



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

**LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN DE MACROPROYECTO
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA DIRIGIDO A
POBLACIÓN VULNERABLE Y EN RIESGO DEL MUNICIPIO DE
ITAGÜÍ.**

Caso: Predio Tejar San José, del Polígono ZE-D-02 del Municipio de Itagüí.

JORGE ERNEY GUTIÉRREZ MUÑOZ

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Escuela de Construcción

Medellín, Colombia

2016

**LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACION DE MACROPROYECTO
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA DIRIGIDO A
POBLACION VULNERABLE Y EN RIESGO DEL MUNICIPIO DE
ITAGÜÍ.**

Caso: Predio Tejar San José, del Polígono ZE-D-02 del Municipio de Itagüí.

**Trabajo Final presentado como requisito parcial para optar al título
MAGISTER EN CONSTRUCCIÓN**

**Director:
PhD Henry Quesada Gómez**



**MAESTRIA EN CONSTRUCCIÓN
Línea de Investigación en Gestión Inmobiliaria**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

Escuela de Construcción

Medellín, Colombia

2016

DEDICATORIA.

*Un pequeño suspiro de la eternidad
corresponde a este fugaz paso por la vida,
Nuestra existencia es una misión terrenal
de vivencias y sentires que nos conducen a
numerosas acciones que dejan huellas y rasgos,
que surcan marcas en el camino y el entorno,
en nuestra alma y en la de los seres
que se cruzaron en nuestra ruta.*

*Por tanto mi tributo es para todos aquellos seres
que han formado parte de mi existencia
y han compartido conmigo los buenos y malos
momentos vividos, de manera especial a quienes
han sentido con sinceridad el compromiso, respeto,
y amor con todo lo acontecido en mi vida.*

AGRADECIMIENTOS.

A mi Familia que ha soportado el peso de las largas jornadas y tiempo de dedicación a estos menesteres que implican sacrificar espacios y momentos de integración.

A todos aquellos seres queridos, que físicamente no están pero que llevo en mi Corazón.

Agradezco a todos aquellos profesores y asesores que han tenido incidencia en mis estudios y formación profesional, especialmente a los excelentes educadores y formadores que he tenido en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia.

A la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín, que ha sido la base y pilar fundamental de mi formación personal y profesional.

TABLA DE CONTENIDO

ÍNDICE DE FIGURAS.....	7
ÍNDICE DE TABLAS	8
INTRODUCCIÓN.	13
1.1. Contexto histórico y generalidades del Municipio de Itagüí.	19
1.2. Antecedentes.....	24
1.3. De las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).	36
1.4. Acciones de la Secretaría de Gestión Urbana.....	44
1.5. Mejoramiento integral de barrios.	47
1.6. Programa de titulación masiva de predios.....	51
1.7. Déficit de vivienda en el Municipio de Itagüí y la formulación de un Plan de Habitacional.	54
1.8. Conclusiones del capítulo.	56
CAPITULO 2. MARCO TEORICO.....	59
2.1. Definiciones básicas.	59
2.2. De la problemática de la población que habita en zonas de amenaza y riesgo de desastres naturales.	64
2.2.1. Riesgos e impactos asociados con fenómenos naturales y acciones antrópicas en Colombia.	66
2.3. Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN).	67
2.3.1. Categorías de macroproyectos.....	68
2.3.2. Reglamentación y desarrollo de los MISN asociados a infraestructura.	70
2.3.3. Macroproyectos adoptados hasta la vigencia de marzo de 2015.....	73
2.4. Programa de vivienda gratuita (PVG).....	83
2.5. Programa de promoción de acceso a la vivienda de interes social – MI CASA YA.....	87
2.6. Subsidio familiar de vivienda (SFV).....	88
2.6.1. Subsidio familiar de vivienda en especie – (SFVE)	89
2.6.2. Leasing Habitacional.....	91
2.6.3. De los sistemas de financiación para la vivienda de interés social y prioritario.	92
CAPITULO 3. MARCO LEGAL O JURIDICO.	95
3.1. De la normatividad nacional.....	95
3.1.1. Conpes 3146 de diciembre 20 de 2001.	97
3.1.2. Conpes Social 102 de 2006.	98
3.1.3. Conpes 3583 de 28 de abril de 2009.	98
3.1.4. Conpes 3819 de 21 de octubre de 2014.....	99
3.2. Reglamentación y desarrollo de los MISN asociados a infraestructura.	100
3.2.1. Acuerdo Municipal 017 de 2004.....	102
3.2.2. Acuerdo Municipal 010 de 2007.....	104
3.2.3. Acuerdo Municipal 020 de 2007.....	108

3.2.4.	Acuerdo Municipal 013 de 2012.....	109
3.3.	Marco normativo sobre la gestión del riesgo y prevención de desastres en Colombia.....	115
3.3.1.	Acuerdo Municipal N° 005 de septiembre 28 de 2006.	116
3.3.2.	Ley 1523 de 24 de abril 2012.....	117
3.3.3.	Decreto 1348 de 31 de octubre de 2012.....	119
3.3.4.	Acuerdo N° 001 de febrero 14 de 2013.....	120
3.4.	Asentamientos humanos afectados por amenazas y alto riesgo.	121
3.4.1.	Responsabilidad de las autoridades municipales en la prevención y atención de desastres y deber de reubicación.	122
3.4.2.	Reubicación de hogares cuando sus viviendas no cumplen requisitos de habitabilidad.	122
3.4.3.	Relación de población afectada por riesgos y vulnerabilidad en el municipio de Itagüí.	124
3.5.	Conclusiones del capítulo.	125

CAPITULO 4. LINEAMIENTOS PARA LA PROPUESTA DEL PLANTEAMIENTO DEL MISN EN PREDIOS TEJAR SAN JOSÉ.....

4.1.	Definición de lineamiento:	127
4.1.1.	Lineamientos generales para el cumplimiento de las normas para procesos de desarrollo y de obligaciones urbanísticas.	130
4.1.3.	Lineamientos para el cumplimiento de las compensaciones por obligaciones urbanísticas.	136
4.1.4.	Lineamientos para el cumplimiento de las normas en el suelo rural.....	138
4.1.5.	Lineamientos para el cumplimiento de las normas básicas sobre preservación ambiental.	138
4.2.	Lineamientos para definir y establecer la aplicación normativa en el área de planificación del MISN.	142
4.2.1.	Lineamientos para los usos del suelo en el área de planificación.	142
4.2.2.	Lineamientos para el tratamiento de los suelos de explotación minera en el área de planificación.	147
4.2.3.	Lineamientos para la recuperación del suelo en las zonas degradadas por antiguos trabajos de explotación minera.....	152
4.2.4.	Lineamientos para el cumplimiento de las normas de servicios públicos domiciliarios.	155
4.2.5.	Lineamientos para la conformación del sistema de vías y movilidad.	161
4.3.	Lineamientos para la propuesta de creación de un decreto de ámbitos de reparto para dar cumplimiento a obligaciones urbanísticas.	174
4.4.	Descripción del área de planificación objeto del estudio, Predios Tejar San José.	181
4.5.	Propuesta de reparto de cargas y beneficios para el MISN Tejar San José.	187
4.6.	Conclusiones del Capítulo.	196

5.	CONCLUSIONES Y APORTES DEL TRABAJO FINAL.....	197
----	---	-----

BIBLIOGRAFÍA.....	202
-------------------	-----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Mapa de Localización Geográfica del Municipio de Itagüí	21
Figura 2. Mapa División Política Administrativa del Municipio de Itagüí	22
Figura 3. Mapa de Polígonos de Tratamientos del Municipio de Itagüí.....	29
Figura 4. Mapa de Desarrollos Urbanísticos en la Zona de Expansión Polígonos ZE-D-01 y ZE-D-02.....	32
Figura 5. Mapa de Predios para Desarrollos Urbanísticos VIS y VIP en el Municipio de Itagüí	35
Figura 6. Fotografías de Proyectos VIS ejecutados en el Municipio de Itagüí	43
Figura 7. Esquema de Áreas de Amenaza por movimientos en Masa, Barrio Los Olivares - Municipio de Itagüí.....	48
Figura 8. Esquemas de Intervenciones generales en el Barrio Los Olivares del Municipio de Itagüí -PMMIB-V	49
Figura 9. Esquemas de planos de futuras intervenciones planteadas para PMMIB-VA Barrio Los Olivares	50
Figura 10 Gráficas tomadas de datos estadísticos de déficit de vivienda según el DANE al año 2005	54
Figura 11. Mapa de Localización Geográfica de los MISN en Colombia	77
Figura 12. Fotografía Panorámica Proyecto Altos de Santa Elena en Cali - Valle - Colombia.....	78
Figura 13. Fotografía Panorámica Proyecto Ciudadela Ciudad Verde en Soacha, Cundinamarca - Colombia.....	80
Figura 14. Fotografía Panorámica Proyecto Nuevo Occidente, Medellín - Antioquia - Colombia	81
Figura 15. Esquema de Población Objetivo para los MISN	85
Figura 16 Mapa Predios para Desarrollos Urbanísticos VIS en el Municipio de Itagüí - Acuerdo 013 de 2013	111
Figura 17. Mapa de Localización de Predios para desarrollar el MISN	129
Figura 18. Mapa de Localización de las zonas de protección para el desarrollo del MISN Tejar San José.	141
Figura 19 Mapa de Usos del Suelo para el desarrollo del MISN Tejar San José.	146
Figura 20 Fotos de Procesos de movimientos y acopio de tierra para la producción de materiales cerámicos.	147
Figura 21. Fotografías de los Procesos de producción, secado y almacenamiento de materiales cerámicos.....	148
Figura 22. Fotografías Zonas de alto riesgo de movimientos en masa. Taludes inestables en áreas de explotación minera del lote.....	148
Figura 23. Mapa de Localización de Zonas de Explotación Minera del Tejar San José.	151
Figura 24. Esquemas de tratamiento de taludes en las áreas de explotación minera del lote.	154
Figura 25. Fotografías de movimientos de tierra en la áreas de explotación minera del lote.	154
Figura 26. Sección vial típica proyectada para desarrollos viales de la zona de expansión	169
Figura 27. Sección de conformación Vía Longitudinal Occidental en el área de planificación del MISN del Tejar San José.....	170
Figura 28. Mapa de conformación vial en el área de planificación del MISN del Tejar San José.	171
Figura 29. Esquema de Cumplimiento para la Obligación Urbanística por Ámbitos de Reparto.	179
Figura 30 Mapa de conformación del Loteo en el área de planificación del MISN del Tejar San José.	183
Figura 31. Mapa de conformación de las Unidades de Gestión en el área de planificación del MISN del Tejar San José.....	185

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Desarrollos Urbanísticos en los Polígonos ZU-D-01 y ZU-D-02	30
Tabla 2. Proyectos de VIS y VIP en el Municipio de Itagüí de acuerdo al P.O.T.	33
Tabla 3. Indicadores de Gestión para VIP en el Municipio de Itagüí.	35
Tabla 4. Proyectos VIP ejecutados en el Municipio de Itagüí entre los años 2009 y 2012	43
Tabla 5. Indicadores de Mejoramientos de Vivienda.	47
Tabla 6. Indicadores de programa de legalización de viviendas.....	51
Tabla 7. Sector e incentivos para la generación del suelo	71
Tabla 8. Tipologías de MISN y Etapas de Intervención.....	71
Tabla 9. Macroproyectos MISN aprobados y adoptados hasta Marzo de 2015.	75
Tabla 10. Avance Físico de Macroproyectos de Interés Social Nacional.....	76
Tabla 11. Relación de Unidades de Gestión o Etapas del MISN Nuevo Occidente.....	81
Tabla 12. Inversión económica en las etapas MISN Nuevo Occidente	82
Tabla 13. Discriminación de costos por proyecto en MISN Nuevo Occidente.....	83
Tabla 14. Predios incluidos para desarrollar proyectos de VIS y VIP mediante el Acuerdo 013 de 2012	109
Tabla 15. Cuadro de Aspectos Normativos del Acuerdo 013 de 2012 aplicable a Proyectos VIS y VIP.....	111
Tabla 16. Población Afectada por amenazas, riesgos y vulnerabilidad en el Municipio de Itagüí.....	124
Tabla 17 Normatividad Básica para la aplicación y desarrollo del MISN.	135
Tabla 18. Usos del suelo con actividades específicas para desarrollar en el polígono del Área de planificación.	144
Tabla 19. Descripción de los Predios objeto de la planificación del MISN	182
Tabla 20. Descripción de los Predios objeto de la planificación del MISN	186
Tabla 21. Descripción de los Predios de las unidades de Gestión planteadas para la planificación del MISN.	188
Tabla 22. Descripción de las áreas a ceder de los Predios de las unidades de Gestión planteadas para la planificación del MISN.	188
Tabla 23. Descripción de los índices, áreas y valores a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.	190
Tabla 24. Descripción de las Obligaciones Urbanísticas a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.	190
Tabla 25. Descripción de las Compensaciones Urbanísticas a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.....	191
Tabla 26. Descripción de viviendas y locales comerciales resultantes en el planteamiento general del MISN.	191
Tabla 27. Descripción de las Cargas del planteamiento general del MISN.	192
Tabla 28. Aprovechamientos del planteamiento general del MISN.	193
Tabla 29. Descripción de las Cargas del planteamiento por Unidades de Gestión del MISN.....	193
Tabla 30. Costos Directos para el planteamiento general del MISN.	194
Tabla 31. Costos Indirectos para el planteamiento general del MISN.....	194
Tabla 32. Tabla de Porcentajes de participación para el planteamiento por unidades de gestión del MISN.....	194
Tabla 33. Tabla de costos directos por urbanización para el planteamiento por unidades de gestión del MISN.	195
Tabla 34. Tabla de costos indirectos para el planteamiento general y unidades de gestión del MISN.....	195
Tabla 35. Tabla de Costos Generales de inversión para el planteamiento de las unidades de gestión del MISN.....	195
Tabla 36. Potencialidad y utilidad para el planteamiento de las unidades de gestión del MISN.....	196
Tabla 37: Secciones de la vías proyectadas.....	200

Resumen:

La tenencia de vivienda digna y propia, siempre será una de las principales necesidades a satisfacer para la población y más aun considerando la escasez del suelo urbanizable en las zonas urbanas, el difícil acceso a poseer vivienda es una de las principales problemáticas sociales que afectan al país, lo cual se refleja en las ocupaciones ilegales en el territorio, propiamente en zonas afectadas por riesgos y amenazas.

Constitucionalmente el derecho a la vivienda digna es uno de los aspectos que direcciona al gobierno nacional a que desarrolle políticas públicas, cumpliendo con aspectos normativos, mediante planes, programas y proyectos para el desarrollo territorial.

Con los Macroproyectos de Vivienda de Interés Social Nacional (MISN), se plantea una estrategia que apunte a minimizar las presiones que se dan sobre el suelo urbano, direccionando a una ciudad ordenada, segura y planificada.

Para cumplir con los parámetros legales y normativos se deben considerar la implementación de mecanismos de planificación, gestión y financiación de proyectos VIS y VIP; Considerando la sostenibilidad, conservación y protección ambiental, espacios públicos, equipamiento, prestación de los servicios públicos domiciliarios, movilidad y transporte, entre otros temas que deben ser tenidos en cuenta para garantizar mejores estándares de desarrollo y calidad de vida.

Para el Municipio de Itagüí en su pequeña extensión territorial y con el poco suelo urbano disponible, se ha considerado presentar esta propuesta de Trabajo Final, la formulación de los lineamientos básicos para un MISN en la zona de expansión del Municipio, dirigido a población vulnerable con respecto a riesgos y amenazas por fenómenos naturales, para lograr un óptimo desarrollo urbanístico.

Palabras clave:

Macroproyectos, VIS, VIP, riesgos, amenazas, vulnerabilidad, planificación, gestión, normatividad, legislación.

Abstract:

Tenure of decent and proper housing will always be one of the main needs to be met by the population and, even more so considering the scarcity of urbanizable land in urban areas, the difficult access to own housing is one of the main social problems affecting Country, which is reflected in illegal occupations in the territory, properly in areas affected by risks and threats.

Constitutionally, the right to decent housing is one of the aspects that directs the national government to develop public policies, complying with normative aspects, through plans, programs and projects for territorial development.

With the Macro projects of Housing of National Social Interest (MISN), a strategy is proposed that aims to minimize the pressures that are given on urban land, directing to an ordered, safe and planned city.

In order to comply with legal and regulatory parameters, consideration should be given to the implementation of planning, management and financing mechanisms for VIS and VIP projects; Considering the sustainability, conservation and environmental protection, public spaces, equipment, provision of public utilities, mobility and transportation, among other issues that must be taken into account to ensure better standards of development and quality of life.

For the Municipality of Itagüí in its small territorial extension and with the little available urban land, it has been considered to present this Final Work proposal, the formulation of the basic guidelines for an MISN in the area of expansion of the Municipality, directed to vulnerable population with respect to risks and threats caused by natural phenomena, in order to achieve optimum urban development.

Keywords:

Macro projects, VIS, VIP, risks, threats, vulnerability, planning, management, regulations, legislation.

Introducción.

La vivienda de interés social siempre será un tema de vital importancia en nuestro país, ya que se trata de un derecho constitucional y fundamental para el acceso a una vivienda digna para la población generalmente de bajos recursos económicos. En el ordenamiento y planificación territorial del territorio nacional, son evidentes las falencias y afectaciones por la existencia de ocupaciones informales de la población, la velocidad de las transformaciones urbanas no corresponde ordinariamente a la capacidad de las instituciones públicas para asimilarlas y desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), de manera paralela tiene alta incidencia en problemáticas de índole social y a las deficiencias que trae consigo a los pobladores en factores tales como la seguridad, la educación, la salud, la carencia de equipamientos públicos y comunitarios, las vías, los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

En este Trabajo Final se presentan los lineamientos básicos para propender para una posible solución que trascienda sobre la escala de lo que se ha hecho a nivel de proyectos de vivienda de interés social en el Municipio de Itagüí, mediante la alternativa de la implementación de un Macroproyecto de Interés Social Nacional que en adelante se denominará por su abreviatura MISN, con el cual se proponga la solución a la problemática existente, a través de la construcción de viviendas dirigidas a familias localizadas en zonas de alto riesgo geológico e hidrológico afectadas por amenazas y riesgos de movimientos en masa, fenómenos de tipo hidráulicos e hidrológicos, entre otros y que actualmente requieren ser tenidas en cuenta para ser reubicados mediante una óptima y efectiva gestión pública.

