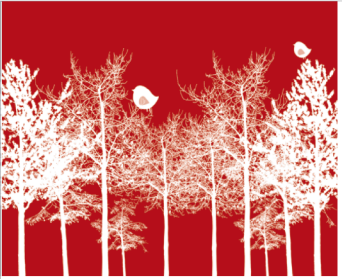
### Ejecutores:

Reguladores, planeadores y ordenadores :

- Unidad gestora de vivienda metropolitana: coordina y lidera el proyecto.
- Dependencias municipales: Encargadas de hacer cumplir la normativa.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico :

- Instituciones educativas: Convenios para la realización del manual. Cofinanciadores del proyecto.
- Productores de materiales eco eficientes: Donación de insumos para los pilotos.



## **ACTORES PROYECTO:** DIVERSIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS HABITACIONALES ACORDES CON LAS REALIDADES FÍSICO -ESPACIALES

### **Beneficiarios:**

Familias. Población demandante de vivienda de interés social.

Beneficiarios directos por la construcción del proyecto piloto: estimado, como proyecto de mediana escala, alrededor de 80 familias.

Beneficiarios a largo plazo por la implementación de estándares:

En la oferta formal de vivienda: alrededor de 600 familias anuales, correspondiente al 10% de la oferta.

En el Sistema de asistencia técnica para la autogestión: Alrededor de 400 familias anuales (correspondiente al 40% de los casos asistidos, de acuerdo a la distribución de número de personas por hogar).

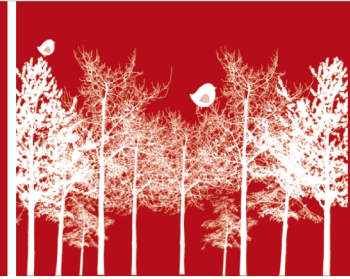
### **Ejecutores:**

Reguladores, planeadores y ordenadores:

- Unidad Gestora de Vivienda: coordina el proyecto.
- Dependencias municipales de planeación, en la fase de implementación.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico:

- Universidad (que cuente con facultad de arquitectura). Desarrollo del catálogo de tipologías.
- Colciencias. Co-ejecutor del proyecto.



## **ACTORES PROYECTO:** DESARROLLO DE SISTEMAS ECOEFICIENTES PARA EL USO RACIONAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN VIVIENDAS VIS Y VIP

**Beneficiarios:** En el corto plazo, serán los habitantes de las pruebas pilotos. En el mediano y largo plazo, los beneficiarios serán las personas que habiten viviendas que adopten estos sistemas alternativos. También se beneficiarán los Constructores y agentes inmobiliarios privados, ya que cuando se divulguen los buenos resultados económicos y ambientales de estas viviendas, tendrán una mayor demanda de éstas.

**Ejecutores:** En este proyecto se identifican 5 actores claves:

### **Productores de conocimiento innovación y desarrollo tecnológico.**

Universidades: se pueden vincular al proyecto, a través del aporte de recursos económicos (proyectos de investigación) y/o intelectuales para el desarrollo de viviendas con sistemas ecoeficientes.

### **Reguladores, Planeadores y ordenadores**

Entidades públicas que se vincularán al proyecto con asistencia técnica y/o recursos económicos: son los llamados a liderar esta propuesta, tienen la finalidad de convocar a los diferentes actores para que participen en el proyecto, sea a través del aporte de recursos económicos o en especie. También pueden aportar recursos económicos.

### **Constructores y agentes inmobiliarios privados**

Empresas constructoras: Las empresas privadas se pueden vincular por medio del aporte de recursos económicos, o suministrando materiales o maquinaria a menores costos, a cambio de publicidad.

### **Fondos y entidades de ahorro y crédito públicas**

Bancos públicos o el Fondo Nacional del Ahorro: Pueden financiar el proyecto, debido a que este tipo de vivienda está diseñado para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y facilitar la asequibilidad a éstas por parte de las poblaciones más vulnerables.

### **Promotores de la organización social**

Organizaciones Populares de Vivienda: Son un actor vital y se pueden vincular al proyecto, aportando lotes para el desarrollo de los pilotos o mano de obra para la construcción, esto reduciría el precio de la vivienda haciéndola más asequible.



