

METROPOLITANA
Valle de Aburrá

ACUERDO METROPOLITANO No. 13

(Julio 27 de 2012)

Por medio del cual se adoptan los objetivos y las estrategias que complementan y desarrollan las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial contenidas en el Capítulo 4 del Título IV del Acuerdo Metropolitano 15 de 2006-; se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental, y se crea el Consejo Asesor Metropolitano de Vivienda y Hábitat

LA JUNTA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

En uso de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por la Constitución Política, las Leyes 128 de 1994, 388 de 1997, 1454 de 2011 y los Acuerdos Metropolitanos 15 de 2006 y 04 de 2007,

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política Colombiana en su artículo 51 establece: *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"*. Dicho derecho social y económico está asociado a los derechos de tercera generación o colectivos, implementados en la misma Carta Política como deber del Estado, velar por la protección del ambiente sano y la integridad del espacio público como atributos del hábitat.
2. Que la Ley 128 de 1994, Orgánica de las Áreas Metropolitanas, en su artículo 14 dispone que la Junta Metropolitana, tendrá -entre otras- las siguientes atribuciones básicas: *"A. Planeación. Adoptar el plan Integral de Desarrollo Metropolitano, así como dictar, a iniciativa del Gerente y con sujeción a la Ley Orgánica de Planeación (...), las normas obligatoriamente generales, y señalar en ellas los objetivos y criterios a los que deben sujetarse los Concejos Municipales (...)"*. Igualmente el literal B numeral 3 señala: coordinar en su respectivo territorio el sistema nacional de vivienda de interés social, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 3 de 1991.
3. Que el parágrafo segundo del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, por medio de la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial, le otorga la competencia a las Áreas Metropolitanas 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 las materias referidas a los Hechos Metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Áreas Metropolitanas.

4. Que por medio del Acuerdo Metropolitano N° 40 de 2007, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá adoptó el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano Metrópoli 2008-2020 "Hacia la integración regional sostenible" (PIDM), en el cual se fija el marco de actuación estratégica metropolitana a largo plazo, como base para la identificación de las políticas institucionales en el reconocimiento de los Hechos Metropolitanos, entre otros, el Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social, la definición de proyectos estratégicos metropolitanos y la priorización de inversión pública dentro del marco legal de las Áreas Metropolitanas y las competencias misionales de la entidad.
5. Que en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – DMOT-, aprobadas mediante Acuerdo Metropolitano N° 15 de septiembre de 2006, se adoptaron las directrices y los lineamientos metropolitanos para el ordenamiento territorial, como norma obligatoriamente general que propone conceptos, criterios y directrices en materia de determinantes ambientales y de coordinación en la planeación y gestión de los Hechos Metropolitanos, en tal sentido se dispuso en el Capítulo 4 del Título IV la Política de Vivienda como Hecho Metropolitano.
6. Que se reconoce la metodología de divulgación, socialización y construcción conjunta del Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental, como proceso de construcción participativa que se desarrolló en las fases de diagnóstico y formulación, en virtud del mandato contenido en el artículo 1 de la Constitución Política, artículo 4 de la Ley 388 de 1997, el artículo 3 de la Ley 1454 de 2011 – LOOT-, y el artículo 3 del Acuerdo Metropolitano 015 de 2006 – DMOT -.

ACUERDA

CAPÍTULO I OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 1. ADOPCIÓN.- Adóptese los siguientes objetivos y estrategias que complementan y desarrollan las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial contenidas en el Capítulo 4 del Título IV del Acuerdo Metropolitano 15 de 2006.

Artículo 2. Adiciónese el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 con el Artículo 49 A:

Artículo 49 A: OBJETIVOS. Los objetivos que concretan la búsqueda de alternativas para la aplicación de la Política de Vivienda Metropolitana son:

Calle 41 No. 53 07 Conmutador: (57-4) 385 6000 Fax: (57-4) 262 3201 A. A.141 Atención al Usuario (57-4) 385 60 00 Ext. 127

Medellín Antioquia Colombia



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.

Artículo 3. Adiciónese el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 con el Artículo 49 B:

Artículo 49 B. 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

a. ESTÁNDARES DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

- 1) 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.
- 2) 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.

b. ESTÁNDARES DE CALIDAD EN EL ENTORNO





- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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

a. RESERVAS DE SUELO

- 1) Promoción del desarrollo e implementación de mecanismos que garanticen la reserva de suelos urbanizables, mediante la implementación de instrumentos y estrategias establecidos por Ley.
- 2) 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.
- 3) Propender porque la localización de las viviendas tipo VIS y VIP, provenientes de las cargas resultantes de planes parcial, se localicen al interior de estos, 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.

b. REDENSIFICACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y EXPANSIÓN

- 1) 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.
- 2) Promoción de programas alternativos acordes a los tratamientos urbanísticos, que contribuyan al cumplimiento de los objetivos trazados en esta política.



- 3) 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.

c. PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIS y VIP EN SUELO URBANIZADO

- 1) 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.

d. UTILIZACIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL VACANTE O SUBUTILIZADO

- 1) 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 FINANCIACIÓN

- a. 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.
- b. Apoyo a la promoción local de bancos de materiales y equipos de construcción, mediante sistemas de información coordinados entre todos los proveedores.
- c. 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.
- d. 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

- a. 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.



- b. 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.
- c. 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.
- d. 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

a. INNOVACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.

b. GESTIÓN SOCIAL Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

- 1) 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.

- 2) 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.
- 3) 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

- a. 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.