Con la implementación de un MISN, como un instrumento de gestión y planificación, es una alternativa para presentar al gobierno nacional, a fin de aplicar como una posible solución a través

de mecanismos que promuevan la creación de nuevos desarrollos urbanos como operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda, mediante una gestión efectiva en los procesos de gestión administrativos, técnicos y jurídicos, se pueda presentar y gestionar, con el fin de acceder a los recursos que ofrece el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) el cual mediante el Decreto 1490 del 9 de mayo de 2011 reglamenta parcialmente el Decreto 4821 de 2010, generando un gran impacto urbano y que a su vez se constituya en una posibilidad para plantear la solución a problemáticas de riesgo y vulnerabilidad en zonas subnormales.

La reglamentación indicada aplica para la intervención en asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, además de promover las condiciones para adelantar acciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión con licencia de urbanización y sin la implementación de un plan parcial, de tal forma que se pueda habilitar suelo urbanizable, posibilitar la ampliación del perímetro de suelo urbano y de expansión de acuerdo a la clasificación del suelo determinada por el acuerdo municipal 020 de 2007 (Plan de Ordenamiento Territorial – P.O.T.).

En la metodología empleada para este trabajo final, se ha realizado la investigación sobre el tema considerando como base la actual situación, partiendo desde los pequeños proyectos de vivienda que se han venido desarrollando hasta los grandes desarrollos urbanísticos que se han venido adelantando en la zona de expansión del municipio de Itagüí en los últimos 10 años, mediante los Planes Parciales y de los Proyectos Urbanísticos Generales (P.U.G.) los cuales de una manera similar funcionan como un buen instrumento para el ordenamiento territorial, con lo cual se ha venido desarrollando una ciudad más ordenada y que ofrece mayor calidad de vida.

Como Objetivo general se plantea concebir los lineamientos para formular el MISN se deben concebir de manera integral los aspectos correspondientes a la clasificación del suelo, los sistemas de infraestructura vial, servicios públicos, temas ambientales, áreas de cesión y obras de urbanismo, generación de nuevos espacios públicos y de equipamiento colectivo, aplicando y definiendo los elementos fundamentales en el áreas de planificación, que para el caso es el Polígono ZE-D-02 propiamente en los Predios del Tejar San José, correspondientes a suelos urbano y rural, localizados al noroccidente del Municipio de Itagüí y plantearlos como un futuro desarrollo de participación pública y/o privada.

Para el desarrollar este trabajo final se han proyectado los siguientes objetivos específicos:

1. Explorar la actual situación de la vivienda de interés social en el Municipio de Itagüí.
2. Verificar los aspectos normativos vigentes de la vivienda de interés social, identificando las características aplicables para la formulación de un Macroproyecto de VIP en el Municipio de Itagüí.
3. Formular lineamientos para una propuesta de un Macroproyecto de vivienda de interés prioritaria en el área de planificación propuesta.

Para este Trabajo Final, se plantea la hipótesis de manera empírica, enmarcada desde lo cualitativo mediante un desarrollo instrumental, considerando los aspectos normativos y legales, con fundamento hacia los factores que inciden en el cumplimiento de los requerimientos y de la viabilidad para la implementación y ejecución de un MISN; Para tal efecto, su aplicación se proyecta para la reubicación de familias u hogares que habitan en zonas con problemáticas relacionadas con la ocurrencia de posibles desastres naturales afines a la vulnerabilidad por riesgos y amenazas debidamente identificados.

Cabe destacar que las acciones a emprender están enmarcadas o dirigidas mediante acciones de las entidades públicas, privadas o mixtas, considerando proyectar un Macroproyecto como estrategia o herramienta que permita a través de una adecuada gestión, desarrollo y planificación urbana realizar un valioso aporte para solucionar la problemática planteada.

Para efectos de desarrollar el tema se toma como base el predio de propiedad del Tejar San José, el cual corresponde a uno de los pocos grandes predios disponibles en el municipio para plantear y proponer un macroproyecto de vivienda.

En el capítulo 1 se desarrolla el primer objetivo, en el cual se hace un análisis exploratorio e investigación de los antecedentes y de las actuaciones que se han venido implementando, sobre la situación actual y de 10 años atrás de los programas y proyectos que en materia de VIS Y VIP han sido ejecutados en el Municipio de Itagüí.

El marco teórico se desarrolla en el segundo capítulo, en el cual se analizan los aspectos normativos de planificación, ordenamiento y desarrollo territorial que se han venido implementando

relacionados con el desarrollo de proyectos VIS y VIP, de tal forma que se enmarquen los lineamientos a tener en cuenta para su aplicación.

El desarrollo del tercer capítulo corresponde al marco normativo de las políticas de riesgo y vulnerabilidad, ya que este requiere darle un tratamiento a parte por la población a quien se dirige esta propuesta que se localiza en las zonas con ocupación informal en el municipio, de tal forma que se consideren los aspectos más relevantes y a tener en cuenta como lineamientos a seguir para una gestión apropiada.

El estudio de caso se plantea en el capítulo cuatro, desarrollando un ejercicio de acuerdo a los lineamientos planteados a lo largo del trabajo, aplicándolos de manera adecuada para la implementación del instrumento de gestión y de planificación considerando los aspectos de jurídicos y normativos para el desarrollo de las unidades de gestión planteadas para el desarrollo en el área determinada.

Para el proceso de investigación de este trabajo final, se realizó el siguiente proceso metodológico de tal forma que conduzca al planteamiento del tema, realizando las siguientes acciones y actividades:

1. Recopilar y analizar el material documental físico recopilado sobre el tema, en aspectos relacionados con la normatividad y aspectos jurídicos de los órdenes municipales y nacionales relacionados con los MISN, además de otras figuras concernientes a la planificación con grandes proyectos urbanos.
2. Revisar y verificar de los planes y proyectos VIS y VIP, Planteamientos Urbanísticos generales (PUG) y Planes Parciales en los polígonos de desarrollo ejecutados y en proceso de construcción en el Municipio de Itagüí.

3. Realizar recorridos y visitas de campo para el reconocimiento del área de intervención, objeto del estudio, revisión y verificación en los aspectos prediales y sus posibles afectaciones de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Recolectar datos e información cartográfica y predial de los polígonos del suelo de expansión que actualmente se vienen desarrollando, lo cual implica el tratamiento adecuado e incorporación de las áreas y suelos de protección y/o conservación además de las afectaciones por retiros, desarrollos de proyectos viales y de infraestructura.
5. Verificar información y hacer recorridos de reconocimiento de las zonas con afectaciones y vulnerabilidad por riesgo y amenazas de desastres o eventos naturales, habitadas generalmente por familias de bajos recursos económicos.
6. Analizar el planteamiento de la estructura del MISN a nivel general en las áreas de intervención como propuesta de trabajo final.
7. Verificar y analizar la posible propuesta para la implementación de un Decreto de Ámbitos de Reparto de acuerdo al cumplimiento de obligaciones urbanísticas en el Municipio de Itagüí para dirigirlos al MISN.
8. Formulación de los lineamientos básicos para el planteamiento proyectado en el área de planificación objeto de estudio, de tal forma que se realice el análisis de dicha situación mediante una evaluación de reparto equitativo de cargas y beneficios, lo cual determina la viabilidad para la implementación del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Nacional.

Se presentan al final las conclusiones sobre el tema con respecto al estudio de caso y se realiza una reflexión con respecto a los aportes de este trabajo final a la Maestría en Construcción como herramienta para su aplicabilidad en el desarrollo urbano y la alternativa a solucionar problemáticas asociadas a la vivienda de interés social y prioritaria.

CAPÍTULO 1. Aspectos generales del municipio y contextualización.

En este capítulo se toma como punto de partida un pequeño resumen histórico e información general del Municipio de Itagüí y se describen los principales aspectos de la división político administrativa del territorio.

De otra parte se hace un recorrido por las intervenciones que se han desarrollado en materia de VIS y VIP que han sido ejecutados mediante los diferentes instrumentos de planificación y gestión adoptados e implementados.

1.1. Contexto histórico y generalidades del Municipio de Itagüí.

Desde una óptica general del Municipio de Itagüí y de acuerdo a los aspectos históricos, geográficos, demográficos, administrativos y de desarrollo territorial, principalmente en lo relacionado con los aspectos inherentes a los avances que ha tenido la vivienda de interés social y prioritaria, además de los grandes proyectos urbanísticos público-privados y las intervenciones en el territorio realizadas por el Estado, que han mejorado las condiciones de vida en la ciudad se realiza una breve descripción y un compendio de su progreso y desarrollo.

1.1.1. Breve reseña histórica y descripción del Municipio de Itagüí.

La fundación del municipio de Itagüí se llevó a cabo el día 19 de diciembre de 1743 mediante la construcción de la parroquia Nuestra Señora del Rosario la cual fue realizada por los presbíteros Francisco Riaza y Bruno Saldarriaga quienes levantaron un pequeño templo y partir de allí se fue desarrollando la centralidad del municipio¹.

¹ Información tomada de consultas de diferentes textos del archivo histórico del Municipio de Itagüí.

Itagüí es un municipio colombiano localizado sobre el costado suroccidental del Valle de Aburrá, en la margen izquierda del Río Medellín, en el Departamento de Antioquia; La altura del municipio se ubica entre las cotas 1.550 msnm y 2.200 msnm, tiene una temperatura promedio de 21°C; Tiene una extensión de 21.09 Kilómetros cuadrados (Km²) de los cuales 12.17 km² corresponden al área urbana y 8.92 km² corresponde al área semiurbana y rural. Éste forma parte de la denominada Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Limita por el norte con la ciudad de Medellín, por el este con los municipios de Medellín y Envigado, por el sur con los municipios de Envigado, Sabaneta y La Estrella, y por el oeste con los municipios de La Estrella y Medellín. Es el tercer municipio más pequeño del país, con 21,09 Km², antecedido por el municipio de Providencia y Santa Catalina Islas (18 Km²) y por Sabaneta (15 Km²).

El municipio está totalmente urbanizado en su parte plana posee un relieve con alturas poco considerables, pertenecientes a la Cordillera Central. Las alturas principales son: Altos Manzanillo y los cerros de los Tres Dulces Nombres y El Cacique. Está considerado como el municipio más densamente poblado y es uno de los más industrializados del país, con una población estimada de 258,520 habitantes (de acuerdo al Censo DANE 2012), cuenta con una densidad poblacional de aproximadamente 13.545 habitantes por kilómetro cuadrado. El 47.2 % de la población son hombres y el 52,8 % mujeres. La ciudad cuenta con una tasa de analfabetismo del 4.9% en la población mayor de 5 años de edad. Cabe destacar que es un gran número de habitantes para una área tan reducida, lo que constituye que exista una gran conurbación y con ello la informalidad en la vivienda.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios tiene una alta cobertura, ya que un 98,9% de las viviendas cuenta con servicio de energía eléctrica, mientras que un 97,5% tiene servicio de acueducto y un 94,7% de comunicación telefónica.

La estratificación socioeconómica del municipio que predomina en Itagüí es el estrato 3 (medio-bajo) con el 51.2% del total de viviendas del municipio. Le siguen el estrato 2 (bajo) con el 41.7% y el 1 (bajo-bajo) tiene un 6.0%. El estrato 4 (medio) solo se encuentra en un 1.1%.

En la siguiente imagen se presenta la localización geográfica del Municipio de Itagüí en nuestro país Colombia, Departamento de Antioquia y Área Metropolitana del Valle de Aburrá.



Figura 1 Mapa de Localización Geográfica del Municipio de Itagüí

Fuente: Imagen tomada de archivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

El Municipio de Itagüí en su conformación barrial tiene 67 Barrios en la zona urbana distribuidos en 6 comunas y el corregimiento el Manzanillo que se compone de 9 veredas.



Figura 2. Mapa División Política Administrativa del Municipio de Itagüí

Fuente: Imagen tomada de archivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La División Político Administrativa del Municipio de Itagüí, según la base del Catastro Municipal indica que existen 6 comunas en las cuales hay 67 Barrios y un corregimiento con 9 veredas, los cuales describo a continuación:

Comuna N° 1: Se compone de los siguientes barrios: Zona Industrial No1, Zona Industrial No 2, Los Naranjos, Asturias, Araucaria, San José, La Independencia, San Juan Bautista, La Gloria, Las Mercedes, San Isidro, Satexco, Playa Rica, Centro, Villa Paula, Artex y La Santa Cruz.

Comuna N° 2: Se compone de los siguientes barrios: San Pío X, Camparola, Monte Verde, La Palma, Jardines Monte Sacro, Zona Industrial No 3, Yarumito, La Finca, Santa Catalina, Samaria Robles del Sur, El Palmar, Las Margaritas, Samaria, Santa Ana y Malta.

Comuna N° 3: Se compone de los siguientes barrios: Ditaires, San Francisco, Triana, San Antonio, San Gabriel, 19 de Abril, Villa Lía, San Javier, Pilsen, Las Brisas y Glorieta Pilsen. A esta comuna se anexa el parque de la Limona. Adicionalmente se conforma el nuevo barrio Bariloche, conformado por las urbanizaciones Bariloche, Altos de Bariloche, Vegas de Bariloche, Altos de San Gabriel, Mirador de San Francisco, Cárcel de Máxima Seguridad y Liceo el Concejo.

Comuna N° 4: Se compone de los siguientes barrios: Simón Bolívar, La Esmeralda, Santa María No 1, Santa María No 2, Santa María No 3, San Fernando y Entre colinas.

Comuna N° 5: Se compone de los siguientes barrios: Balcones de Sevilla, Ferrara, La Aldea, Terranova, Tablazo, Las Américas, Las Acacias, Calatrava, Loma Linda y El Progreso.

Comuna No. 6: Se compone de los siguientes barrios: Fátima, El Rosario, La Unión, Olivares, Loma de los Zuleta y Santa María La Nueva.

El Corregimiento Manzanillo está constituido por el área rural de las veredas La Verde, La María, Los Olivares, El Progreso, El Pedregal, Los Gómez, El Ajizal y El Porvenir que conforman el suelo rural del municipio.

1.2. Antecedentes.

La Ciudad de Itagüí, como todas las otras ciudades contienen sistemas y situaciones que determinan un área urbana y sus actividades, tales como la industria, comercio y servicios que se establecen como ejes principales, las cuales inciden en la densificación poblacional, por tanto siempre existirán procesos de cambio y transformación que van ligados al ser humano y su entorno relacionado al desarrollo del hombre y su vida en comunidad en los centros urbanos, mientras que la población rural no aumenta significativamente pese a los fenómenos migratorios².

En el aspecto económico se presentan grandes dificultades debido al desequilibrio de la población en las urbes ya que en la evolución de las principales variables macroeconómicas se requiere inclusive el optar por la implementación de políticas públicas que tienen grandes incidencias y efectos sobre la vida y tranquilidad ciudadana, por ejemplo el caso del incremento de importación de alimentos incide y afecta la producción nacional aumentando el desempleo en el campo y esto acelera el traslado de mano de obra del campo y hace más difícil la vida en las zonas urbanas; es un escenario en el que constantemente se están midiendo fuerzas con las que permanentemente se manifiestan y por ende difícilmente se dirimen totalmente los conflictos, además siempre tendrá inmerso un entramado de intereses de toda índole tanto individuales como colectivos.

La reproducción y crecimiento de la ciudad es el resultado de la articulación de las políticas públicas que se enmarcan dentro de la normatividad como una entidad administrativa apuntándole a lograr un óptimo y efectivo ordenamiento y planificación del territorio; además los pobladores en su necesidad de subsistir, derivan situaciones relacionadas con el trabajo, escenario que hace que los habitantes de la ciudad se conglomeren en torno a ella.

² Los indicadores del SISBEN no muestran aumento significativo en las zonas rurales

Al presentarse grandes ocupaciones urbanas en la ciudad, se genera otro aspecto importante y de gran incidencia que es el mercado inmobiliario o la acumulación del capital, basado en la oferta y demanda del valor del suelo de acuerdo a los usos de suelo establecidos y la comercialización del mismo, dando pie a fenómenos tales como la especulación en el mercado inmobiliario que genera altos costos de los suelos urbanos y de los costos de los inmuebles.

De otra parte las variaciones que sufren las tasas de interés alteran significativamente el mercado inmobiliario. Las grandes concentraciones de nuevos habitantes en las ciudades implican que grandes grupos sociales aumenten los indicadores de pobreza, acrecentando los índices de indigencia y ambientes deprimidos, los cuales aumentan con rapidez, elevando las estadísticas de una manera significativa. A eso se suma el déficit en la prestación de los servicios públicos, las deficiencias de equipamiento comunitario, el hacinamiento y con ello la ocupación en zonas de alto riesgo.

Con respecto al tema de la vivienda esta no es una sola, existe la vivienda popular y dentro de esta condición se encuentra la vivienda informal e ilegal; la vivienda propia cohabita con la que se da en alquiler, así como la vivienda nueva convive con la vivienda usada. La variedad de las formas que ocupa la vivienda difiere con la deserción de una estrategia específica dirigida a certificar la regulación de los planes de vivienda y garantizar su adecuada localización, las falencias en los controles técnicos y administrativos para apoyar el sistema de planificación urbana por parte del Estado también ha contribuido a la irregularidad y la marcada diferenciación en el mercado inmobiliario.