## Proyecto

### Desarrollo de lineamientos para la construcción de hábitat sostenible

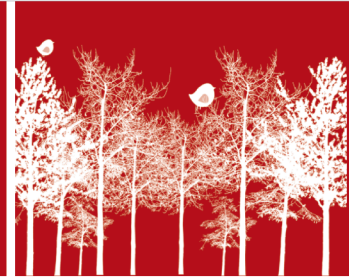
- Formula, de manera concertada, lineamientos para la construcción de vivienda sostenible.
- Plantea estándares básicos para regular los procesos constructivos en la vivienda y el entorno, verificando que en su producción y materialidad se incorporen parámetros ambientales.
- Formula el Manual de Hábitat Sostenible que define parámetros técnicos para la producción y mantenimiento de la vivienda y el hábitat, garantizando la calidad habitacional y planteando las bases para la regulación ambiental de la actividad edificadora de vivienda.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Definición de parámetros que sirvan de referente para certificación de la sostenibilidad de los proyectos habitacionales para el buen uso de los recursos naturales y la calidad ambiental.
- Construcción de un piloto de vivienda social, desarrollado conjuntamente como prototipo de la diversificación de tipologías habitacionales y los sistemas alternativos de servicios públicos domiciliarios; para la implementación y evaluación de los parámetros definidos.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Los lineamientos planteados, como base de una futura regulación de la vivienda posibilitan el mejoramiento de la calidad, obteniendo mayor eficiencia en las edificaciones y garantizando la sostenibilidad del hábitat.



## Proyecto

### Diversificación de tipologías habitacionales con las realidades fisicoespaciales

- Formula la elaboración de un catálogo de modelos tipológicos para vivienda VIP y VIS, a partir de las condiciones socioculturales y las formas de habitar presentes en el territorio.
- Define para cada modelo tipológico su adaptación a distintas conformaciones familiares y los atributos espaciales que requiere en cuanto a áreas mínimas, accesibilidad, funcionamiento, conformación espacial, agrupación y la evaluación de la inclusión de unidades productivas, flexibilidad y desarrollo progresivo.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Inclusión de diversidad tipológica en la oferta de vivienda dando respuesta a las necesidades de modelos no convencionales.
- Incorpora lógicas populares en la producción formal de vivienda.
- Define estándares espaciales para nuevas tipologías de vivienda VIS y VIP.

### Razones para apostarle a la propuesta

- La implementación de estándares espaciales produce un mejoramiento de la calidad de la oferta VIS y VIP.
- Obtención de modelos más eficientes y por ende de menor costo, al incorporar distintas tipologías acordes con las conformaciones y el tamaño de los grupos familiares.



## Proyecto

Desarrollo de los sistemas ecoeficientes para el uso racional de los servicios públicos en viviendas VIP y VIS.

### Descripción

- Promueve la adopción de sistemas alternativos para hacer más eficiente el uso de los servicios públicos en las viviendas VIS y VIP, dado que el sector residencial es uno de los que generan mayor presión sobre los recursos naturales.

### Innovación frente a acciones tradicionales

Plantea estrategias para la implementación de sistemas alternativos en los servicios públicos, tales como:

- Captación de aguas lluvia.
- Recirculación de aguas grises al interior de la vivienda.
- Uso eficiente de la energía.
- Manejo integral de residuos sólidos.

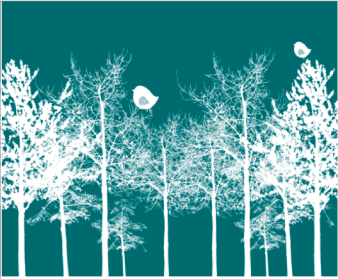
### Razones para apostarle a la propuesta

- Disminuye la presión sobre los recursos naturales que abastecen los servicios públicos.
- Generación de ahorros económicos en el mediano y largo plazo.
- Promoción a nivel nacional o internacional en la implementación de casos ambientales exitosos. Posibilidad de replicar la experiencia.
- Garantiza la disponibilidad de recursos naturales para las generaciones futuras.



# Línea Estratégica

Económica

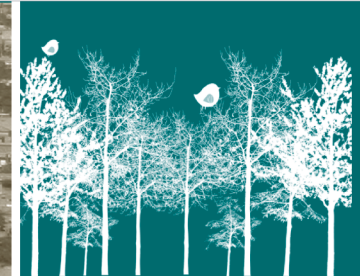


## Línea Estratégica Económica

Esta línea busca incentivar acciones concertadas entre los diferentes actores del sistema habitacional, con el fin de facilitar e igualar las condiciones de acceso a la vivienda a partir de los instrumentos económicos del orden nacional, departamental y municipal, tales como subsidios, estímulos al crédito hipotecario, al leasing, al ahorro, entre otros.

Así mismo, la presente línea busca promover mecanismos que permitan gestionar e invertir recursos públicos y privados en vivienda y hábitat, para lograr un mayor beneficio social y generar escenarios de articulación que acerquen la oferta a la demanda potencial. Y que se constituye en la principal herramienta para la ejecución de los proyectos definidos a lo largo del Plan, por tanto, es transversal a las demás líneas.