CAPÍTULO II

PLAN METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HABITAT CON PERSPECTIVA AMBIENTAL

Artículo 4. ADOPCIÓN.- En desarrollo de lo dispuesto por el Artículo 52 del Acuerdo Metropolitano 15 de 2006, se adopta el Plan Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental como instrumento de planeación y gestión en los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el ámbito de las competencias de las instituciones y/o actores del sistema de vivienda.

Parágrafo. Hace parte integrante del presente Acuerdo Metropolitano el Documento Técnico de Soporte de Formulación.

Artículo 5. COMPONENTES GENERALES.- El Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental, se desarrolla a partir de tres componentes generales así:

1. **VIVIENDA:** Espacio independiente y separado que constituye parte, o la totalidad de una edificación que está habitado o destinado para ser habitado por personas.

2. ENTORNO: Son aquellas externalidades físicas inherentes a la vivienda, para lo cual se contempla principalmente, la infraestructura de servicios públicos, las vías, el espacio público, equipamientos y su localización en el contexto de ciudad.

3. SOSTENIBILIDAD: Corresponden al conjunto de acciones que propenden por el desarrollo de un proceso de construcción integral del hábitat, en el que primen los principios del desarrollo sostenible, entendidos estos como la articulación entre la compatibilidad y el equilibrio ambiental, la capacidad de sostenimiento económico y la búsqueda constante del equilibrio social en los asentamientos, tanto consolidados como en los nuevos desarrollos que se asienten en el Valle de Aburrá.

Artículo 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN.- El Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental, desarrolla tres líneas estratégicas que se indican así:

1. TERRITORIAL Y AMBIENTAL. Promueve la consolidación del modelo de ocupación Territorial definido en el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006, determinando intervenciones entorno a la vivienda.

Los programas asociados a esta línea son:

- a. Calidad del hábitat metropolitano existente: Contribuye al mejoramiento de la calidad y sostenibilidad de los desarrollos habitacionales existentes.
- b. Generación de nuevas soluciones habitacionales en la metrópoli: Aporta a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo, mediante la construcción de nuevos desarrollos habitacionales.

2. DESARROLLO INSTITUCIONAL. Promueve el fortalecimiento institucional de los actores del sistema habitacional, a través de la solidaridad y la concurrencia, buscando que en el marco de sus competencias, adelanten acciones para la producción de vivienda digna, asequible y sostenible.

Los programas asociados a esta línea son:

- a. Institucionalización del Sistema Habitacional: Articula las políticas, normas, actores y acciones que inciden en la producción de un hábitat digno, asequible para todos.
- b. Desarrollo de capacidades y asistencia técnica a los actores del sistema habitacional: El programa busca aumentar las capacidades técnicas, administrativas y de gestión de los actores del Sistema Habitacional.

c. Innovación y desarrollo de nuevas tecnologías del hábitat: Este programa está enfocado en promover la adopción de sistemas innovadores en la construcción del hábitat.

3. ECONÓMICA. Promueve condiciones de asequibilidad en torno a la vivienda y hábitat dignos, teniendo como principio la equidad social.

Los programas asociados a esta línea son:

a. Financiación para la vivienda y el hábitat: Promoción y coordinación de mecanismos de gestión y recursos para la vivienda y el hábitat.

CAPÍTULO III

CONSEJO ASESOR METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HABITAT

Artículo 7. CONSEJO ASESOR METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HABITAT.- Créase el CONSEJO ASESOR METROPOLITANO DE VIVIENDA Y HÁBITAT, el cual promoverá de maneara concertada con los entes territoriales y demás actores del sistema de vivienda de interés social, la implementación de los objetivos y estrategias en torno a la vivienda y el desarrollo de las herramientas definidas en el Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 128 de 1994 y los Acuerdos Metropolitanos 15 de 2006 y 04 de 2007, o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

Este Consejo estará integrado por:

1. El Director del Área Metropolitana quien lo presidirá, o su delegado.
2. El representante de los municipios, delegado por el respectivo Alcalde, quien deberá ser el responsable de la política y gestión de los temas asociados a la vivienda en el respectivo municipio.
3. Un delegado del Gobernador quien deberá ser el responsable de la política y gestión de los temas asociados a la vivienda en el respectivo departamento.

Parágrafo. Al Director del Área Metropolitana del Valle de Aburrá le corresponde reglamentar, mediante Resolución, el procedimiento para la operación del Consejo Asesor Metropolitano de Vivienda y Hábitat.



CAPÍTULO IV
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 8. REVISIONES Y AJUSTES.- El presente Acuerdo podrá ser revisado y/o ajustado por iniciativa de la Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en los siguientes eventos:

1. Cambios legislativos que modifiquen las competencias y atribuciones de las Áreas Metropolitanas en torno a la vivienda y el hábitat.
2. Cambios excepcionales en las proyecciones de crecimiento demográfico que sirvieron como base a la formulación de los diferentes instrumentos adoptados mediante el presente Acuerdo.
3. Reconsideración de los contenidos del presente Acuerdo, conforme al seguimiento que se le efectúe al mismo.

Artículo 9. VIGENCIA Y DEROGATORIA.- El presente Acuerdo Metropolitano rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Este acuerdo fue debatido y aprobado en la reunión de la Junta Metropolitana, del día veintisiete (27) de julio de 2012, según consta en el Acta respectiva.

Dado en Medellín, a los 27 días del mes de julio de 2012.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CML
ANIBAL GAVIRIA CORREA
Presidente
Alcalde Metropolitano

CARLOS MARIO MONTOYA SERNA
Secretario
Director Área Metropolitana