Con respecto a la situación de los equipamientos comunitarios éstos corresponden a los espacios de uso público o privado construidos y remodelados para la ejecución de acciones y actividades que correspondan o complementen al escenario urbano, la participación comunitaria y el desarrollo social. Éstas corresponden a edificaciones diferentes de las viviendas, las cuales son complementarias para la población en general tales como sedes comunales, colegios y escuelas, placas polideportivas, parques, centrales de abasto, terminales de transporte, hospitales, comandos de policía, etc. En muchas ocasiones la cobertura de estos espacios destinados al servicio, uso goce y disfrute de la comunidad son escasos debido a la disponibilidad de los recursos económicos, la ausencia de planificación y el compromiso de la administración pública.

En lo referente a las afectaciones al medio ambiente es muy notorio que la presión que se presenta en los grandes centros urbanos por la población que llega, afecta significativamente a los recursos naturales, impactando de manera considerable el equilibrio de los ecosistemas, se generan grandes cantidades de residuos sólidos que inciden ostensiblemente en la calidad y bienestar social, generando altos índices de contaminación no sólo en el aire sino también en el sistema hídrico, factores que afectan significativamente la capa de ozono, desatando lluvias ácidas y disminuyendo la calidad del aire; aparte de eso se genera contaminación acústica y visual en el paisaje y entorno urbano, aspectos que traen grandes dificultades y que se relacionan con el cambio climático que trae consigo las altas precipitaciones y sequías.

En cuanto al tema del deterioro en los atributos urbanos, podemos considerar que el acceso a la tierra, la vivienda, el transporte, el espacio público, los equipamientos comunitarios y los servicios públicos entre otros aspectos son atributos propios de los centros urbanos.

La ciudad se podría definir como el espacio en el que los hombres se encuentran para realizar cotidianamente acciones que conllevan a la convivencia, en el que se buscan sueños y bienestar, lo cual en realidad solo es una intención, pues las condiciones no son las mejores para satisfacer las necesidades de sus habitantes; Los procesos demográficos, económicos, sociales, institucionales y políticos han excedido la capacidad del Estado.

Haciendo un recorrido a nivel nacional con respecto a la implementación de los MISN, se tienen referencias de intervenciones planteadas en el país tales como: Altos de Santa Elena en Cali (Valle), Ciudadela San Antonio y Ciudadela Nueva Buenaventura en Buenaventura (Valle), Eco-ciudad Navarro en Cali (Valle), Villas de San Pablo en Barranquilla (Atlántico), Ciudad del Bicentenario en Cartagena (Bolívar), Nuevo Occidente “Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” en Medellín (Antioquia), Bosques de San Luis en Neiva (Huila), Centro Occidente de Colombia San José en Manizales (Caldas), Ciudad Verde en Soacha (Cundinamarca), Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo en Pereira (Risaralda), La Italia en Palmira (Valle), Ciudadela del Valle en Tuluá (Valle), PIDU Mirador del Fraile en Candelaria (Valle) y Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario en Piedecuesta (Santander).

Estas grandes operaciones urbanas dependen de la comprensión que se tenga del comportamiento general del sistema urbano y de la capacidad para identificar aquellos puntos clave donde vale la pena intervenir y aprovechar el escaso suelo urbanizable, propendiendo por aprovechar la normatividad nacional y los recursos que el gobierno destina para dichos fines, por tal razón la intervención en áreas de expansión urbana próximas a desarrollos urbanos existentes que tienen dificultades y carencias, lo cual aplica para este caso de estudio, se deben articular con el desarrollo de la ciudad, aportando a la solución de la planificación urbana y el déficit de la vivienda de interés social y prioritaria destinándola a población vulnerable.

El desplazamiento de la población desde otros municipios principalmente desde la ruralidad, por fenómenos de violencia e inseguridad, han sido un factor determinante en el crecimiento demográfico de las grandes ciudades, la búsqueda de mejores posibilidades y oportunidades de empleo y la búsqueda de mejores condiciones de vida, han sido de gran incidencia en el déficit de vivienda y han contribuido a la densificación, desorden habitacional y urbanístico; Uno de los principales atractivos del Municipio de Itagüí, es que desde muchos años atrás fue catalogado como la “***Ciudad Industrial de Colombia***”, por la gran cantidad de grandes empresas que allí se asentaron, pero en la actualidad la transformación de la ciudad y su incorporación a la gran ciudad como parte de Área Metropolitana del Valle de Aburrá ha incidido en los cambios de usos de suelos y por ende la actividad industrial ha tenido que desplazarse a la periferia y otros municipios, En la actualidad prevalecen las actividades de comercio y servicios.

El Municipio de Itagüí, ha sido un territorio que, por su alta densidad poblacional localizada en una pequeña área urbana, ha sido muy dinámico en el aspecto de normatividad urbanística y normatividad de la construcción, por tal razón, la industria de la construcción es uno de los ejes articuladores y generadores de empleo en la ciudad, y es por ello que el crecimiento y expansión no cesan y por ende la constante transformación de esta ciudad.

Para tal efecto, los principales desarrollos urbanísticos se han generado propiamente en los polígonos de expansión decretados en el Plan de Ordenamiento Territorial (ZE-D-01 y ZE-D-02), estos se han venido adelantando y gestando mediante la figura de planes parciales y proyectos urbanísticos generales (PUG), los cuales han venido aportando al municipio un desarrollo y ordenamiento territorial adecuado y acorde a las necesidades de la ciudad en materia de infraestructura, equipamiento y tratamiento ambiental sobre todo en zonas que correspondían a

explotaciones mineras e industrias de producción de materiales cerámicos para la construcción con técnicas y tecnologías inapropiadas que afectaban el medio ambiente.

Se tiene contemplado en la planificación del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, un Macroproyecto Urbanístico conocido como la Centralidad Sur, este se localiza entre el costado oriental de la Autopista Sur y el Río Medellín, propiamente en los polígonos de Redesarrollo ZU-RD-01 y ZU-RD-02 en los cuales se asientan en la actualidad la mayoría de empresas que desarrollan actividad industrial en el Municipio; y de otra parte se localiza el Polígono ZU-RN-01 en el cual se localizan industrias y un gran asentamiento subnormal de nombre La Santa Cruz el cual limita con el corredor del sistema de transporte masivo METRO³.

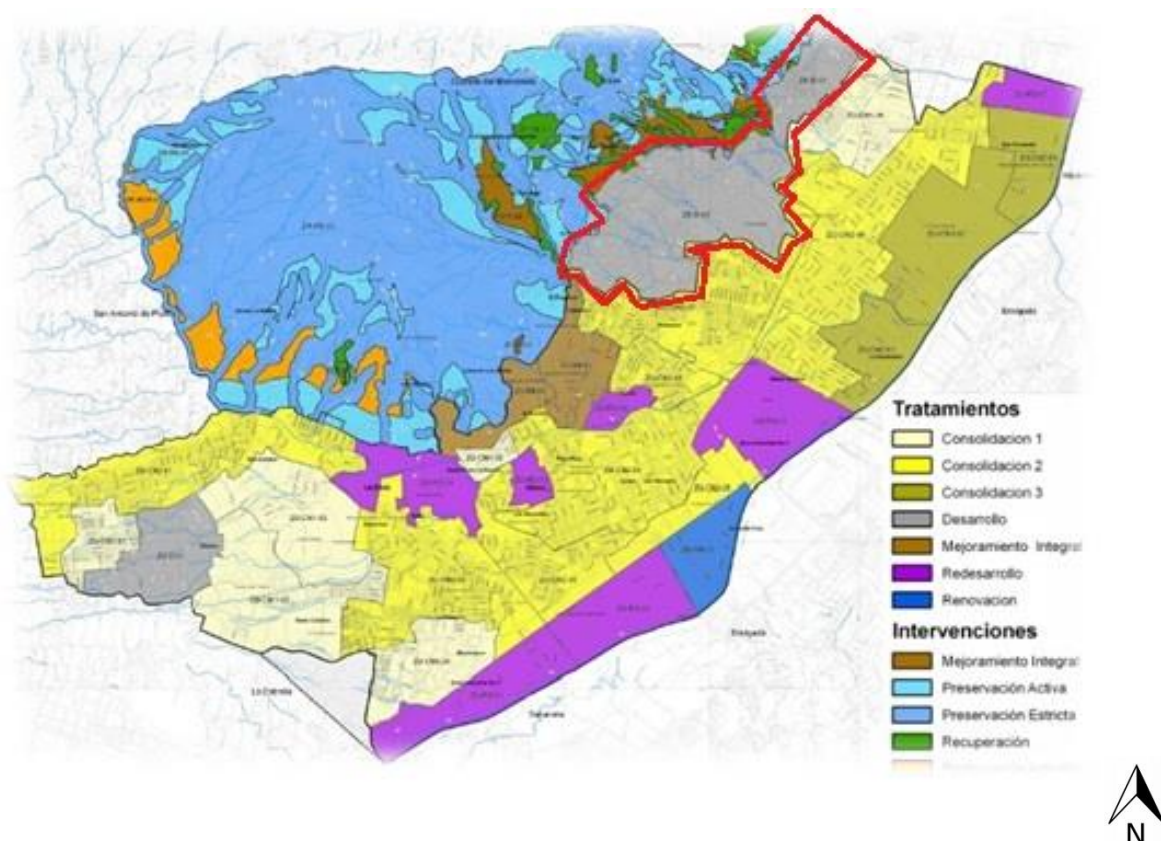


Figura 3. Mapa de Polígonos de Tratamientos del Municipio de Itagüí.
Fuente: Plano de la cartografía del P.O.T. Suministrado por Planeación Municipal de Itagüí.

³ Información tomada del libro Centralidad del Sur de AMVA de Diciembre de 2010.

Con el desarrollo de la zona de expansión de los polígonos ZE-D-01 y ZE-D-02 se han venido generando los siguientes proyectos urbanísticos que describo a continuación:

DESARROLLO URBANÍSTICO	APROBACIÓN MUNICIPAL	AREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LADRILLERA DEL VALLE	DECRETO N° 1016 NOVIEMBRE 5 DE 2010	318.168,65 m2
PLAN PARCIAL LADRILLERA LEMA	DECRETO N° 1135 DE DICIEMBRE 1 DE 2010	49.448,95 m2
PROYECTO URBANISTICO GENERAL (P.U.G.) LADRILLERA LA GLORIA	RESOLUCION N° 412 DE NOVIEMBRE 13 DE 2012 DE CURADURÍA URBANA PRIMERA DE ITAGÜÍ	254.807,85 m2
PROYECTO URBANISTICO GENERAL (P.U.G.) BALCON DE PIEDRA	RESOLUCION N° 0344 DE 27 DICIEMBRE DE 2012 DE CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE ITAGÜÍ	95.477,21 m2
PROYECTO URBANISTICO GENERAL (P.U.G.) GALPON MEDELLIN	RESOLUCION N° 300 DE NOVIEMBRE 28 DE 2012 DE CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE ITAGÜÍ	82.962 m2

Tabla 1. Desarrollos Urbanísticos en los Polígonos ZU-D-01 y ZU-D-02

Fuente: Elaboración propia por Investigación realizada en documentos suministrados por Planeación Municipal y Curadurías Urbanas del Municipio de Itagüí.

Estos grandes proyectos de vivienda de interés social han sido dirigidos para estratos socio económicos 3 y 4 y se han venido construyendo desde el último lustro, tales como en Plan Parcial del Valle, el cual en su desarrollo de vivienda se llama Ciudadela del Valle y Proyecto Valle Sur y que contempla actividades de tipo comercial y de industria no pesada, además de servicios de almacenamiento y bodegaje.

En el Plan Parcial de Ladrillera Lema se han desarrollado proyectos de vivienda de interés social muy similares al anteriormente indicado con los proyectos Villa Luna, Villa Sol, Villa Nova y Villa del Campo.

Estos desarrollos han dejado al municipio grandes áreas de cesiones de suelo para incorporar al parque de borde o cinturón verde, además de las obras complementarias correspondientes a vías, parques y equipamientos comunitarios como cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, que han mejorado estos sectores para el uso goce y disfrute de la comunidad.

El Predio donde antes estuvo Ladrillera La Gloria ha sido legalizado como un PUG y se ha denominado Tierra Verde, en el cual se ha dado inicio a la construcción de varios proyectos de unidades habitacionales de vivienda de interés social, tales como Sendero Verde, Colina Verde.

Existen otros desarrollos que han sido planteados como Planteamientos Urbanísticos Generales (P.U.G.) denominados como P.U.G. Balcón de Piedra y P.U.G. Chimeneas, los cuales tendrán desarrollos de vivienda de interés social y en la actualidad están adelantando sus respectivas gestiones de legalización ante las curadurías urbanas.

Dentro de los polígonos en mención se vienen concertando otros desarrollos en predios donde existe Galpón Antioquia en límites con el Municipio de Medellín, quedando pendiente por desarrollar el planteamiento de los predios objeto de este trabajo, el cual corresponde al Tejar San José.

Cabe destacar que el desarrollo que se adelanta en estos dos polígonos de desarrollo, corresponden a VIS de 135 SMMLV, lo cual no está al alcance de familias de bajos recursos económicos.

En el Mapa 4, se indican los desarrollos urbanísticos de los grandes proyectos urbanos, los cuales han sido legalizados mediante los instrumentos de gestión y planificación en los polígonos de expansión ZE-D-01y ZE-D-02, como lo son los Planes Parciales y PUG que se han venido desarrollando por las grandes empresas constructoras de la Ciudad de Medellín,



Figura 4. Mapa de Desarrollos Urbanísticos en la Zona de Expansión Polígonos ZE-D-01 y ZE-D-02
Fuente: Plano de elaboración propia, tomando como base la cartografía parcial de los polígonos del área de expansión suministrado por Planeación Municipal de Itagüí.

De otra parte en el Municipio de Itagüí en la última década, los programas de vivienda de interés social prioritario, han sido orientados por Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), las cuales son organizaciones que funcionan como intermediarios y que han tenido una incidencia más desde lo político que desde lo social, por esta razón la gestión y promoción de los proyectos de vivienda de interés social prioritaria no alcanza a cubrir el déficit de vivienda de la población de bajos recursos económicos ya que no dirigen sus programas a esta población vulnerable y afectada.

En el Municipio de Itagüí existen OPV que promueven y ofrecen sus programas y proyectos a la comunidad Itagüiseña y que son de mayor relevancia son: Mejor Porvenir, Casares, Construyendo Futuro, Corazones Unidos, Huellas, Prados de Getsemaní, Corpovida, Corhabitar, entre otras.

Estos proyectos fueron propuestos y desarrollados en lotes que cumplían con la normatividad municipal y en los predios establecidos en el Acuerdo 020 de diciembre 7 de 2007 los cuales se describen a continuación:

IDVIS	Dirección – Localización	Área m2	Estado Actual	Desarrollo # de viviendas
1	Calle 36, Carrera 65	15.353,19	Construido	192
2	Carrera 65, Acceso La María	9.754,32	Sin Construir y tiene altas pendientes	0
3	Carrera 54, Calle 37	29.268,50	Sin Construir	0
4	Calle 40, Carrera 54	7.779,50	Construido	40
5	Carrera 58, Acceso Los Gómez	20.797,67	Sin Construir	0
6	Carrera 68 calles 34 y 35	1.446,00	Construido	50
7	Carrera 57 Calle 46 A	1.257,00	Construido	50
8	Calle 46 N°. 46 15	3.200,00	Sin Construir – Predio Espacio Publico	0
9	Carrera 57 Calle 86 y 86 A	2.240,00	Construido	68
10	Calle 35 D N°69ª 28	1.600,00	Construido	20
TOTAL		92.696,18		420

Tabla 2. Proyectos de VIS y VIP en el Municipio de Itagüí de acuerdo al P.O.T.

Fuente: Acuerdo 020 de 2007, ajustado a visitas técnicas e investigaciones realizadas con respecto a intervenciones.

Los predios IDVIS (Identificación de predios destinados para desarrollar VIS y VIP) 2, 5, 6 y 10 no se han desarrollado, debido a que el P.O.T. indicaba que se desarrollaran bajo la figura de Plan Parcial, lo cual limitó su posibilidad de ejecución, pero ahora puede ser presentado como Proyecto Urbanístico General, de acuerdo a la normatividad vigente; el predio IDVIS 8 no se desarrollará debido a que corresponde a una zona verde de uso público que tiene más la connotación de parque del Barrio La Gloria y se ha considerado por parte de la actual administración municipal desarrollar un proyecto de construcción de un equipamiento colectivo en dicho predio por solicitud de la misma comunidad.

En el predio identificado con el número 9, se desarrolló mediante Plan Parcial Lema como primera etapa del mismo, construyendo un proyecto llamado Villa Luna desarrollado como un proyecto privado en el cual se construyeron 68 unidades de vivienda apartamentos de tipología VIS.

Con el fin de promover proyectos VIS y VIP en el Municipio de Itagüí, se ha realizado el análisis e investigación de los predios localizados en zonas adyacentes a zonas de protección y que tienen la posibilidad de ser incorporados a suelo urbano y que además tienen a la factibilidad y disponibilidad para acceder a servicios públicos domiciliarios, esta determinación se realiza más como estrategia de la Administración Municipal para incentivar los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria.

En la siguiente ilustración se indican los predios que fueron incorporados en el POT para destinarse a Proyectos VIS y VIP.