- Creación y puesta en operación del banco metropolitano de vivienda.
- Formulación de líneas alternativas de financiación enfocadas a las diferentes condiciones de la población en el Valle de Aburrá.
- Apoyo a la gestión para la obtención y utilización de recursos de diversas fuentes.
- Apoyar la definición e implementación de herramientas que contribuyan a la financiación de los proyectos de vivienda.



## Retos económicos



Promover alternativas de integración de los actores asociados a la vivienda, la oferta y la demanda: OPTIMIZACION DE ESFUERZOS.



Promover estrategias para el mejoramiento de las condiciones de acceso al sistema financiero, aumentando las condiciones de asequibilidad de los hogares y OPV.




Propiciar formas alternativas de tenencia e innovar en tipologías.



Promover estrategias que ayuden a la dinamización del mercado inmobiliario (información, mesa de vivienda, ferias).



# Programas y Proyectos

PROGRAMA	SUB PROGRAMA	PROYECTOS
Financiación para La vivienda y el Hábitat	 <b>Líneas financieras Alternativas</b>	Promoción del fondo metropolitano para subsidioy crédito en VIS y VIP.
	 <b>Promoción de Recursos para Vivienda y hábitat</b>	Diseño de mecanismos para la obtención de recursos públicos.
		Diseño de mecanismos para la canalización de recursos privados.
		Montaje y ejecución de sistemas de financiación cruzada a través de títulos de intermediación de vivienda y hábitat (tivh).
		Banco inmobiliario.
		Almacén virtual de materiales y equipos.



## Subprograma

### Líneas financieras alternativas

- 1.Promoción del Fondo Metropolitano para subsidio y leasing en VIP Y VIS.



## Subprograma

### Líneas financieras alternativas

- Contribuye al cierre financiero de las familias a nivel microeconómico, mediante la promoción de instrumentos financieros que estén acordes a las realidades socioeconómicas de los demandantes y que estén articulados con los instrumentos del orden nacional.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Promociona instrumentos financieros que son innovadores, de fácil aplicación y administración, y que permiten aumentar la asequibilidad de vivienda.

### Razones para apostarle a la propuesta

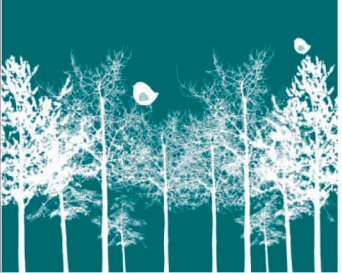
- Acelera la ejecución y entrega de soluciones VIP y VIS.
- Reduce costos de transacción en la entrega de subsidios y créditos.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### LEYES

- Ley 9ª de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.  
Aplica: Artículos 74 y 77.
- Ley 3ª de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones:  
Aplica: Artículos 4 y 18.
- Ley 128 de 1994: Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas.  
Aplica: Artículo 14.
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, le Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.  
Aplica: Artículo 118.
- Ley 488 de 1998: Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones fiscales de las Entidades Territoriales.
- Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.
- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el gobierno nacional para regular el sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan normas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.  
Aplica: Artículos 29 y 32.
- Ley 1114 de 2006: Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6 de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social  
Aplica: Artículo 1.
- Ley 1469 de 2011: Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.



## ACTORES PROYECTO: FONDO METROPOLITANO DE SUBSIDIO Y CRÉDITO PARA VIP Y VIS

### Beneficiarios:

Unidades familiares del Valle de Aburrá

- Aquellas unidades que aplican a los servicios de las organizaciones sociales, ya sea por algún tipo de puntuación aportada por el SISBEN o indicadores propios.

Se benefician a través de la financiación efectiva para la adquisición de vivienda.

Promotores de la Organización Social

- OPV y otras organizaciones asociativas y/o comunitarias que formulen y ejecuten proyectos de vivienda.

Aumentan su incidencia en términos de soluciones efectivas de vivienda.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Gremios y empresas de la construcción y agentes inmobiliarios.
- Se incrementa su producción.

### Ejecutores:

Reguladores:

- Municipios del Valle de Aburrá (Medellín, Bello, Copacabana, Girardota, Barbosa, Envigado, Itagüí, La Estrella y Caldas).
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- El Departamento de Antioquia.  
Son los posibles aportantes de los recursos.

Sector solidario:

- Cajas de compensación Familiar.
- Cooperativas.
- Fondos de empleados.  
Posibles aportantes de recursos, además que focalizarán la población más necesitada.



## Proyecto

### Promoción del fondo metropolitano para subsidio y leasing en VIP y VIS

- Promueve acciones para gestionar la adjudicación y desembolso de los subsidios de vivienda familiar otorgados desde el orden nacional, regional y local.
- Apoya la implementación del leasing habitacional, supliendo los gastos administrativos que puedan llegarse a originar (familias que no hacen efectivo la opción de compra o que incumplen los pagos).

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Promueve el cierre financiero a través del leasing.
- Gestión directa de subsidios para las familias de bajos ingresos a través de una unidad adscrita al Fondo.

### Razones para apostarle a la propuesta

- Contribuye a igualar las condiciones de asequibilidad a la vivienda.
- Reduce los costos finales de la financiación.



## Subprograma

### Promoción de recursos para inversión en vivienda

- 1.** Diseño de mecanismos para la obtención de recursos públicos.
- 2.** Diseño de mecanismos para la canalización de recursos privados.
- 3.** Montaje y ejecución de sistemas de financiación cruzada a través de títulos de intermediación de vivienda y hábitat (TIVH).
- 4.** Banco inmobiliario.
- 5.** Almacén virtual de materiales y equipos.



## Subprograma

### Promoción de recursos para inversión vivienda.

- Plantea alternativas que permitirían a futuro obtener recursos económicos que financien la política metropolitana de vivienda y hábitat, a través de: Aportes discrecionales y voluntarios de orden municipal, ganancias por operaciones inmobiliarias y por provisión de suelo urbanizado. Aportes de los entes nacionales y departamentales, relacionados con la financiación de la vivienda.
- Así mismo, vincula al sector privado a través de: Aportes de socios potenciales (inversiones temporales, acciones, ahorros). Emisión de bonos. Gestión de recursos de cooperación internacional. Incentivo a la libre competencia en el mercado de los materiales y equipos de construcción

## Innovación frente a acciones tradicionales

- Acompaña la integración de diferentes fuentes de recursos públicas y privadas orientadas a la realización de proyectos habitacionales.

## Razones para apostarle a la propuesta

- Plantea alternativas financieras que permiten materializar los proyectos formulados en el presente Plan y los demás que apunten en esa dirección.
- Armoniza las competencias entre actores públicos y privados, frente a la vivienda y el hábitat metropolitano.



## MARCO NORMATIVO GENERAL DEL SUBPROGRAMA

### CONPES

CONPES 91 de 2005 “Metas y Estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio – 2015. Modificado por el CONPES 140 de 2011 Metas y Estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio – 2015.

### LEYES

- Ley 9ª de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.  
Aplica: Artículos 70, 73, 74 y 77.
- Ley 3ª de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones:  
Aplica: Artículos 4 y 18.
- Ley 128 de 1994: Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas.  
Aplica: Artículo 14
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, le Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.  
Aplica: Artículo 118.
- Ley 488 de 1998: Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones fiscales de las Entidades Territoriales.
- Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.
- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el gobierno nacional para regular el sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan normas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.  
Aplica: Artículos 29 y 32.
- Ley 1114 de 2006: Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6 de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social.  
Aplica: Artículo 1.
- Ley 1469 de 2011: Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.



## ACTORES PROYECTO: DISEÑO DE MECANISMOS PARA OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS

### Beneficiarios:

Unidades familiares del Valle de Aburrá

- Aquellas unidades que aplican a los servicios de las organizaciones sociales, ya sea por algún tipo de puntuación aportada por el SISBEN o indicadores propios.

Dada la mayor inversión social en vivienda, aumentará su acceso a efectivo a soluciones habitacionales.

Promotores de la Organización Social.

- OPV y otras organizaciones asociativas y/o comunitarias que formulen y ejecuten proyectos de vivienda.

Aumentan su incidencia en términos de soluciones efectivas de vivienda.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Gremios y empresas de la construcción y agentes inmobiliarios.

Se incrementa su producción.

### Ejecutores:

Reguladores:

- Municipios del Valle de Aburrá (Medellín, Bello, Copacabana, Girardota, Barbosa, Envigado, Itagüí, La Estrella y Caldas).
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- El Departamento de Antioquia.
- Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

Estos actores son los que aportan los recursos públicos.



## ACTORES PROYECTO: DISEÑO DE MECANISMOS PARA LA CANALIZACIÓN DE RECURSOS PRIVADOS

### Beneficiarios:

Unidades familiares del Valle de Aburrá

- Aquellas unidades que aplican a los servicios de las organizaciones sociales, ya sea por algún tipo de puntuación aportada por el SISBEN o indicadores propios.

Dada la mayor inversión social en vivienda, aumentará su acceso a efectivo a soluciones habitacionales.

Promotores de la Organización Social.

- OPVs y otras organizaciones asociativas y/o comunitarias que formulen y ejecuten proyectos de vivienda.

Aumentan su incidencia en términos de soluciones efectivas de vivienda.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Gremios y empresas de la construcción y agentes inmobiliarios.

Se incrementa su producción.

### Ejecutores:

Reguladores:

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Administraciones locales.
- Inversionistas privados.