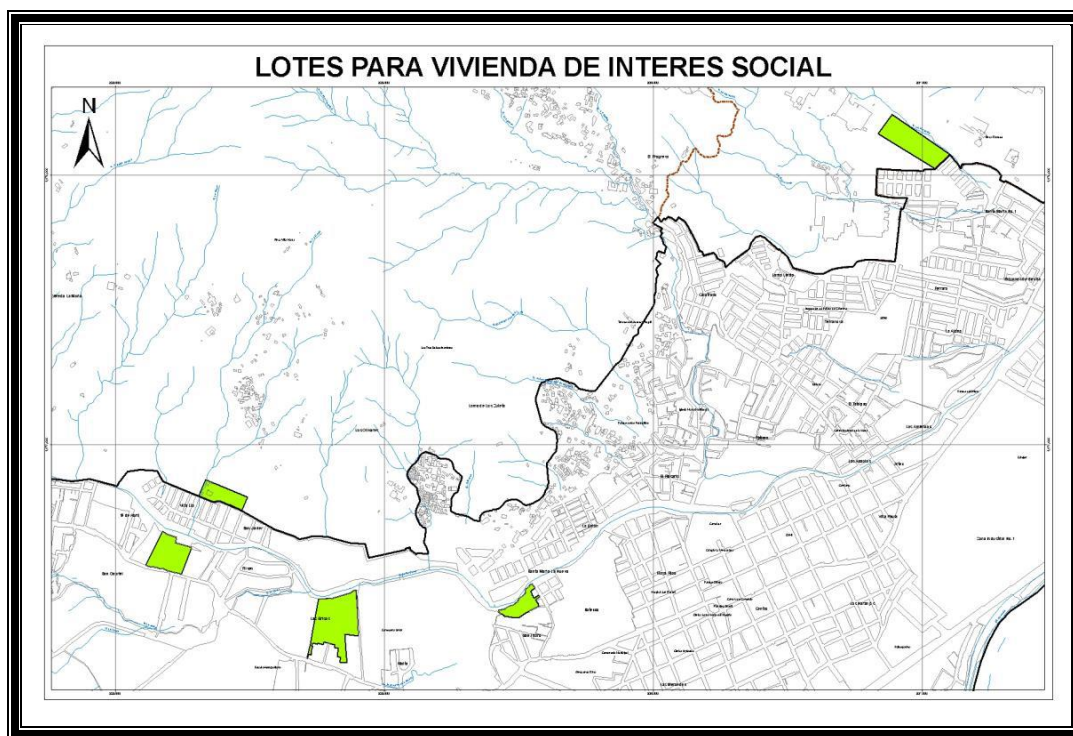


Figura 5. Mapa de Predios para Desarrollos Urbanísticos VIS y VIP en el Municipio de Itagüí
Fuente: Imagen Tomada del documento de la memoria justificativa del P.O.T. Acuerdo 020 de 2007

El Municipio de Itagüí, no ha emprendido planes y proyectos de vivienda social, dirigidos a la comunidad en general y mucho menos a la población vulnerable con respecto a la desigualdad social y económica, para lo cual en sus acciones proyectó la elaboración de un plan de vivienda y hábitat municipal el cual se describe a continuación:

Nombre del indicador	Unidad	Línea Base 2011	Tendencia	Meta al 2015	Responsables
Plan de Vivienda y Hábitat Municipal formulado e implementado	Número	0	aumentar	1	Secretaría de Gestión Urbana y Departamento Administrativo de Planeación
Nombre del indicador	Unidad	Línea Base 2011	Tendencia	Meta al 2015	Responsable
Proyectos de vivienda de interés social promovidos por el municipio.	Número	0	Aumentar	4	Secretaría de Gestión Urbana
Subsidios entregados para adquisición de vivienda de interés prioritaria en el cuatrienio	Subsidios	552	Aumentar	1.500	Secretaría de Gestión Urbana.
Madres cabeza de familia que acceden a vivienda con respecto al total de beneficiados.	Porcentaje	0 - ND	Aumentar	15	Secretaría de Gestión Urbana
Población en situación de discapacidad que accede a vivienda con respecto al total de beneficiados.	Porcentaje	0 - ND	Aumentar	5	Secretaría de Gestión Urbana

Tabla 3. Indicadores de Gestión para VIP en el Municipio de Itagüí.
Fuente: Tomada del informe de gestión a 2012, de la Secretaría de Gestión Urbana

Como puede verse en la tabla anterior, la inversión en programas de vivienda en el Municipio de Itagüí, no ha sido muy significativa, ya que las últimas administraciones municipales, no han generado políticas, programas y mucho menos destinar un apropiado presupuesto participativo para generar inversiones en el campo de la vivienda de interés social.

En cuanto al tema de subsidios, solo se han ejecutado programas de mejoramiento de vivienda de interés social entre los años 2004 y 2007, y para el caso de beneficiar a madres cabeza de familia y a la población con discapacidad tampoco ha tomado cartas en el asunto. Para el año 2015, no se destinó presupuesto para la implementación de estos programas⁴.

1.3. De las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).⁵

Una Organización Popular de Vivienda (OPV) es una Entidad sin ánimo de lucro, fundamentada en procesos de economía solidaria, cuyo objeto principal es el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por el sistema de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones han sido reglamentadas de conformidad al Decreto Nacional N°2391 de Octubre 20 de 1989, por medio del cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda; las cuales pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la Ley 9 de 1989.

⁴ Información tomada del informe de Gestión de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Itagüí a Diciembre de 2015.

⁵ Información tomada de la Cartilla OPVs de la Gobernación del Valle del Cauca, año 2006.

Las OPV se rigen por un sistema financiero de economía solidaria, en el cual todos los afiliados participan directamente en la OPV, mediante aportes en dinero y en trabajo comunitario o en cualquiera de las dos formas. La podrán conformar, todas las familias con ingresos inferiores a 4 SMMLV que consideren que el trabajo asociativo es una oportunidad para adquirir vivienda.

El número de participantes activos de cada plan de vivienda realizado por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, no podrá ser menos de cinco (5) ni exceder de doscientos (200) y dicho número no podrá aumentar durante toda la etapa de ejecución

Estas organizaciones son vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria.

Estructura de funcionamiento de una OPV:

La conformación de la estructura operativa de una OPV, está determinada por el tipo de forma organizativa que asuma, sin embargo existe una estructura con unos componentes básicos, que se relacionan a continuación:

- La Asamblea General de Socios.
- La Junta Directiva.
- Los Comités Sociales.
- La Junta de Vigilancia.

Modalidades para la construcción de vis por las OPV.

- **SISTEMA DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:** Es el método de trabajo donde todos los afiliados de una OPV, participan en forma directa en la gestión

administrativa, técnica y financiera del proceso de construcción de un plan de vivienda y/o su mejoramiento.

- **SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN POR DELEGACIÓN:** Es la alternativa que tienen las OPV para contratar con un tercero (empresa de construcción y/o constructor), la construcción del plan habitacional.

Sinembargo, en esta modalidad, es indelegable el proceso de gestión, administración, planificación de la obra y el nombramiento del personal técnico administrativo.

PASOS PARA CONSTITUIR UNA OPV⁶:

- La definición de la figura organizativa que se va a elegir para la O.P.V (Junta Comunitaria de Vivienda, Asociación de Vivienda, Cooperativa de Vivienda, Fundación de Vivienda, etc.).
- La definición de la estructura organizativa
- La adopción de un plan de trabajo de corto plazo (objetivos, actividades, metas a cumplir y presupuesto de ingresos y de gastos). En este proceso es necesario hacer énfasis en la identificación de necesidades de capacitación y asesorías especializadas
- La situación socio económica de las familias que aspiran a ser parte de la OPV
- La posible ubicación del plan habitacional
- El tipo de solución de vivienda a la que se aspira (lote con servicios, vivienda básica y/o vivienda mínima).
- El número de soluciones que se aspira a construir (lo que determina el número de asociados por proyecto)

⁶ Información tomada de la Cartilla OPVs de la Gobernación del Valle del Cauca, año 2006.

- Modalidad de construcción del plan habitacional (por autogestión colectiva y/o por delegación a un constructor).
- Costo aproximado del plan habitacional y de cada solución de vivienda.
- Formas de financiación del programa habitacional (subsidios, créditos, ahorro programado, donaciones, aportes en trabajo familiar, actividades económicas programadas por la OPV, etc.)
- El promedio de tiempo que se requerirá para alcanzar la construcción final del plan de vivienda.
- Identificación de las posibles amenazas externas e internas que pueden afectar la gestión del proyecto habitacional, acompañadas de estrategias de contingencia para resolverlas.
- Se publica el Proyecto para atraer Familias, mismas que serán evaluadas para pertenecer a la OPV, luego se notifica su ingreso.
- Se preparan los estatutos, se programa capacitaciones a los integrantes y se socializa el Proyecto o Programa.
- Se conforma la Junta directiva y se inscribe la OPV ante la Cámara de Comercio o se inscribe la Junta de Vivienda ante la Secretaría de Participación e Inclusión Social del Municipio de Itagüí donde se debe presentar el Reglamento Interno y el Registro de Libros Contables
- Las organizaciones populares de vivienda a pesar de ser reconocidas como organizaciones sin ánimo de lucro, deben presentar una solicitud para ser inscritas en el Registro Único Tributario ante la DIAN. El estatuto tributario, obliga a todas las organizaciones sociales a presentar declaración de rentas cada año, incluidas las organizaciones cobijadas por un régimen especial, como las organizaciones sociales sin ánimo de lucro.

Proceso organizativo de un plan habitacional

- Gestionar y verificar la normatividad para la definir la intervención en el lote, análisis de los Usos de suelo referidos en el POT Departamento de Planeación.
- Viabilidad técnica de la licencia de urbanismo y construcción. Acuerdo 06 de 2014, Decreto 1469 de 2010, Acuerdo 20 de 2007.

Recursos para la intervención:

RECURSOS PROPIOS: Aportes que hace la organización los cuales corresponde a: Ahorros, Cesantías, El terreno para el programa habitacional, Actividades financieras programadas por la Organización.

SUBSIDIOS: Complemento a un ahorro para facilitar la adquisición de vivienda una vez se muestre la viabilidad del proyecto habitacional. Los recursos deben ser girados a un encargo fiduciario previamente constituido quien es el encargado de administrarlos.

- Modelo de Cofinanciación: Nacionales, Departamentales y Municipales: el Municipio no autoriza el desembolso de los recursos hasta tanto no se realice el cierre financiero del proyecto.
- Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, CREDITOS Y MICROCRÉDITOS: Entidades Financieras

OTROS: Agencias de Cooperación

GASTOS:

- Lote

- Obras de construcción
- Licencias y trámites para la adquisición de licencia
- Gastos de inscripciones y legalizaciones
- Intereses financieros
- Seguros...entre otros

Condiciones que deben cumplir las entidades promotoras oferentes de vivienda de interés social⁷

- 1) Disponer de Licencia de Construcción y de Urbanismo VIGENTE.
- 2) Acreditar el financiamiento para el desarrollo del proyecto o etapa correspondiente del proyecto.
- 3) Acreditar la propiedad del terreno o lote en el cual se desarrollará el proyecto mediante la presentación de:
 - a) Copia del título de dominio respectivo en que conste su inscripción en la Oficina de Registro e instrumentos públicos.
 - b) Folio de matrícula inmobiliaria del respectivo terreno o lote.
 - c) Certificado predial en el cual conste su avalúo.
- 4) Contar con el certificado de elegibilidad del proyecto de vivienda, otorgado por la autoridad competente. Licencia de urbanismo y construcción.
- 5) Cumplir con los requisitos técnicos y ambientales, definidos para los programas de vivienda.
- 6) Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación definida para acreditar la viabilidad financiera del plan.

⁷ Información tomada de la Cartilla OPVs de la Gobernación del Valle del Cauca, año 2006.

- 7) Cumplir con las normas mínimas de construcción y arquitectónicas y de sismo-resistencia definidas por la Ley. No estar localizadas las viviendas en barrios no legalizados, en zonas de alto riesgo no mitigable, en zonas de protección de recursos naturales, reserva de obra pública o de infraestructuras básicas nacionales, regionales o Municipales y áreas no aptas para vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial (POT), de cada Municipio. (Planeación) además de contar con los siguientes requerimientos:

a) Disponibilidad de servicios (alcantarillado, acueducto y energía.).

b) Acceso vehicular.

c) Proyecto y rutas de transporte público.

d) Definición de áreas para el equipamiento comunal.

8) Inscribirse en el Registro de Oferentes del Sistema Nacional de Información del Subsidio.

1.3.1. Intervenciones con proyectos de O.P.V. en el Municipio de Itagüí.

La Secretaria de Gestión Urbana entre los años 2009 y 2012, gestionó y entregó subsidios para construcción de vivienda a los siguientes proyectos, de los cuales se han desarrollado algunos, a través de las Organizaciones Populares de Vivienda, tal como se describe a continuación:

NOMBRE ORGANIZACIÓN	CONVENIO VIVA N°	PROYECTO	UBICACIÓN	N° DE VIVIENDAS
MEJOR PORVENIR	32	VILLA QUINTANA I	Barrio El Porvenir	6
CASARES	36	SANTA MARIA DEL SUR	Barrio San Francisco	21
	29	CASARES I	Barrio San Francisco	10
CONSTRUYENDO FUTURO	35	ETAPA I	Barrio San Francisco	10
	30	ETAPA II	Barrio San Francisco	19
	37	ETAPA III	Barrio San Francisco	10
CORAZONES UNIDOS	38	CORAZONES UNIDOS	Barrio San Francisco	12
	34	CORAZONES UNIDOS II	Barrio San Francisco	10
HUELLAS	33	HUELLAS I	Barrio Samaria	9

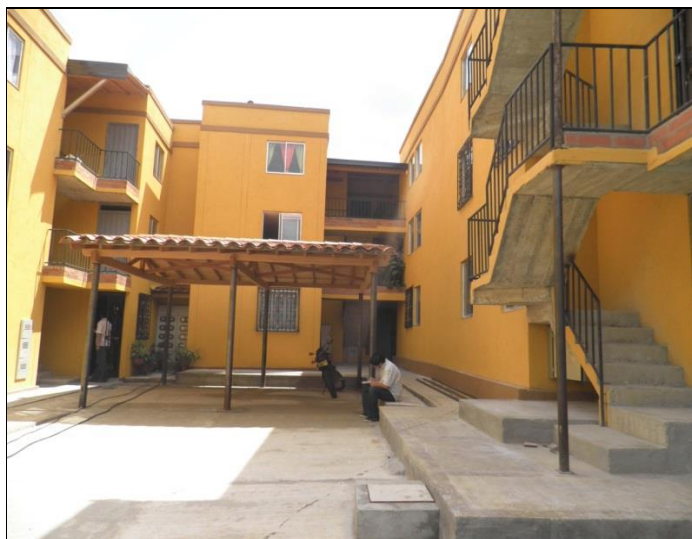
	40	HUELLAS II	Barrio Camparola	10
PRADOS DE GETSEMANI	31	PRADOS DE GETSEMANI 3	Barrio San Isidro	40
PRADOS DE GETSEMANI	31	PRADOS DE GETSEMANI 3	Barrio San Isidro	40
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS	39	MEJORAMIENTO DE 30 VIVIENDAS	Zona Urbana y Rural	30

Tabla 4. Proyectos VIP ejecutados en el Municipio de Itagüí entre los años 2009 y 2012

Fuente: Cuadro de elaboración propia, considerado información del informe de gestión de la Secretaría de Gestión Urbana año 2012



Proyecto Construyendo futuro



Proyecto Casares 1

Figura 6. Fotografías de Proyectos VIS ejecutados en el Municipio de Itagüí.

Fuente: Visitas técnicas realizadas a los proyectos ejecutados con subsidios de la Secretaría de Gestión Urbana año 2007.

Estos proyectos de vivienda de interés social han sido ejecutados por OPV creadas en el municipio de Itagüí, más para beneficiar a hogares que carecen de vivienda, pero no han tenido la connotación de solucionar problemáticas de ocupaciones ilegales ni de zonas de riesgo, de otra parte el Municipio ha desarrollado programas de mejoramientos de vivienda, para los cuales se hace una evaluación técnica, social y financiera de las familias por parte de la entidad municipal para una intervención efectiva, la cual consiste en garantizar la calidad de vida y seguridad en la vivienda, ejecutando obras en baños, cocinas, estructura, techos pisos, redes hidrosanitarias, redes y salidas eléctricas, etc.

La Secretaría de Gestión Urbana del Municipio de Itagüí con el cambio de administración municipal trazó como programa de gestión de vivienda en el año 2012 la siguiente política pública:

PROGRAMA: Gestión en vivienda

OBJETIVO DEL PROGRAMA: Garantizar a las familias Itagüiseñas el acceso a vivienda digna y segura, por medio de políticas y programas que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio.

PROYECTOS:

- Plan de vivienda y hábitat.
- Construcción y mejoramientos de vivienda.
- Titulación y legalización de predios y asentamientos.

Lo cual establece unos lineamientos generales que no son lo suficientemente amplios y ambiciosos debido al poco respaldo y presupuesto asignado a dicha Secretaría por parte de la administración municipal. Ante tal situación el municipio de Itagüí no cuenta con un instrumento de gestión claro sobre la situación real y las condiciones de habitabilidad de las viviendas que identifique necesidades, estrategias y oportunidades, por lo que se requiere Implementar una política de vivienda a partir de la construcción de un plan habitacional participativo que priorice el desarrollo urbanístico armónico y sostenible del municipio.

1.4. Acciones de la Secretaría de Gestión Urbana.

En el proceso de funcionamiento y gestión, como principales acciones se desarrollaron las siguientes actividades por parte de dicha Secretaría de Despacho⁸:

⁸ Análisis de la Información compilada de la Secretaría de Gestión Urbana del Municipio de Itagüí, la cual correspondió al periodo administrativo entre 2009 y 2012.

Se ejecutó un contrato de prestación de servicios profesionales para llevar a cabo el análisis de las diferentes opciones de desarrollo de un MISN en el Municipio de Itagüí, por medio del cual, se emprendieron las siguientes acciones:

Se realizó un análisis de las posibilidades a emprender en materia de gestión del suelo de que trata la legislación vigente, haciendo un especial énfasis en los nuevos instrumentos que se encuentran amparados en las disposiciones de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 1310 de 2012 reglamentario en el tema de Macroproyectos.