Participan como posibles socios o entidades sujeto de convenios, uniones temporales, contratistas, consorcios, alianzas etc.



## ACTORES PROYECTO: MONTAJE Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS DE FINANCIACIÓN CRUZADA

### Beneficiarios:

Reguladores, Planeadores y ordenadores.

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Corantioquia.
- Administraciones locales y sus dependencias.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Lonja.
- Camacol.
- Clúster de la construcción.

Empresas de servicios públicos domiciliarios:

- Empresas públicas de Medellín.

Entidades que prestan Asistencia técnica.

- SENA.

Promotores de la organización social.

- OPV.
- ONG.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico.

- Universidades.

Sector solidario.

- Cajas de compensación Familiar.
- Cooperativas.
- Fondos de empleados.

Participan como posibles socios o entidades sujeto de convenios, uniones temporales, contratistas, consorcios, alianzas entre otros.

### Ejecutores:

Reguladores, Planeadores y ordenadores.

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Corantioquia.
- Administraciones locales y sus dependencias.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Lonja.
- Camacol.
- Clúster de la construcción.

Empresas de servicios públicos domiciliarios:

- Empresas públicas de Medellín.

Entidades que prestan Asistencia técnica.

- SENA.

Promotores de la organización social.

- OPV.
- ONG.

Productores de conocimiento, innovación y desarrollo tecnológico.

- Universidades.

Sector solidario.

- Cajas de compensación Familiar.
- Cooperativas.
- Fondos de empleados.

Participan como posibles socios o entidades sujeto de convenios, uniones temporales, contratistas, consorcios, alianzas entre otros.



## ACTORES PROYECTO: BANCO INMOBILIARIO

### Beneficiarios:

Unidades familiares del Valle de Aburrá

- Aquellas unidades que aplican a los servicios de las organizaciones sociales, ya sea por algún tipo de puntuación aportada por el SISBEN o indicadores propios.

Se benefician a través de la adquisición de viviendas nuevas y usadas a un precio menor. Asimismo, podrán contar con una oferta más amplia.

Promotores de la Organización Social

- OPV y otras organizaciones asociativas y/o comunitarias que formulen y ejecuten proyectos de vivienda.

Se benefician de la mayor disponibilidad de suelo para desarrollos de proyectos VIP y VIS.

Constructores y agentes inmobiliarios privados

- Gremios y empresas de la construcción y agentes inmobiliarios.

Se benefician del aumento de suelo disponible para desarrollos de VIP y VIS. Además, los agentes inmobiliarios se favorecen de la movilización del parque habitacional existente.

### Ejecutores:

Reguladores:

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Se encargará de promocionar el desarrollo y la puesta en funcionamiento del Banco Inmobiliario.
- Administraciones locales.
- Aportan recursos para financiar el Banco Inmobiliario. Asimismo, facilitar la implementación de instrumentos de gestión del suelo en sus jurisdicciones.



## ACTORES PROYECTO: ALMACÉN VIRTUAL DE MATERIALES Y EQUIPOS

### Beneficiarios:

Unidades familiares del Valle de Aburrá.

- Aquellas unidades que aplican a los servicios de las organizaciones sociales, ya sea por algún tipo de puntuación aportada por el SISBEN o indicadores propios.

Se benefician a través de la adquisición de viviendas a un precio menor, debido al descuento transferido.

Promotores de la Organización Social.

- OPV y otras organizaciones asociativas y/o comunitarias que formulen y ejecuten proyectos de vivienda.

El proyecto permite disminuir los costos, y así, ampliar el número de familias beneficiadas.

### Ejecutores:

Reguladores:

- Área Metropolitana del Valle de Aburrá
- Promocionará el desarrollo y la puesta en funcionamiento de la plataforma virtual y del software. Asimismo, velará para que se cumpla el estatuto del Almacén.
- Administraciones locales.
- Aportan recursos para financiar el Almacén virtual.
- Asimismo, gestionar la conformación de unidades asociativas para que apliquen a los servicios del Almacén.

Constructores y agentes inmobiliarios privados.

- Proveedores de materiales y equipos de construcción inscritos en el Almacén virtual.
- Ofrecer una gama amplia y variada de productos, de acuerdo a los estándares de calidad y a unos precios competitivos.



## Proyecto

### Diseño de mecanismos para la obtención de recursos públicos

Busca la promoción de mecanismos que permitan obtener recursos públicos, para así materializar los proyectos formulados en el PEMVHA. Para esto, plantea las siguientes fuentes y alternativas de obtención:

- Cada municipio que desee hacer parte de un grupo inversionista determinado, deberá pagar una suscripción.
- Este monto depende de la estructura fiscal de cada ente y de su perfil habitacional. Asimismo, podrán aportar otros montos extras, los cuales les serán retribuidos en desarrollos habitacionales. Los otros niveles (Gobierno Nacional, Departamento de Antioquia, AMVA) mediante aportes subsidiarios a partir de gestión institucional.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Aportes municipales tomando en consideración un tope mínimo y no sujetos a un tributo.
- Posibilidades de aportes extras y retribuciones de acuerdo al perfil municipal en vivienda y hábitat.
- Unifica y armoniza los recursos públicos para la financiación de la VIP y VIS.

### Razones para apostarle a la propuesta

- La alternativa permitiría integrar el capital privado con la inversión social en vivienda.
- Se articula con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.



## Proyecto

### Diseño de mecanismos para la canalización de recursos privados

- Plantea un esquema de asociación entre diferentes municipios que pretendan adelantar conjuntamente proyectos habitacionales o urbanísticos, apalancando la actividad a través de la emisión de bonos y captación de ahorro de los futuros beneficiarios.
- Con el propósito de respaldar la referida emisión, se propone utilizar los suelos y bienes inmuebles que son propiedad de los municipios asociados.
- Además, se plantea la alternativa de diseñar una estrategia institucional que permita suscitar el interés de organismos internacionales e incentivar la cooperación, con el objetivo de aumentar los recursos invertidos en vivienda y hábitat.

### Innovación frente a acciones tradicionales

- Apalancamiento de la inversión en vivienda y hábitat a través de la emisión de bonos.
- Inversiones mixtas Captación de ahorro privado.

### Razones para apostarle a la propuesta

- La alternativa permitiría integrar el capital privado con la inversión social en vivienda.



## Proyecto

Montaje y ejecución de sistemas de financiación cruzada a través de títulos de intermediación de vivienda y hábitat (tivh)

- Propone la Intermediación entre aquellos proyectos de vivienda y hábitat que generan recursos y aquellos requieren de recursos para su ejecución Funciona como una “Moneda de cambio” Transversal a los diferentes programas y proyectos propuestos y futuros Homologa diferentes fuentes (monetarias o no) y actores en la financiación.

## Innovación frente a acciones tradicionales

- Pasa de un esquema de inversión pública a “fondo perdido”, a captación de ganancias y reinversión.
- Incorpora actores privados y comunitarios en la financiación
- Incorpora lógicas “no monetizadas” para la obtención de recursos.

## Razones para apostarle a la propuesta

- Permite la sostenibilidad económica en el tiempo.
- Brinda flexibilidad: adaptación a propuestas de diferentes líneas estratégicas y lógicas de producción de recursos de cada actor, permite incorporar proyectos futuros, facilita la priorización de determinados proyectos mediante la asignación de recursos. Trabaja bajo esquemas asociativos público-privado.



## Proyecto Banco inmobiliario

Promociona la actividad de una unidad de gestión que realiza operaciones inmobiliarias con el fin de generar suelo disponible para proyectos de VIP y VIS y de infraestructura y equipamientos. Para esto: Determinará e identificará los suelos de mayor potencial y aplicará instrumentos de gestión de suelo.

### Innovación frente a acciones tradicionales

Se incentiva la realización de inversiones inmobiliarias con agentes privados o de manera independiente, con el fin de obtener retornos financieros altos.

### Razones para apostarle a la propuesta

Mediante las operaciones inmobiliarias se controla indirectamente la especulación, a través de la provisión de suelo urbanizado, incentiva la realización de proyectos VIP y VIS.





## Proyecto

### Almacén virtual de materiales y equipos

Promueve la obtención de descuentos en el mercado de los materiales y equipos de construcción para los proyectos VIP y VIS, asociado a un sistema informático más abierto y ágil.

### Innovación frente a acciones tradicionales

Un software y plataforma virtual que permite una mayor agilidad en el procesamiento y acceso a la información. Otorgamiento de una “Certificación” a aquellos proyectos que obtienen criterios adecuados de rentabilidad financiera, innovación tecnológica y beneficio social, para que puedan acceder a los servicios del Almacén.