Se realizó un inventario de predios que representan el posible desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario en el municipio, los cuales se convertirán en el inventario de que trata el artículo 45 de la Ley 1537 de 2012 (100.000 viviendas gratis), estos predios son presentados con un ejercicio normativo básico que le permite a la Secretaria de Gestión Urbana contar con un instrumento base para la toma de decisiones en el cuatrienio en torno al tema de la vivienda; Se identificaron los instrumentos de gestión aplicables al desarrollo del Macroproyecto o de algún otro instrumento de planificación aplicable al desarrollo de la política de vivienda de interés social del ente territorial en la vigencia 2012-2015.

Estos instrumentos de gestión permitieron sancionar por parte del Concejo Municipal de Itagüí el Acuerdo No. 013 del 3 de agosto de 2012 por medio del cual se dictan medidas para promover la construcción de vivienda de interés social y prioritario, se ajusta el plan de ordenamiento territorial Acuerdo 020 de 2007 y se dictan otras disposiciones en materia de vivienda para el municipio, como marco jurídico para la elaboración del plan habitacional.

La Secretaría de Gestión Urbana gestionó los recursos de cofinanciación para la elaboración del plan habitacional para el Municipio de Itagüí a través del Área Metropolitana del Valle de Aburrá para la próxima vigencia, puesto que la primera aproximación a un diagnóstico de la situación actual del municipio la realizó esta entidad en el marco del Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat (PEMVHA) en el año 2011.

En atención a la Invitación dirigida a Gobernadores, Alcaldes, Secretarios de Planeación Municipales y Distritos para la postulación de predios para la construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario para la población más vulnerable anunciado por el ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, La Administración Municipal de Itagüí manifiesta su interés de participar en la convocatoria propuesta por el Gobierno Nacional para la población más vulnerable mediante el aporte de cuatro lotes de oportunidad que cumplen con los requisitos generales, jurídicos y técnicos orientados a garantizar el cumplimiento y correcta aplicación de la normatividad vigente en materia de ordenamiento territorial y usos del suelo.

Para el periodo 2012- 2015, la Secretaría de Gestión Urbana cambia de nombre y pasa a convertirse en la Secretaría de Vivienda y Hábitat, esta no tuvo incidencia en la construcción de nuevos proyectos de impacto, debido a que no tuvo suficiente presupuesto ni apoyo de la administración central para lo cual se desarrollaron los siguientes planes y proyectos.

1.5. Mejoramiento integral de barrios.

El objetivo de este programa municipal se dirige a mejorar las condiciones urbanísticas y de ornato, priorizando los Barrios más vulnerables del Municipio de Itagüí, generando calidad de vida y un ambiente más agradable para sus habitantes y visitantes.

En algunos casos con estas acciones se propende por desarrollar programas para el embellecimiento de los barrios y veredas mediante jornadas de pintura de fachadas en el municipio, como parte del mejoramiento de los diferentes sectores del municipio dentro de la política de calidad de vida e inclusión social⁹.

NOMBRE DEL INDICADOR	LÍNEA BASE 2011	META A 2015	RESPONSABLE
Unidades de vivienda mejoradas (Pintura exterior en fachadas).	120 Unidades intervenidas	1000	Secretaría de Vivienda

Tabla 5. Indicadores de Mejoramientos de Vivienda.

Fuente: Información tomada del informe de gestión a 2012, de la Secretaría de Gestión Urbana

1.5.1. Programa de mejoramiento integral del barrio olivares.

Desde el año 2006 en su etapa de formación, se desarrolló de acuerdo a políticas de orden urbanístico encaminadas a darle cumplimiento al Plan Integral Metrópoli 2008/2020, con el fin de darle continuidad al proceso del **Programa Metropolitano de Mejoramiento integral de Barrios del Valle de Aburrá (PMMIB-VA)**; Mediante la implementación de convenio interinstitucional entre el Área Metropolitana de Valle de Aburra (AMVA), la Universidad Pontificia Bolivariana y El Municipio de Itagüí, buscando generar mejores condiciones urbanas de habitabilidad.

⁹ Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat (PEMVHA) en el año 2011

Este proceso se realizó de manera concertada entre las partes, además de una excelente socialización y acompañamiento del proyecto con la comunidad del Barrio Olivares del Municipio de Itagüí; Entre agosto del año 2009 y diciembre de 2010, se ejecutaron obras de construcción en una primera etapa de acuerdo a los diseños producto de dichos estudios, mediante aportes del AMVA y el Municipio de Itagüí.

Cabe destacar que el Barrio Los Olivares, está localizado en un sector de suelos de protección en el cual se han presentado problemáticas y afectaciones de riesgo por estabilidad de suelos no recuperables en el cual se localizan viviendas y además tiene viviendas que se localizan en el retiro de la Quebrada La Olivares.

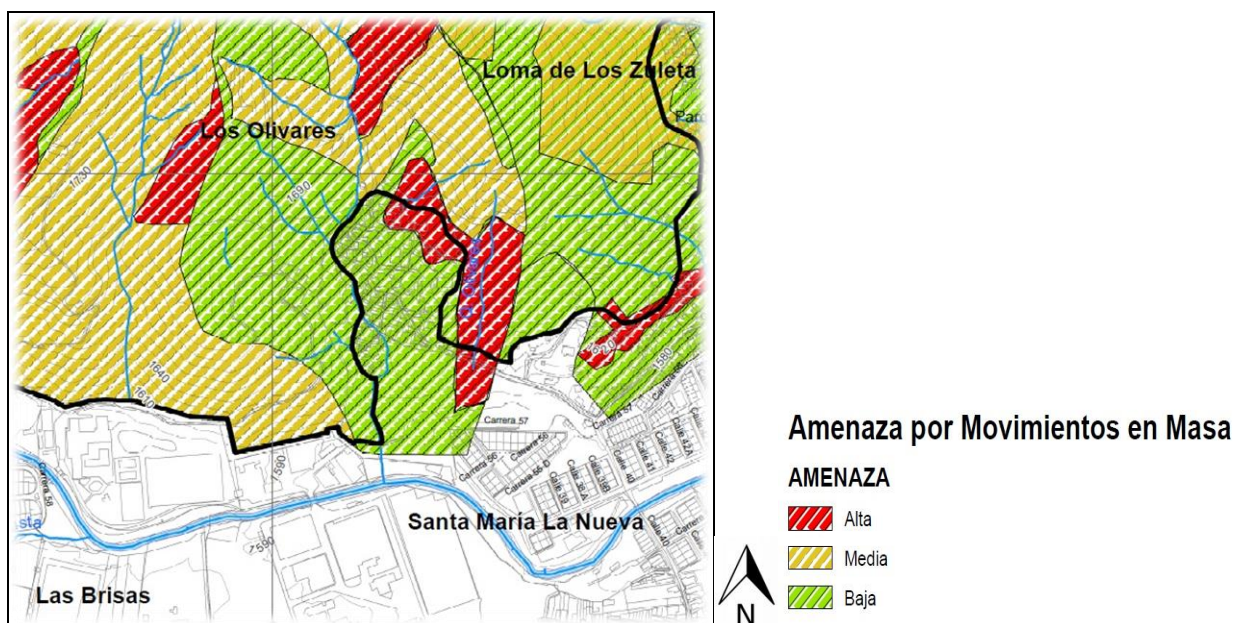


Figura 7. Esquema de Áreas de Amenaza por movimientos en Masa, Barrio Los Olivares - Municipio de Itagüí.
Fuente: Plano de elaboración propia, tomando como base la cartografía municipal Acuerdo 020 de 2007, suministrado por Planeación Municipal de Itagüí.

Con dicho proyecto la administración Municipal de Itagüí, planteó la ejecución del proyecto por etapas, en la cual inicialmente se realizaron inversiones de tipo urbanístico, ambiental y de equipamiento urbano en la Fase 1, por un valor de \$1.271.427.636, ejecutando obras de ampliación

de la escuela Olivares mediante la construcción de aulas, biblioteca, comedor y aula ambiental como un aporte al equipamiento educativo y comunitario, además de ejecutar obras de intervención del retiro de la quebrada Olivares, mejorando la movilidad peatonal del sector.

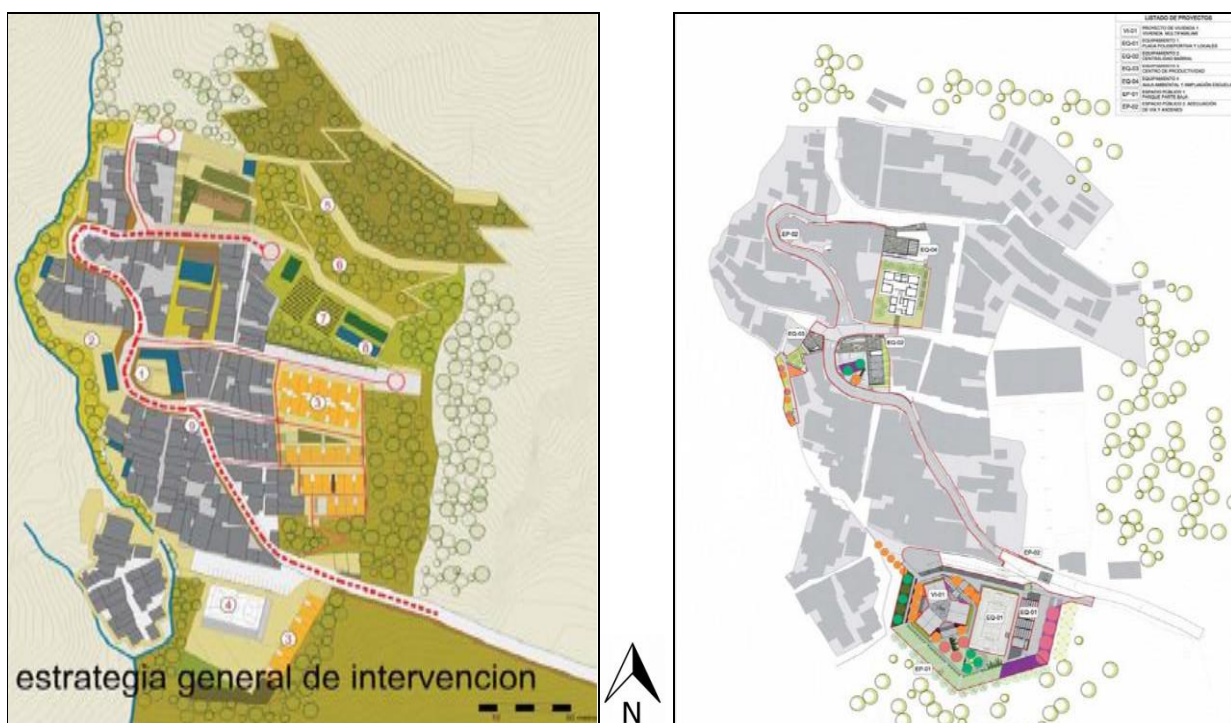


Figura 8. Esquemas de Intervenciones generales en el Barrio Los Olivares del Municipio de Itagüí -PMMIB-V
Fuente: imágenes tomadas de la cartografía del PMMIB-VA suministrado por La Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Itagüí.

Para una segunda y/o posteriores etapas, quedan pendientes la construcción de una centralidad barrial, espacios deportivos y recreativos, la implementación de un programa de vivienda de interés social y prioritario, para reubicar la población asentada en las zonas de riesgo y amenazas por movimientos en masa e inundaciones.

Para este proyecto de Vivienda de Interés Social se presentó en dicha propuesta, que aplicaría a la reubicación de parte de la población que habita en riesgo y amenaza por movimientos en masa,

planteando un diseño de 3 bloques de 5 pisos con 2 apartamentos por piso, para un total de 30 soluciones de vivienda.

Este proyecto involucra un predio de propiedad de una empresa privada que desde hace muchos años ha entregado en comodato a la Junta de acción comunal del Barrio, en el que se han desarrollado actividades sociales, deportivas y recreativas (cancha y parque infantil).



Figura 9. Esquemas de planos de futuras intervenciones planteadas para PMMIB-VA Barrio Los Olivares
Fuente: Imágenes tomadas de la cartografía Programa Metropolitano de Mejoramiento Integral de Barrios - PMMIV-VA, (2010). Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA). Suministrado por la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Itagüí.

De acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Acuerdo 020 de 2007), se consideraron zonas aptas para intervenir con programas de mejoramiento integral, los Barrios El Rosario y El Progreso.

Para efectos de la intervención del AMVA en los estudios previos y diagnósticos en el Municipio de Itagüí, se visitaron otros barrios que también tienen las condiciones para realizar Mejoramiento Integral Barrial, tales como El Rosario, El Progreso, El Porvenir, Santa Catalina, Yarumito, La Santa Cruz, pero en el que se demostraron mayores deficiencias para realizar una efectiva y óptima intervención fue el Barrio Olivares.

1.6. Programa de titulación masiva de predios.

Desde mi punto de vista personal, se evidencia que desde la implementación de estas acciones se desarrolla el programa de titulación de predios fiscales, el cual permite y logra en los poseedores ilegales de bienes inmuebles, certificar la calidad de la tenencia del bien y acercar a las familias a la solución definitiva al problema de la vivienda propia y digna, lo cual genera mayor sentido de pertenencia y genera tranquilidad en sus condiciones de vida.

Para tal efecto La Secretaría de Gestión Urbana hoy Secretaría de Vivienda y Hábitat, mediante contrato de prestación de servicios No. SGU-CD 109-2010, llevó a cabo el proceso final de titulación. Para ello suscribió convenio interadministrativo 028 entre VIVA – MUNICIPIO DE ITAGUI el 27 de junio de 2011 para la cofinanciación y entrega de 150 títulos detallados así:

NOMBRE ORGANIZACIÓN	CONVENIO VIVA	PROYECTO	UBICACIÓN	VIVIENDAS	ESTADO DE EJECUCION
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO SUSCRITO ENTRE VIVA Y EL MUNICIPIO DE ITAGUI.	028	TITULACION DE PREDIOS	SAN FRANCISCO, TRIANA, 19 DE ABRIL, VILLA FATIMA, EL TABLAZO	150	100%

Tabla 6. Indicadores de programa de legalización de viviendas

Fuente: Información tomada del informe de gestión a 2012, de la Secretaría de Gestión Urbana

Los predios se encuentran actualmente inscritos en la oficina de instrumentos públicos con su respectiva matrícula inmobiliaria debidamente incorporados a la legalidad.

Estos procesos de titulación se realizaron mediante Resolución administrativa de acuerdo al artículo 2° de la Ley 1001 del 30 de diciembre de 2005 y en el Decreto Reglamentario 4825 del 20 de Diciembre de 2011, y posteriormente facultado por Acuerdo Municipal. Mediante estos actos administrativos se autoriza a las entidades públicas para ceder a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales, y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de

interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001 para este caso. Por disposición de la misma norma, la cesión gratuita se efectúa mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituye título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

Cabe destacar que de acuerdo a la Ley 1469 de 2011¹⁰, en ningún caso procederá realizar procesos de cesión tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación; Tampoco cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, o en zonas de conservación o protección ambiental.

Igualmente, se debe realizar un estudio jurídico de títulos en el que se confirme la titularidad de pleno dominio de los inmuebles por parte del Municipio, verificar que están libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones.

Identificar claramente el lote en cuanto a su conformación física, área y linderos del predio, evaluar y valorar las mejoras construidas sobre los predios fiscales, de conformidad con las pruebas recaudadas durante el proceso y que obran en el expediente, así como la ficha catastral del inmueble, verificar si el ocupante se encuentra relacionado con registros catastrales de Antioquia, o con el certificado de Empresas Públicas de Medellín sobre la prestación de servicios públicos.

¹⁰ En la ley 1469 de 2011, se hace claridad en el artículo 27, relacionándolo con el artículo 5° de la Ley 3 de 1991 con respecto a los parámetros de los bienes fiscales que pueden ser objeto de habilitación legal de titulación de bienes inmuebles destinados a la vivienda.

Acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas vigentes para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. De acuerdo con el cruce de información validado ante Fonvivienda.

El beneficiario debe manifestar bajo la gravedad el juramento, que hace y hará uso del inmueble en su carácter de vivienda.

Para efectos de incorporar los bienes inmuebles a la legalidad se debe establecer valores a los predios, de acuerdo con el avalúo realizado al inmueble en los términos del artículo 3º del Decreto 540 de 1998, dicha vivienda tiene carácter de interés social.

Se deben hacer publicaciones en medios de comunicación mediante un edicto de emplazamiento, (Periódico de amplia circulación), para darle publicidad a la actuación y tramitar la oposición de terceros; igualmente se debe publicar en la entidad pública, en este caso fijarlo en las oficinas de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Itagüí.

Para estos casos se establece la prohibición de enajenar: De conformidad con el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, concordante con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Decreto 4825 de 2011, el cual indica que el beneficiario de esta cesión no podrá transferir el inmueble antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de Registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del presente acto administrativo por medio del cual se transfiere el inmueble, salvo permiso de esta entidad fundamentado en razones de fuerza mayor.

El beneficiario deberá restituir el inmueble objeto de cesión, cuando se le compruebe falsedad o imprecisión de los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos en las normas legales y reglamentarias.

1.7. Déficit de vivienda en el Municipio de Itagüí y la formulación de un Plan de Habitacional.

Con respecto al tema del déficit de vivienda en el municipio de Itagüí no se cuenta con un estudio y/o instrumento de gestión, que identifique y a su vez analice la situación real y condiciones de habitabilidad, por lo cual sería de vital importancia la elaboración de un estudio o de un plan habitacional participativo que priorice el desarrollo urbanístico armónico y sostenible del municipio implementado un política de vivienda como una herramienta de planificación estratégica y de efectiva aplicación con principios de imparcialidad, equilibrio y responsabilidad en cuanto a la participación e inclusión ciudadana.

En consulta a las bases de datos del Censo del DANE al año 2005, el municipio de Itagüí cuenta con 64.612 unidades de vivienda, las cuales se distribuyen de la siguiente manera: el 77,7% residen en vivienda tipo apartamento y el 19,8% en casas. De ese número de viviendas se tiene que en la zona urbana el número de personas por hogar es de 3,7 siendo muy cercana la cifra para la zona rural es de 4,1 personas.

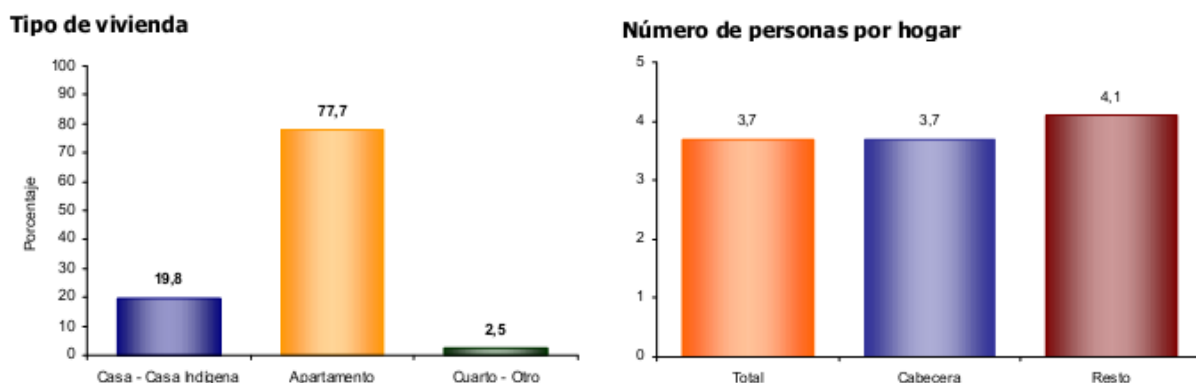


Figura 10. Graficas tomadas de datos estadísticos de déficit de vivienda según el DANE al año 2005

Fuente: www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/.

Es evidente que en el Municipio de Itagüí ha habido una ampliación de la oferta pública y privada de vivienda de interés social y prioritario, se han ofrecido pocos subsidios por parte del ente territorial para el acceso a la vivienda, mientras que si se ha ofrecido respaldo al mejoramiento habitacional de las viviendas deprimidas.

En términos generales se presenta déficit e inadecuada ocupación y desequilibrio territorial, y que existe un alto número de hogares sin vivienda propia, barrios carentes de espacio público y zonas comunitarias y de recreación ubicadas en zonas de alto riesgo.

En la actualidad no se cuenta con un plan maestro de vivienda para Itagüí, sin embargo el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA) realizó en el año 2011 el diagnóstico del "Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat" que nos acerca a un panorama actualizado de la situación en el municipio de Itagüí y determina un déficit cuantitativo en cobertura de 1.728 unidades de vivienda y un déficit cualitativo en calidad de 3.804 viviendas.

Anteriormente se contaba con unos indicadores de déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda de 1.894 y 15.537 respectivamente, datos que fueron consignados en el POT y que datan del año 2003; la gran diferencia con la información suministrada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá radica en la inclusión en el segundo dato de las viviendas arrendadas y de familias ampliadas como un hogar adicional, con lo cual se incrementaba el déficit cuantitativo.

Varios proyectos de vivienda de interés social construidos por urbanizadores privados y OPV han sido ocupados por familias diferentes a las Itagüiseñas, lo que no aporta a la solución de la carencia cuantitativa de vivienda de los habitantes del municipio; se requiere de políticas de priorización a

la población en condición de discapacidad, madres cabeza de familia, desplazados y familias que habitan zonas de riesgo.

Es indispensable que el Municipio defina en horizontes de corto, mediano y largo plazo cuáles son sus posibilidades reales para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y para gestionar proyectos de reasentamiento y reubicación de aquellas viviendas que por condiciones especiales así lo requieran.

1.8. Conclusiones del capítulo.

De acuerdo a los temas tratados en este primer capítulo se puede realizar un análisis claro desde la perspectiva de lo que se ha hecho en el Municipio de Itagüí en materia de vivienda de interés social y de otros programas relacionados con la problemática de familias que habitan en zonas de riesgo y amenazas. Por tanto, se concluye lo siguiente:

- Considerando los aspectos correspondientes a las intervenciones que se han ejecutado en el municipio de Itagüí con respecto a políticas de vivienda de interés social, se evidencia que no se han implementado programas y proyectos por parte de la administración municipal, que propendan por solucionar lo concerniente al déficit de vivienda tal como se indica en el numeral 1.7. de este capítulo.
- Las soluciones de vivienda de interés social a las que el municipio de Itagüí incluyó en sus programas de subsidios VIS, mediante aportes a través de la gestión de las OPVs, no fueron destinadas a solucionar problemáticas de familias de bajos recursos que habitan en las zonas de riesgos y amenazas, ya que no se evidenciaron políticas ni programas en este sentido para atender a familias vulnerables que habitan zonas de riesgo.

- Los desarrollos de vivienda que se han venido ejecutando han sido contruidos por grandes urbanizadores de la empresa privada mediante la implementación de planes parciales y de los PUG, los cuales han aportado al desarrollo de la ciudad en los suelos de expansión y de otra parte las OPV y otros constructores han desarrollado proyectos en lotes pequeños, con lo cual se evidencia la alta densificación del territorio, sin mejorar las condiciones del entorno urbanístico, de las vías y de los equipamientos comunitarios.
- Como un gran proyecto urbano, se hizo la primera etapa de un mejoramiento integral barrial¹¹, en el cual se ejecutaron las obras de urbanismo en la intervención en el barrio Olivares, quedando pendiente la problemática de la reubicación de viviendas asentadas en las zonas de riesgo de movimientos en masa localizadas en la parte alta y costado norte del barrio y quedo planteado un proyecto de vivienda en la parte baja como segunda etapa, en predios que actualmene son de propiedad de la Cerveria Unión - PILSEN, y que el Municipio tiene como tarea realizar la gestión de adquirir este bien inmueble.

En este caso, complementando este proyecto con el programa de vivienda sería un claro ejemplo de la intervención en la misma zona, para dar solución a la problemática de familias que habitan zonas de riesgo del Barrio Los Olivares y por ende su reubicación es la clave fundamental como plantemiento de este Trabajo Final.

- Se realizaron acciones para incorporar a la legalidad algunos inmuebles, localizados en diferentes barrios, algunos de ellos en zonas de invasión sobre laderas de alta pendiente y que por la construcción de obras civiles e intervenciones realizadas por el municipio de Itagüí en

¹¹ Programa Metropolitano de Mejoramiento Integral de Barrios - PMMIV-VA, (2010). Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín y Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA).

el entorno, mitigaron los riesgos de deslizamiento a que estaban sometidas las viviendas, o que por su precariedad fueron mejoradas.

CAPITULO 2. MARCO TEORICO.

Para la implementación metodológica de este capítulo es necesario hacer un recorrido por la conceptualización de los temas de correspondientes a la planificación urbana, desarrollo territorial y de la vivienda de interes social, ya que son fundamentales para entender la aplicación de la normatividad y de la legislación que rigen para el caso planteado de los MISN.

De otra parte el tema referente a las problemáticas que se generan por los riesgos y vulnerabilidad de la población ante los desastres naturales debe ser debidamente examinado y por ende se realiza una descripción de los aspectos mas relevantes y de mayor incidencia de acuerdo a las politicas públicas existentes en el pais.

Se presenta el contenido correspondiente a los Macroproyectos de Vivienda de Interes Social MISN, desde sus principios y aplicaciones de algunos casos desarrollados en el pais y adicionalmente los posibles metodos de financiación a implementar.

2.1. Definiciones básicas¹².

Se parte desde la definición de los conceptos y términos básicos generales, a fin de dar claridad al texto y su mejor comprensión durante el desarrollo del mismo.

Actuación de urbanización: Corresponde al conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse

¹² Conceptos tomados de los Decretos Nacionales 4259 de 2007, 4821 de 2010, 1310 de 2012.

en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo.

Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos del suelo, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

- **Área bruta:** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización objeto de de la intervención y/o planificación.
- **Área de actividad:** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.
- **Área neta urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Área o predio urbanizable no urbanizado:** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

- **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.
- **Mejoramiento Integral de Barrios¹³:** Corresponde al planteamiento y construcción de grandes proyectos urbanos que se enfocan por propender por mejorar las condiciones de vida de la población de bajos recursos económicos, mediante la renovación de su entorno habitacional por parte de los entes territoriales. Este programa contribuye a lograr el cumplimiento de las metas del progreso social, desarrollo sostenible y disminución de la pobreza, mediante el ordenamiento urbano del barrio, la legalización y regularización del mismo, y la ejecución de obras de infraestructura básica y equipamiento.
- **Programa de Titulación Masiva de Predios¹⁴:** Es el mecanismo por el cual el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001.

Cabe destacar que no podrán ser objeto de estos programas aquellos asentamientos que se encuentren ubicados sobre predios de carácter privado o de propiedad de personas naturales. no podrán incluirse los predios o asentamiento que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, protección o proyección de las obras contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal, bienes de uso público así como aquellos que se encuentren por fuera del rango de vivienda de interés social.

¹³ Definición y conceptos tomados de página WEB www.minvivienda.gov.co

¹⁴ Definición y conceptos tomados de página WEB www.minvivienda.gov.co

- **Predio:** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.
- **Tratamientos Urbanísticos:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, redesarrollo, conservación y mejoramiento integral.
- **Unidad de Gestión (U.G.):** Son las áreas conformadas por uno o varios predios o inmuebles que deben ser desarrollados como una unidad integral dentro de un Plan Parcial u otro instrumento de gestión.
- **Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.):** Son las áreas de los predios o inmuebles debidamente planificadas y gestionadas conjuntamente para garantizar el uso racional del suelo y la dotación de infraestructura.
- **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo:** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
- **Viviendas de Interés Social (VIS):** Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda

ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV).

- **Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP):** Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

2.2. De la problemática de la población que habita en zonas de amenaza y riesgo de desastres naturales.

El tema de Amenazas y Desastres Naturales implica situaciones relacionadas con la intensidad de los fenómenos naturales, ubicación y evaluación de eventos sísmicos, vulcanológicos, de movimientos en masa, hidrológicos, forestales que puedan generar desastres naturales.

Según Naciones Unidas bajo la Secretaría de la Estrategia Internacional para la Reducción de Desastres (UNISDR), un desastre se define como *“Una seria interrupción en el funcionamiento de una comunidad o sociedad que ocasiona una gran cantidad de muertes al igual que pérdidas e impactos materiales, económicos y ambientales que exceden la capacidad de la comunidad o la sociedad afectada para hacer frente a la situación mediante el uso de sus propios recursos.”* Así mismo lo relaciona como *“El resultado de la combinación de la exposición a una amenaza, las condiciones de vulnerabilidad presentes, y capacidades o medidas insuficientes para reducir o hacer frente a las posibles consecuencias negativas”*¹⁵.

A nivel nacional, según el artículo 2 de la ley 46 de 1988¹⁶ se entiende por desastre *“el daño grave o la alteración grave de las condiciones normales de vida en un área geográfica determinada, causadas por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, y que requiera por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social”*¹⁷.

¹⁵ Definiciones y conceptos aplicados a nivel mundial por la ONU.

¹⁶ Ley 46 de 1988: Por la cual se crea y organiza el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, se otorga facultades extraordinarias al Presidente de la República, y se dictan otras disposiciones.

¹⁷ Concepto de aplicación Municipal, de acuerdo al comité de atención de riesgos amenazas y desastres del Municipio de Itagüí

Adicionalmente, los desastres están generalmente ligados a bajos niveles de planeación y manejo de las vulnerabilidades asociadas. La principal amenaza natural de Colombia son los sismos; ya que el 86% de la población se localiza en zonas de amenaza sísmica, sumado a la vulnerabilidad de los asentamientos urbanos y a la alta complejidad geológica del territorio. Además de la posibilidad de ocurrencia de terremotos, erupciones volcánicas, tsunamis o maremotos; las condiciones topográficas, de clima e hidrología del país lo hacen propenso al impacto de fenómenos de erosión, deslizamientos, avalanchas y a amenazas hidrometeorológicas. (CONPES 3146 de 2001).

En el tema de amenazas y desastres naturales, el artículo 20 del Decreto 919 de 1989 establece el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres – SNPAD, entre cuyas entidades e instancias se encuentran: El Comité Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, los Comités Regionales y Locales para la Prevención y Atención de Desastres (CLOPAD), la Oficina Nacional para la Atención de Desastres, el Comité Técnico Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, el Comité Operativo Nacional para Atención de Desastres, los ministerios y departamentos administrativos, así como el Instituto Nacional Geológico y Minero, Ingeominas; la Defensa Civil Colombiana; entre otros.

En cuanto a planeación, el artículo 3, del decreto 919 de 1989 establece que la Oficina Nacional para la Atención de Desastres - ONPAD es responsable de elaborar un Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres. Esta oficina es reglamentada mediante la ley 46 de 1988, como respuesta a la necesidad del Gobierno Nacional para afrontar, mediante una organización adecuada, los problemas sociales y económicos generados por los distintos factores de calamidad pública y desastres de origen natural y antrópico.

Actualmente, la ONPAD ha cambiado de dependencia, así como de nombre y funciones. A partir del Decreto 4530 de 2008, toma el nombre de Dirección de Gestión del Riesgo para la Prevención y Atención de Desastres - DGR, cuyas funciones según su artículo 17, son entre otras, dirigir y coordinar el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, promover y realizar los análisis, estudios e investigaciones en las materias de su competencia, coordinar y realizar la actualización, implementación, seguimiento, evaluación y difusión del Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres y coordinar y administrar el Sistema de Información Geográfico para la Prevención y Atención de Desastres – SIGPAD (Decreto 4530/2008)

2.2.1. Riesgos e impactos asociados con fenómenos naturales y acciones antrópicas en Colombia.

Colombia se localiza en una zona de alta complejidad geológica, que explica la frecuente ocurrencia de terremotos, erupciones volcánicas y Tsunamis o maremotos en el territorio nacional. Los sismos constituyen la principal amenaza natural para el país, ya que cerca del 86% de la población está ubicada en zonas de nivel medio y alto de amenaza sísmica y la vulnerabilidad de los asentamientos urbanos es destacada y con tendencia creciente.

Sumado a lo anterior, las condiciones topográficas, de clima e hidrología del país lo hacen propenso al impacto de fenómenos de erosión, deslizamientos, avalanchas y a amenazas hidrometeorológicas, tales como crecientes torrenciales, desbordamientos, inundaciones, huracanes y tormentas. Es de destacar el Fenómeno de El Niño, por su recurrencia y alteraciones climáticas asociadas que generan fuertes sequías e inundaciones. Los impactos ambientales y

socioeconómicos asociados a este fenómeno pueden tener características de desastre. Según la CAF, los daños en Colombia por El Niño de 1997 – 1998 ascendieron a 564 millones de dólares.

Adicionalmente, se presentan en Colombia otros eventos como incendios forestales y accidentes de orden tecnológico, como derrames de petróleo y escapes de sustancias químicas peligrosas, y otros impactos por acción del hombre ocasionados en forma accidental.

De acuerdo a lo anteriormente indicado, este ha sido el principal punto de partida para la creación de los entes que coordinan y manejan las estrategias para la atención de los desastres de origen natural y antrópico, aunque estas situaciones han sido tratadas más como temas de asistencia humanitaria, orientando la acción hacia los preparativos para la atención de las emergencias y la reconstrucción posdesastre. Sin embargo, la experiencia muestra serias repercusiones de desastres sobre todo en los sectores económicos y sociales, desacelerando e inclusive retrocediendo el desarrollo de países menos avanzados. Los desastres están generalmente ligados a bajos niveles de planeación y manejo de las vulnerabilidades asociadas.

2.3. Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN).

Son el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos asociados a la vivienda y la correspondiente infraestructura de soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos.

Los MISN son planteados como la forma de atender de manera preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los Macroproyectos, pero a nivel municipal los presupuestos destinados a estos grandes proyectos urbanos están más supeditados a la intervención y gestión de recursos económicos del gobierno nacional.

2.3.1. Categorías de macroproyectos.

Los MISN han sido adoptados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se diferenciarán, según tengan por objeto:

Macroproyectos Categoría 1: La definición de los términos y las condiciones de gestión y ejecución de los contenidos, actuaciones o normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial vigente, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito. Con la adopción de estos Macroproyectos, en ningún caso, podrán modificarse las disposiciones del respectivo plan de ordenamiento territorial vigente.

Macroproyectos Categoría 2: La definición, además de lo previsto en el numeral anterior, de las posibles modificaciones de las normas urbanísticas previstas en el plan de ordenamiento territorial vigente, cuando ello resulte necesario para asegurar la viabilidad de la operación urbana que se adopta con el Macroproyecto. En estos casos, la adopción del Macroproyecto implicará la aprobación previa del concejo municipal o distrital de la modificación de dichas normas, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo

municipio o distrito acerca de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución de ordenamiento.

La figura de los MISN ha sido derogada por Sentencia de la Corte Constitucional, en comunicado No.13 del 4 de Marzo de 2010, se informó sobre la decisión adoptada en la SENTENCIA C-149/10, donde se declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010”; y resuelve que esta decisión surte efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos y no para los que se encuentran en curso.

Para tal efecto han quedado pendientes varios macroproyectos en algunos municipios del país con los cuales se espera desarrollar un número importante de viviendas VIS y VIP en el territorio nacional.