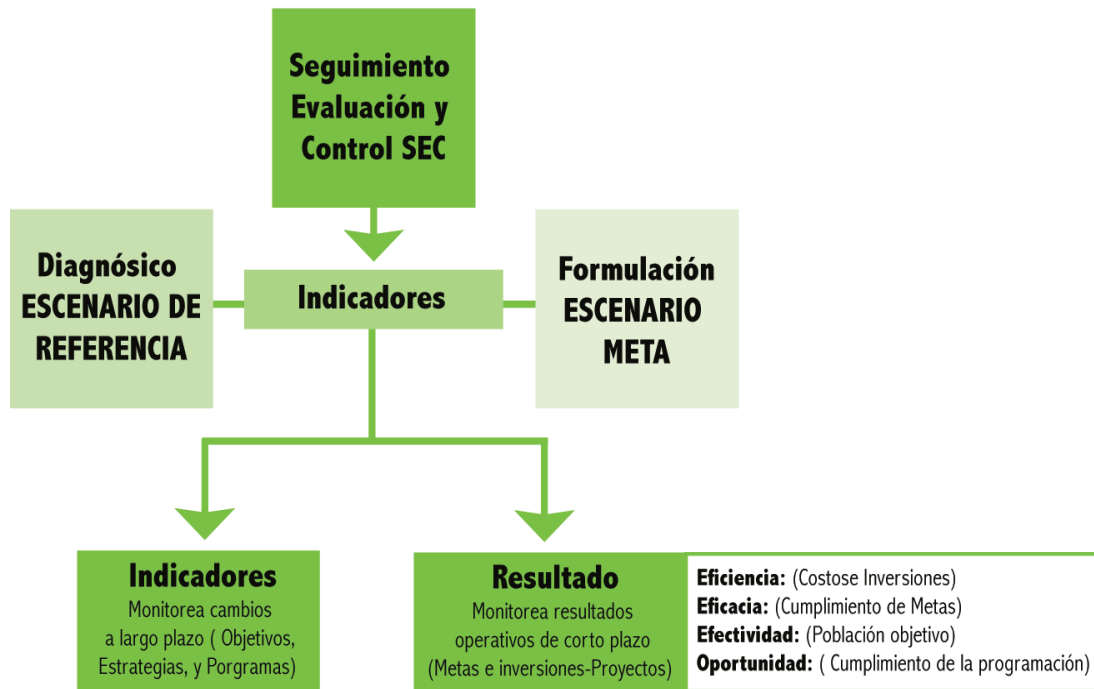
### Razones para apostarle a la propuesta

Propicia un mayor nivel de competencia a través de la afluencia de gran cantidad de compradores y oferentes, la eliminación de la intermediación y la mejora en la información de precios. A través de la Certificación, permite mejoras en la formulación de proyectos habitacionales.



# Seguimiento Evaluación y Control SEC

El Seguimiento, Evaluación y Control del plan se estructura a partir de un conjunto de indicadores, que miden las transformaciones de la región en materia de vivienda y hábitat desde un escenario de referencia (diagnóstico) hacia un escenario meta (formulación). Dichos indicadores pueden ser de impacto o resultado y exponen la eficiencia, eficacia, efectividad y oportunidad de las acciones realizadas.





## Glosario

**CENAC:** Centro de Estudios de la Construcción y El Desarrollo Urbano y Regional.

**Conurbación:** Tiene que ver con el proceso y el resultado del crecimiento de varias ciudades (una o varias de las cuales puede encabezar al grupo), que se integran para formar un solo sistema que suele estar jerarquizado, manteniendo su independencia funcional y dinámica.

**CORVIDE:** Corporación de Vivienda y Desarrollo Social. (Entidad del Municipio de Medellín liquidada).

**Déficit cualitativo:** Número de viviendas que necesitan ser mejoradas (reparadas o ampliadas) por no contar con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía o recolección de residuos; no cuentan con cocina; tienen paredes exteriores en guadua, esterilla, caña, bahareque sin revocar o madera burda; viviendas con material predominante de pisos en tierra, arena, madera, tabla, tablón, madera burda u otro vegetal o viviendas con hacinamiento mitigable (viviendas urbanas con 3 a 5 personas por cuarto para dormir o rurales con más de 3).

**Déficit cuantitativo:** Número de viviendas que necesitan ser construidas para albergar hogares que están viviendo en edificaciones no destinadas originalmente para vivienda (puentes, carpas...), habitan viviendas con paredes exteriores en material de desechos (cartón, zinc, etc.), comparten su vivienda con otro hogar, están en hacinamiento no mitigable (viviendas urbanas con más de 5 personas por cuarto para dormir) o habitan en cuartos.

**Equipamiento:** Infraestructura física que sirve de soporte para el desarrollo de otras actividades y su funcionamiento es necesario en la organización estructural de la ciudad.

**Expansión:** Suelo calificado para el crecimiento urbano.

**Fisco:** Conjunto de los organismos públicos que se ocupan de la recaudación de impuestos.

**ICV:** Índice de Calidad de Vida. Constituye una medida del logro de bienestar en la población. Es un indicador que corresponde a la medición de estándares de vida.

**Informalidad:** Concepto que remite a la incertidumbre en la ocupación de los suelos urbanos y rurales.



**Instrumentos de gestión del suelo:** Herramientas de intervención por medio de las cuales se pueden hacer efectivas las distintas acciones sobre el suelo urbano o de expansión urbana, que han sido definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los planes parciales o unidades de actuación urbanística.