Cabe destacar que el Gobierno Nacional mediante el CONPES 3819 de 21 de Octubre de 2014: Política Nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, expresa en un Objetivo Específico: “Disminuir las brechas sociales y mejorar la equidad en áreas urbanas y rurales del Sistema de Ciudades”. Y como Acción concreta: El Minvivienda definirá estrategias de corto y mediano plazo para alcanzar una mayor integralidad en la generación de suelo y vivienda social, y la provisión de infraestructuras y equipamientos sociales. En dicha estrategia participarán las áreas metropolitanas y los departamentos.

En el CONPES 3583 DE 28 DE ABRIL DE 2009: el cual fue dirigido a establecer y determinar los “Lineamientos de Política y Consolidación de los Instrumentos Para La Habilitación de Suelo

y Generación de Oferta de Vivienda”, Bajo este marco de política, las Bases del Plan Nacional de Desarrollo definieron los Macroproyectos como el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y regional y de reorientar el crecimiento general de las mismas.

Los Macroproyectos garantizarán la actuación integral del Estado conjuntamente con la participación del sector privado, para la generación de suelo para VIS y la construcción e incorporación de equipamientos e infraestructura de escala regional o nacional en el ordenamiento territorial.

2.3.2. Reglamentación y desarrollo de los MISN asociados a infraestructura.

Con el fin de garantizar la incorporación de los SITM (Sistemas Integrados de Transporte Masivo), SETP (Sistema Estrategicos de Transporte Publico) y grandes equipamientos urbanos de carácter nacional que promuevan la renovación urbana en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010), se deben implementar actuaciones urbanas integrales a través de los MISN asociados a infraestructura con el apoyo técnico y financiero de la Nación.

En tal sentido, será necesario utilizar mecanismos que garanticen la vinculación de los propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y empresarios interesados en el desarrollo urbano, formulando proyectos de interés para todas las partes asociadas, los cuales podrán aplicar a los mecanismos de gestión y financiación previstos en la Ley 388 de 1997, de acuerdo con los lineamientos que se desarrollarán en el capítulo 4 del presente documento.

SECTOR	INCENTIVOS
Vivienda de Interés Social	- El MAVDT otorgará un mayor puntaje en el proceso de calificación de los proyectos VIS presentados por los municipios beneficiarios de incentivos en las bolsas concursables, para lo cual ajustará la reglamentación correspondiente.
Agua potable y saneamiento básico	- En la programación de las inversiones definidas en los PDA, se incluirá como criterio de priorización para la asignación de recursos públicos la certificación que establezca el MAVDT con el fin de definir los municipios beneficiarios.
Educación	- El Ministerio de Educación podrá incluir dentro de los criterios de priorización para la destinación y asignación de sus aportes, la financiación de proyectos de ampliación o creación de nuevas sedes de infraestructura educativa. Lo anterior, con el fin de garantizar la oferta del servicio educativo en zonas en las que se desarrollen MISN, certificados por el MAVDT, previo estudio de oferta y demanda educativa, presentado por la entidad territorial certificada en educación.
Cultura, recreación y deportes	- El Gobierno Nacional, a través de COLDEPORTES, podrá cofinanciar proyectos de adecuación, mantenimiento y construcción de escenarios deportivos y recreativos con recursos del Programa de Infraestructura (convocatorias anuales a entidades territoriales) o del Programa de Desarrollo del Deporte y la Recreación.
Fondo Nacional de Regalías FNR	- Dentro de los criterios de identificación y viabilización para el financiamiento de infraestructura de servicios públicos, educativa, de salud y vial, los ministerios sectoriales darán prioridad a los municipios o distritos que desarrollen MISN, para la selección y presentación de proyectos ante el Consejo Asesor de Regalías.

Tabla 7. Sector e incentivos para la generación del suelo
Fuente: CONPES 3583 DE 28 DE ABRIL DE 2009.

Etapas o Fases	Tipo De Macroproyecto		
	Públicos Nacionales	Público Privados Entidades Territoriales*	Promotores Privados
Identificación y promoción	Gobierno Nacional.	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas municipal o distrital y/o los privados.	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas de los particulares.
Focalización geográfica	Municipios que presentan alto déficit de vivienda social y con dificultades para promover programas de VIS, según criterios de priorización y focalización.	Ciudades priorizadas.	Ciudades priorizadas.
Formulación	Gobierno Nacional	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por las entidades territoriales y/o los privados.	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por los particulares.
Adopción	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.
Ejecución	Gobierno nacional con participación de los aportantes.	Entidades Territoriales con posible participación del Gobierno Nacional y los privados según esquema de gestión del Macroproyecto.	Promotores privados con posible participación del Gobierno Nacional y las Entidades Territoriales según esquema de gestión del Macroproyecto.

* Las Gobernaciones podrán gestionar MISN en asocio con los municipios o distritos. Por lo tanto, podrán participar en su identificación (suelo), formulación y ejecución (aportes de recursos: subsidios y otros). Fuente: MAVDT (2009)

Tabla 8. Tipologías de MISN y Etapas de Intervención
Fuente: CONPES 3583 DE 28 DE ABRIL DE 2009.

Otro aspecto relevante es que el CONPES Social 102 de 2006 “Red de protección social contra la extrema pobreza”, hace énfasis y recomienda promover la incorporación efectiva de los hogares

más pobres del país a las redes sociales del Estado, a través de la integración de la oferta de servicios alrededor de las familias de bajos recursos económicos de manera simultánea, que les permita superar su situación en algunos casos de extrema pobreza, es decir, comprendiendo que existen diferentes factores sociales que impiden a las familias mejorar su situación por sí mismas. Las familias pobres quedan atrapadas en círculos viciosos conocidos como trampas de pobreza, que contrarrestan sus esfuerzos e impiden su participación e inclusión en los planes y programas de vivienda de interés social y prioritario.

2.3.3. Macroproyectos adoptados hasta la vigencia de marzo de 2015.

A continuación se presenta un cuadro resumen sobre las intervenciones que se han realizado en el país en materia de Macroproyectos de Vivienda Social, evidenciando alcances, reglamentación, su estructura urbana e inversiones:

1. Altos de Santa Elena - Cali (Valle)	Gestor: Fonvivienda - Alcaldía de Santiago de Cali. Área Bruta Adopción: 46,63 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 5.000 Soluciones Estructura Urbana: 3 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2503 del 14 de Diciembre de 2009. Urbanismo terminado para 3.430 soluciones y en ejecución para 160 viviendas. Obras de Edificación terminadas para 1.850 soluciones y en ejecución 960 apartamentos. Entregadas 1.530 soluciones habitacionales. 956 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos Recursos aportados por la Nación: \$ 33.700 Millones Vigencias 2008-2009-2010. Otros Recursos de la Nación: 960 cupos por valor de \$27.164 millones para hogares damnificados por el fenómeno de la Niña 2010-2011 y los ubicados en zona de riesgo no mitigable.
2. Ciudadela San Antonio - Buenaventura (Valle)	Gestor: Fonvivienda - Alcaldía de Buenaventura. Área Bruta Adopción: 215,25 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 4.052 Soluciones Estructura Urbana: 5 Unidades de Ejecución en San Antonio y 1 en Ciudadela Nueva Aventura. Estado: Adoptado mediante Resolución No.0207 del 9 de Febrero de 2009 y Resolución No.0934 del 27 de Diciembre de 2012. Urbanismo terminado para 796 soluciones de vivienda y en ejecución para 524. Obras de edificación terminadas para 796 casas y en ejecución para 524 unidades habitacionales. Entregadas 620 viviendas. 557 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos. Recursos aportados por la Nación: \$ 85.932 Millones Vigencias 2008-2009-2012-2013.
3. Eco-ciudad Navarro - Cali (Valle)	Gestor: Fonvivienda - Alcaldía de Santiago de Cali. Área Bruta Adopción: 67,32 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 6.000 Soluciones Estructura Urbana: 1 Unidad de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2576 del 23 de Diciembre de 2009, modificada por Resoluciones No.1526 del 6 de Agosto de 2010 y No.0215 del 10 de Febrero de 2011. El municipio y la gerencia del proyecto, contrataron los estudios técnicos (ambientales y de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado), los cuales se encuentran en revisión para viabilidad de la Corporación Autónoma Regional del Valle CVC. Una vez se cuente con el concepto favorable por parte de la CVC, se podrá continuar con la ejecución del MISN. Recursos aportados por la Nación: Por definir aportes de la Nación en las siguientes vigencias.
4. Villas de San Pablo - Barranquilla (Atlántico)	Gestor: Fundación Mario Santo Domingo. Área Bruta Adopción: 133,31 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 18.871 Soluciones Estructura Urbana: 1 Unidad de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2353 del 18 de Diciembre de 2008, modificada por Resolución No.0362 del 13 de Junio de 2012. Urbanismo terminado para 1.532 soluciones de vivienda. Obras de edificación terminadas para 1.475 unidades habitacionales y en ejecución 14 viviendas. Entregadas 738 casas. 474 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos. Recursos aportados por la Nación: \$ 20.000 Millones Vigencia 2008. Otros Recursos de la Nación: \$ 20.000 Millones Vigencia 2010 para atención de población en situación de Desplazamiento.

5. Ciudad del Bicentenario - Cartagena (Bolívar)	Gestor: Fundación Mario Santo Domingo. Área Bruta Adopción: 388,04 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 65.138 Soluciones Estructura Urbana: 6 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2362 del 18 de Diciembre de 2008, modificada por Resoluciones No.2538 del 17 de Diciembre de 2009, No.2774 del 31 de Diciembre de 2010, No.0361 del 13 de Junio de 2012 y No.0725 del 19 de Noviembre de 2013. Urbanismo terminado para 2.204 soluciones y en ejecución para 1.469. Obras de Edificación terminadas para 1.249 casas y en ejecución 1.108 unidades habitacionales. Entregadas 1.241 viviendas. 822 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos. Recursos aportados por la Nación: \$ 29.000 Millones Vigencias 2008-2009-2010. Otros Recursos de la Nación: \$ 20.000 Millones Vigencia 2010 para atención de población en situación de Desplazamiento.
6. Nuevo Occidente “Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” - Medellín (Antioquia)	Gestor: Alcaldía de Medellín. Área Bruta Adopción: 162,38 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 11.455 Soluciones Estructura Urbana: 5 Unidades de Gestión Estado: Adoptado mediante Resolución No.2363 del 18 de Diciembre de 2008, modificada por Resoluciones No.2537 del 17 de Diciembre de 2009 y No.0340 del 04 de Junio de 2012. Urbanismo y Obras de Edificación terminadas para 7.613 viviendas y en ejecución para 2.368 apartamentos. Entregadas 6.822 soluciones. 2.207 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos. Recursos aportados por la Nación: \$ 86.543 Millones Vigencias 2008-2009-2012-2013.
7. Bosques de San Luis - Neiva (Huila)	Gestor: Alcaldía de Neiva. Área Bruta Adopción: 36,73 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 3.928 Soluciones Estructura Urbana: 1 Unidad de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2364 del 18 de Diciembre de 2008, modificada por Resoluciones No.2536 del 17 de Diciembre de 2009 y No.2717 del 29 de Diciembre de 2010. Urbanismo terminado para 1.861 soluciones y en ejecución para 465. Obras de Edificación terminadas para 1.861 soluciones y en ejecución para 524 viviendas. Entregadas 1.000 unidades habitacionales. 2.333 Subsidios Familiares de Vivienda asignados, vinculados a Macroproyectos. Recursos aportados por la Nación: \$ 45.744 Millones Vigencias 2008-2009-2010-2013. Otros Recursos de la Nación: \$10.000 Millones Vigencia 2010 para atención de población en situación de Desplazamiento.
8. Centro Occidente de Colombia San José - Manizales (Caldas)	Gestor: Alcaldía de Manizales. Área Bruta Adopción: 111,05 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 3.500 Soluciones Estructura Urbana: 19 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.1453 del 27 de Julio de 2009, modificada por Resoluciones No.1527 del 6 de Agosto de 2010, No.1793 del 6 de Septiembre de 2011, No.0483 del 16 de Julio de 2012 y No.0693 del 13 de Noviembre de 2013. Urbanismo y Obras de Edificación en ejecución para 380 soluciones de vivienda. Recursos aportados por la Nación: \$ 40.000 Millones Vigencias 2009-2010.
9. Ciudad Verde - Soacha (Cundinamarca)	Gestor: Amarilo S.A Área Bruta Adopción: 327,96 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 42.000 Soluciones Estructura Urbana: 7 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.1687 del 3 de Septiembre de 2009, modificada por Resoluciones No. 1434 del 27 de Julio de 2010 y No.1355 del 6 de Julio de 2011. Urbanismo terminado para 24.270 soluciones de vivienda y en ejecución para 2.357. Obras de Edificación terminadas para 14.903 viviendas y en ejecución para 10.901 soluciones. Entregadas 14.903 unidades habitacionales. Recursos aportados por la Nación: Por definir aportes de la Nación en las siguientes vigencias. Otros Recursos de la Nación: 768 cupos por valor de \$13.390,22 millones para hogares damnificados por el fenómeno de la Niña 2010-2011 y los ubicados en zona de riesgo no mitigable.
10. Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo - Pereira (Risaralda)	Gestor: Alcaldía de Pereira. Área Bruta Adopción: 163,34 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 13.971 Soluciones

	Estructura Urbana: 16 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.2146 del 04 de Noviembre de 2009, modificada por Resoluciones No.1348 del 14 de Julio de 2010 y No.0664 del 26 de Septiembre de 2012. Urbanismo terminado para 2.558 soluciones de vivienda y en ejecución para 2.503. Obras de Edificación terminadas para 2.510 casas y en ejecución 134 viviendas. Entregadas 2.145 unidades habitacionales. Recursos aportados por la Nación: \$ 10.000 Millones Vigencias 2009-2010.
11. La Italia - Palmira(Valle)	Gestor: Jaramillo Mora S.A. Área Bruta Adopción: 97,07 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 6.026 Soluciones Estructura Urbana: 9 Unidades de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.0048 del 07 de Febrero de 2012. Urbanismo terminado para 722 soluciones de vivienda y en ejecución para 1.180. Obras de edificación terminadas para 722 casas y en ejecución 766 unidades habitacionales. Entregadas 274 viviendas. Recursos aportados por la Nación: Por definir aportes de la Nación en las siguientes vigencias.
12. Ciudadela del Valle Tuluá (Valle)	Gestor: Grupo ODINSA S.A.. Área Bruta Adopción: 31,00 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 3.920 Soluciones Estructura Urbana: 1 Unidad de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.0528 del 03 de Agosto de 2012. Cuenta con licencia de urbanismo y construcción para 580 soluciones de vivienda. Recursos aportados por la Nación: \$ 7.554 Millones Vigencia 2012.
13. PIDU Mirador del Fraile - Candelaria (Valle)	Gestor: IC Prefabricados S.A. Área Bruta Adopción: 100,80 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 6.568 Soluciones Estructura Urbana: 4 Unidades de Actuación Urbanística Estado: Adoptado mediante Resolución No.0389 del 27 de Junio de 2014. • En trámite de obtención de la Licencia de Urbanismo. Recursos MISN aportados por la Nación: Por definir aportes de la Nación en las siguientes vigencias.
14. Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario - Piedecuesta (Santander)	Gestor: Gobernación de Santander. Área Bruta Adopción: 124,98 hectáreas. Potencial Soluciones Vivienda: 12.420 Soluciones Estructura Urbana: 8 Etapas de Ejecución Estado: Adoptado mediante Resolución No.0750 del 21 de Noviembre de 2014. • En trámite de obtención de la Licencia de Urbanismo.

Tabla 9. Macroproyectos MISN aprobados y adoptados hasta Marzo de 2015.

Fuente: Información tomada de la WEB minvivienda.gov.co

Para los MISN indicados anteriormente, el gobierno nacional ha aportado recursos a los diferentes Macroproyectos con el ánimo de resolver problemáticas a familias habitantes en zonas de alto riesgo no mitigable.

A continuación se detallan los avances físicos efectuados a Enero de 2014, de acuerdo a información del MVCT¹⁸:

AVANCE FÍSICO DE MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL								
DATOS GENERALES			URBANISMO		VIVIENDAS CONSTRUIDAS			ENTREGA DE VIVIENDAS
Item	Nombre MISN ADOPTADOS	Área Bruta Adoptada (Ha)	N° Soluciones en ejecución de Urbanismo	N° Soluciones con Urbanismo terminado	Potencial Soluciones de Vivienda	N° viviendas en Ejecución	Total Viviendas Construidas	Total Viviendas Entregadas
1	Altos de Santa Elena en Cali (Valle),	46,63	160	3.430	5.000	960	1850	1.530
2	Ciudadela San Antonio y Ciudadela Nueva Buenaventura en Buenaventura (Valle)	215,25	524	796	4.052	524	796	620
3	Eco-ciudad Navarro en Cali (Valle)	67,32	0	0	6.000	0	0	0
4	Villas de San Pablo en Barranquilla (Atlántico)	133,31	0	1.532	18.871	0	1.475	682
5	Ciudad del Bicentenario en Cartagena (Bolívar)	388,04	2.313	1.370	65.138	896	1.249	1.151
6	Nuevo Occidente "Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos" en Medellín (Antioquia)	162,38	2.577	7.404	11.455	2.577	7.404	6.822
7	Bosques de San Luis en Neiva (Huila)	36,73	805	1.740	3.928	864	1.521	955
8	Centro Occidente de Colombia San José en Manizales (Caldas)	111,05	380	0	3.500	380	0	0
9	Ciudad Verde en Soacha (Cundinamarca)	327,96	2.880	23.747	42.000	10.825	13.940	13.940
10	Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo en Pereira (Risaralda)	163,34	2.534	2.438	13.971	146	2.403	1.769
11	La Italia en Palmira (Valle)	97,07	318	490	6.026	318	490	240
12	Ciudadela del Valle en Tuluá (Valle)	31,00	0	0	3.920	0	0	0
TOTALES		1.780,08	12.491	42.947	183.861	17.490	31.128	27.709
			55.438			48.618		

Tabla 10. Avance Físico de Macroproyectos de Interés Social Nacional
Fuente: MVCT, Dirección de Espacio Urbano y Territorial-DEUT, Enero 2014.