**Legalización y regularización urbanística:** Están dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

**Mejoramiento integral del hábitat:** Conjunto de acciones para el mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de asentamientos precarios de manera cooperativa y a escala local entre ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y autoridades locales.

**OPV:** Organizaciones Populares de Vivienda. Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

**PACT ARIM:** Representante en Francia de la primera red asociativa al servicio de personas y familias para la mejora del hábitat.

**PRIMED:** Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales en Medellín. (Puesto en marcha luego de la alianza nacional y la Consejería Presidencial en 1991 en convenio con el banco alemán KfW.

**PBOT:** Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Plusvalía:** Instrumento financiero de gestión del suelo, referido a todo valor agregado que obtenga un predio, motivado por la definición de nuevas normas de ocupación del territorio, por la construcción de infraestructura o por cambio de normatividad existente en cualquier sector de la zona urbana, suburbana o rural, que puede convertirse en un valor efectivo para el propietario.

**POT:** Plan de Ordenamiento Territorial.

**PUI:** Planes Urbanos Integrales.

**Redensificación:** Acciones y procedimientos de urbanización que implican intervenir en algo ya construido.

**Redesarrollo:** Es un tratamiento que se asigna a zonas con alto potencial de transformación, y cuyo



propósito de desarrollo es orientar procesos de cambio ya iniciados o generar nuevos, en zonas con localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el POT o PBOT.

**Tratamiento de desarrollo:** Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano, pero presentan condiciones para ello. En este sentido se refiere al suelo clasificado como de expansión urbana. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa, localizados al interior del suelo urbano, y por lo tanto con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos.

**Tratamiento de renovación:** Promueve procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

**Tratamiento de consolidación:** Se aplica a sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno.



## Bibliografía

- Acuerdos POT y PBOT vigentes de los municipios del Valle de Aburrá.
- Formulación de Propuestas de gestión del riesgo. Amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, avenidas torrenciales e inundaciones en el Valle de Aburrá. Medellín: 2007.
- Anuario estadístico de Antioquía.
- Cajas de Compensación Familiar. Estadísticas 2009.
- CAMACOL. Estudio de actividad constructora y oferta de edificaciones en el Valle de Aburrá, Oriente Cercano y Occidente Medio. 2010.
- CONPES: 3146 de 2001, 3583 de 2009, 3305 de 2004, 3604 de 2009, 091 de 2005.
- DANE. Sistema de consulta: Infraestructura colombiana de datos –ICD-.
- Decretos: 1200 de 2004, 2181 de 2006, 3600 de 2007, 4259 de 2007, 4832 del 2010.
- Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial. Hacia una región de ciudades. 2006.
- Documento técnico de base para la elaboración de una Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá. Medellín. 2010. p. 182.
- Encuesta de Calidad de Vida de 2009. Base de datos.
- Incorporación de la Prevención y la Reducción de Riesgos en los Procesos de Ordenamiento Territorial.
- Guía Metodológica 1. Serie Ambiente y Ordenamiento Territorial.
- Subdirección de planificación integral. Instrumentos de gestión urbana. Medellín: 2011.
- Leyes: 1450 de 2011, 128 de 1994, 142 de 1994, Ley 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 9 de 1989, 99 de 1993, Ley 1469 del 2011.
- Mejoramiento Integral del Hábitat para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, Consolidación de una metodología. Medellín; 2007.
- Objetivos de Desarrollo del Milenio. Sesión novena. Plenaria 22 de septiembre de 2010.
- Programa Metropolitano de Mejoramiento Integral de Barrios del Valle de Aburrá (PMMIB-VA). Proyecto piloto y etapa de implementación. Medellín: 2010.



Area with horizontal dashed lines for text entry.



Area for notes or comments, consisting of 20 horizontal dashed lines.



Area for notes or comments, consisting of 20 horizontal dashed lines.







Está prohibida la reproducción parcial o total de esta publicación y mucho menos para fines comerciales.  
Para utilizar información contenida en ella se deberá citar fuente.

Tenemos otros espacios de participación interactiva  
donde la comunidad podrá expresarse y aportar al Plan.  
**[www.planestrategicometropolitano.blogspot.com](http://www.planestrategicometropolitano.blogspot.com)**  
**Email: [comunicacionespemvha@gmail.com](mailto:comunicacionespemvha@gmail.com)**  
**Teléfono: 448 8388 ext 13650 - 13640**

Un proyecto de:

Calle 41 No. 53 07  
Conmutador 385 6000 • Fax 262 3201  
**[www.metropol.gov.co](http://www.metropol.gov.co)**  
Medellín Colombia

*Area*  
**METROPOLITANA**  
Valle de Aburrá