En la siguiente figura se presenta el mapa en el cual se muestra la localización geográfica de los MISN en el PAIS, de los cuales se hará referencia posteriormente desde la generalidad y aspectos más relevantes.

¹⁸ Información tomada de la Página WEB del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.



Figura 11. Mapa de Localización Geográfica de los MISN en Colombia

Fuente: Información tomada de la Página WEB del Ministerio de Vivienda Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.

A continuación se presenta un compendio de algunos de los MISN que se han desarrollado y que son de mayor relevancia en el país:

2.3.2.1. MISN Altos de Santa Elena

Para el Macroproyecto Altos de Santa Elena localizado en el Municipio de Cali (Valle) se han aportado recursos de la Nación de la siguiente manera: 960 cupos por valor de \$27.164 millones para el año 2010. Se trata de un complejo urbanístico compuesto por cerca 4.000 soluciones habitacionales tipo apartamentos; Financiado con parte del dinero encontrado en las caletas del

narcotráfico. El proyecto está dirigido a familias caleñas de estratos 1 y 2 carentes de vivienda propia. La tipología de vivienda corresponde a apartamentos de 40 metros cuadrados, en torres de 5 pisos, a un costo de 27 millones 690 mil pesos, y de 50 metros cuadrados que cuestan alrededor de 32 millones de pesos. El proyecto está planteado para construirse en dos etapas. La primera, localizada en el sector occidental en un lote de 172.500 metros cuadrados, de los cuales 20.000 metros cuadrados serían destinados para vivienda, 9.000 metros cuadrados para equipamientos, zonas y espacios verdes, vías, área de protección ambiental, parqueaderos entre otras obligaciones urbanísticas. Este proyecto se ha adelantado con el respaldo de la caja de Compensación Comfenalco Valle, entidad, encargada del diseño, la construcción, comercialización y venta del proyecto.



Figura 12. Fotografía Panorámica Proyecto Altos de Santa Elena en Cali - Valle - Colombia

Fuente: Información tomada de la Página WEB del Ministerio de Vivienda Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.

Altos de Santa Elena es un MISN respaldado por el Gobierno Nacional, promovido por la Alcaldía de Cali a través de la Secretaría de Vivienda Social, para el cual se otorga un subsidio de 7 SMMLV

año 2014, equivalente a \$4'120.000. El subsidio municipal de vivienda de interés social será asignado una vez las familias cumplan con los requisitos establecidos en el Acuerdo 069 de 1999.

Este proyecto está dirigido a hogares con ingresos entre 1 y 2 SMMLV y que estén afiliados a cajas de compensación familiar, que otorgará un subsidio entre \$11'704.000 y \$13'244.000. Los apartamentos construidos en áreas de 47m² en muros en concreto reforzados, la urbanización cuenta con amplias zonas verdes, clima fresco y excelente vista. La cuota mensual de un crédito a 15 años está entre \$200.000 a \$273.000, según la capacidad del comprador.

2.3.2.2. MISN Ciudad Verde.

Este Macroproyecto esta localizado en Soacha (Cundinamarca) ha incorporado recursos de la Nación: 768 cupos por valor de \$13.390,22 millones para hogares damnificados por el fenómeno de la Niña 2010-2011 y los ubicados en zona de riesgo no mitigable.

A pesar de contar con amplios espacios, zonas verdes y un diseño similar al de un proyecto de estrato cuatro o cinco, presentan problemáticas por carencia de vías de acceso, problemáticas con la baja presión del agua, la ausencia de cupos escolares y la inseguridad.

El Macroproyecto de vivienda de interés social y prioritario Ciudad Verde es el más grande de Colombia, actualmente alberga a cerca de diez mil familias de estratos uno y dos que aparentemente cuentan con todas las condiciones para llevar un estilo de vida digno, entre ellos, 50 hectáreas de zonas verdes y parques públicos.

Un primer problema es la falta de transporte público suficiente para que sus habitantes puedan salir e ingresar con facilidad. El vacío radica en que tanto el acceso como la salida de la ciudadela,

desde o hacia Bogotá, se hace por una sola vía, la misma que conecta a Ciudad Verde con la Autopista Sur, lo cual origina demoras y trancones.



Figura 13. Fotografía Panorámica Proyecto Ciudadela Ciudad Verde en Soacha, Cundinamarca - Colombia.

Fuente: Información tomada de la Página WEB del Ministerio de Vivienda Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.

2.3.2.3. MISN Nuevo Occidente.

El MISN Nuevo Occidente “Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” - Medellín (Antioquia) se localiza en la zona de expansión del área de Desarrollo del Plan Parcial Pajarito, tuvo como principal objetivo de la Alcaldía del Municipio de Medellín el reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo geológico y ambiental. Este proyecto se incorporó de acuerdo a la normatividad establecida de acuerdo al Decreto 602 de 2002 para el Plan Parcial Pajarito en 5 unidades de gestión las cuales corresponden a los Proyectos:

Unidad de Gestión	Proyecto	AÑOS DE EJECUCION				Cantidad de Viviendas
		2010	2011	2012	2013	
1	Renaceres	344				344
1	Nazareth		287			287
2	Chagualón		328			328
2	Cantares IV				192	192
2	Cantares V			144		144
3	Cantares II	575				575
3	Cantares III				209	209
4	El Tirol I			430		430
TOTAL		919	615	574	401	2.509

Tabla 11. Relación de Unidades de Gestión o Etapas del MISN Nuevo Occidente
Fuente: MVCT, Dirección de Espacio Urbano y Territorial-DEUT, Enero 2014.



Figura 14. Fotografía Panorámica Proyecto Nuevo Occidente, Medellín - Antioquia - Colombia
Fuente: Información tomada de la Página WEB del Ministerio de Vivienda Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.

El costo total estimado para las obras de construcción de las viviendas y del urbanismo interno correspondiente a los proyectos indicados en el cuadro anterior corresponden a un valor de \$90.885,17 millones de pesos, los cuales fueron mediante aportes del Gobierno Nacional, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, Cajas de Compensación y aportes de las familias

Las fuentes de financiación para la ejecución de la construcción de las viviendas y el urbanismo interno fueron de la siguiente manera:

ENTIDAD / PROYECTO	Renaceres	Cantares II	Chagualón	Nazareth	El Tirol I	Cantares II, IV y V	TOTAL
Fonvivienda Macroproyectos	\$ 3.918,45	\$ 5.812,87	\$ 3.209,91	\$ 2.674,79	\$ 3.805,97	\$ 5.578,02	\$ 25.000,01
Fonvivienda Desplazados	\$ 116,32	\$ 853,79	\$ 659,56	\$ 738,14	\$ 1.762,81		\$ 4.130,62
Fonvivienda Ola Invernal						\$ 13.898,32	\$ 13.898,32
Cajas de Compensación	\$ 10,93	\$ 44,15	\$ 34,65	\$ 247,95	\$ 36,77		\$ 374,45
Mpio de Medellín ISVIMED	\$ 5.462,73	\$ 9.620,62	\$ 6.569,87	\$ 5.839,27	\$ 9.227,65	\$ 2.143,26	\$ 38.863,40
Departamento VIVA	\$ 12,00	\$ 0,00	\$ 18,00	\$ 81,00	\$ 76,50		\$ 187,50
Aportes de las Familias	\$ 2.553,97	\$ 2.471,07	\$ 1.184,82	\$ 1.009,16	\$ 1.211,85		\$ 8.430,87
TOTAL	\$ 12.074,40	\$ 18.802,50	\$ 11.676,81	\$ 10.590,31	\$ 16.121,55	\$ 21.619,60	\$ 90.885,17

Tabla 12. Inversión económica en las etapas MISN Nuevo Occidente
Fuente: MVCT, Dirección de Espacio Urbano y Territorial-DEUT, Enero 2014.

Los recursos fueron manejados en cabeza de FONVIVIENDA, por tratarse de recursos del Gobierno Nacional.

CUADRO DE COSTOS DISCRIMINADOS							
Nombre del Proyecto	Renaceres	Cantares II	Chagualón	Nazareth	El Tirol I	Cantares II, IV y V	TOTAL
Cantidad de Viviendas	344	575	328	287	430	545	2.509
Presupuesto Total	\$ 12.074,40	\$ 18.802,50	\$ 11.676,81	\$ 10.590,31	\$ 16.121,55	\$ 21.619,60	\$ 90.885,17
Valor del Terreno	\$ 286,58	\$ 454,50	\$ 261,46	\$ 165,78	\$ 219,19	\$ 421,70	\$ 1.809,21
Urbanismo Interno	\$ 1.131,74	\$ 4.525,45	\$ 2.426,47	\$ 2.382,90	\$ 3.417,22	\$ 4.892,85	\$ 18.776,63
Redes Externas	\$ 169,76	\$ 598,59	\$ 320,95	\$ 315,19	\$ 452,00	\$ 647,05	\$ 2.503,54
Vías	\$ 735,63	\$ 1.856,83	\$ 995,60	\$ 997,72	\$ 1.402,11	\$ 2.007,17	\$ 7.995,06
Urbanismo contorno	\$ 226,35	\$ 2.070,03	\$ 1.109,91	\$ 1.089,99	\$ 1.563,10	\$ 2.237,63	\$ 8.297,01
Costos Directos Construcción de Viviendas	\$ 10.185,63	\$ 13.220,20	\$ 8.445,93	\$ 7.453,16	\$ 11.228,18	\$ 15.476,65	\$ 66.009,75
Costos Indirectos Totales	\$ 470,45	\$ 602,35	\$ 542,95	\$ 588,46	\$ 1.256,97	\$ 829,40	\$ 4.290,58
Honorarios Gerencia	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 617,95	\$ 0,00	\$ 617,95
Honorarios Interventoria	\$ 359,47	\$ 389,16	\$ 359,93	\$ 425,10	\$ 535,90	\$ 514,18	\$ 2.583,74
Costos Financieros	\$ 77,10	\$ 112,06	\$ 105,29	\$ 102,04	\$ 98,24	\$ 209,80	\$ 704,53
Otros	\$ 33,88	\$ 101,13	\$ 77,73	\$ 61,32	\$ 4,87	\$ 105,43	\$ 384,36
Valor Vivienda Promedio	\$ 35,10	\$ 32,70	\$ 35,60	\$ 36,90	\$ 37,49	\$ 39,67	

Tabla 13. Discriminación de costos por proyecto en MISN Nuevo Occidente
Fuente: MVCT, Dirección de Espacio Urbano y Territorial-DEUT, Enero 2014.

2.4. Programa de vivienda gratuita (PVG)

El Gobierno Nacional, mediante la Ley 1537 de junio de 2012, introdujo en el marco legal el acceso a la vivienda gratuita destinada a hogares en situación de vulnerabilidad y sin capacidad de ahorro, ni acceso a crédito bajo la figura de Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE), el cual corresponde al 5% del valor de una VIP.

En la actualidad el Gobierno Nacional impulsó la construcción y entrega de 100.000 viviendas, con una inversión aproximada de 4.4 billones de pesos en 281 proyectos ubicados en 21 municipios; se han entregado aproximadamente 40.000 unidades de vivienda y se ha dicho que el 75% de la población beneficiada ha sido a hogares beneficiados por censos realizados a población desplazada, víctimas del conflicto armado y afectados por tragedias naturales.

Para estos proyectos de PVG se han construido unidades de vivienda con áreas entre 35 a 47 metros cuadrados, mejorando las condiciones de acabados de programas anteriores y se ha hecho énfasis en mejorar las condiciones del entorno urbanístico, zonas verdes, equipamientos públicos comunitarios y espacios deportivos y recreativos; de otra parte se suscribieron acuerdos y convenios de cooperación por un valor de \$261.029 millones para garantizar la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos: Mega colegios, Parques, Centros de Desarrollo Infantil, puntos Vive Digital, Estaciones de Policía (CAI) y acciones como acceso a internet gratuito para las viviendas.

Para concluir este tema, he analizado las situaciones y cambios normativos, evidenciando como cambio sustancial, con respecto a modelos pasados las modificaciones al sistema de asignación y administración de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV):

1. Administración de los recursos del PVG a través de un esquema de derecho privado mediante encargos fiduciarios.
2. Eliminación del giro de anticipos, realizando anticipadamente los cierres financieros de los proponentes.
3. Realización del pago contra entrega de las viviendas terminadas.

Con estos controles se han logrado unas mejores condiciones para el manejo de los recursos, mitigando los riesgos financieros y con ello también el que las grandes empresas constructoras con amplia experiencia en producción de vivienda social sean las que apliquen a la ejecución de estos Macroproyectos.

Subsidio a la tasa de interés para VIS y VIP.

Este Subsidio destinado para la adquisición de vivienda nueva, es un subsidio directo que reduce la tasa de interés efectivamente pagada por los tomadores de los créditos hipotecarios, pues su valor es equivalente a la diferencia entre la tasa nominal acordada entre el financiador y la tasa final al deudor; este se ofrece para los 7 primeros años de vida del crédito y puede perderse por el incumplimiento en los pagos de las cuotas.

En el siguiente cuadro se indican los alcances de la población objetivo para los diferentes subsidios de vivienda:



Figura 15. Esquema de Población Objetivo para los MISN

Fuente: Página WEB del Ministerio de Vivienda Documento 100 años de políticas habitacionales del MVCT de Enero de 2014.

En sus políticas el Gobierno Nacional ha dispuesto para el periodo 2015 – 2018, 130 mil nuevos cupos de subsidio a la tasa de interés para aquellas familias que quieran adquirir vivienda nueva de interés prioritario (VIP) y de interés social (VIS); Destinando recursos para facilitar la financiación de las familias de que quieran comprar vivienda nueva, cuyo valor no exceda los 135 SMLMV, es decir (\$93.076.425) noventa y tres millones setenta y seis mil cuatrocientos veinticinco pesos, ayudando a pagar hasta el 30% de la cuota mensual de su crédito hipotecario, pero esto es aplicable a familias con ingresos hasta 8 salarios mínimos, que no sean propietarios de vivienda en el territorio Nacional y que no hayan sido beneficiarios alguna vez con el subsidio a la tasa de interés.

El beneficio del subsidio será a la tasa de interés del crédito hipotecario de 5 puntos si la vivienda no supera los 70 SMLM (\$48.261.850) y de 4 puntos si la vivienda no supera los 135 SMLM (\$93.076.425)

De otra parte existe un programa para ingresos de salario mínimo¹⁹, el cual está dirigido a trabajadores formales e informales que devengan entre uno y dos salarios mínimos, quienes podrán tener casa nueva sin comprometer más del 30% de su ingreso, lo que significa que podrán atender la compra de su casa con una cuota de \$180.000 mensuales, contemplando un nuevo subsidio de 25 salarios mínimos, equivalentes a \$15 millones. A este beneficio se le suma el Subsidio a la Tasa de Interés de cinco puntos porcentuales en la cuota mensual del crédito hipotecario, de tal forma

¹⁹ Tomado de internet: <http://www.finanzaspersonales.com.co/credito/articulo/los-11-puntos-claves-sobre-subsidio-tasa-interes>

que cada familia beneficiada recibirá \$21 millones para hacer su cierre financiero y, como máximo, pagaría ocho mil pesos por cada millón del crédito hipotecario.

Los recursos económicos para el pago de los subsidios provienen del presupuesto general de la Nación, los cuales van al Fondo de Reservas para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la Republica.

2.5. Programa de promoción de acceso a la vivienda de interes social – MI CASA YA.²⁰

Se implementa mediante el Decreto 0428 de 11 de marzo de 2015, para la compra de vivienda nueva, está dirigido a la población en situación especial de vulnerabilidad, para beneficiar a hogares con capacidad de ahorro y con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y también aplica a hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV, el cual entrega subsidios de la siguiente manera:

- Para hogares con ingresos superiores a Dos (2) SMMLV y hasta Tres (3) SMMLV, se les asigna el subsidio hasta por Veinte (20) SMMLV.
- Para hogares con ingresos superiores a Tres (3) SMMLV y hasta Cuatro (4) SMMLV, se les asigna el subsidio hasta por Doce (12) SMMLV.
- El Rango para la aplicación de los subsidios esta para compra de vivienda entre 70 SMMLV y 135 SMMLV

Los requisitos para acceder a estos subsidios son los siguientes:

a) Tener ingresos totales mensuales superiores al equivalente a dos (2) SMMLV y hasta por el equivalente a cuatro (4) SMMLV, (\$1.281.000 - \$2.563.000).

²⁰ Información tomada del Decreto 0428 de 2015, “Su Casa Ya”

- b) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
- d) No haber sido beneficiario de un subsidio familiar vivienda otorgado por el Gobierno Nacional.
- e) No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.
- f) Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda.

Fonvivienda definirá los términos y condiciones en que los establecimientos de crédito y el Fondo Nacional del Ahorro deben efectuar las solicitudes de verificación.

Se estima una inversión aproximada de \$2.4 billones de pesos del Gobierno Nacional.

2.6. Subsidio familiar de vivienda (SFV)²¹

El Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario, con el objeto de facilitarle el acceso a una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establecen las normas.

Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares que se postulen para recibir este subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.

Las entidades otorgantes del SFV son el Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar, el Banco Agrario en las zonas rurales y la Caja Promotora de Vivienda Militar.

²¹ Concepto tomado de la página WEB dnp.gov.co

La distribución geográfica del Subsidio Familiar de Vivienda – se hace a través del INURBE/FONVIVIENDA.

2.6.1. Subsidio familiar de vivienda en especie – (SFVE)²²

Este subsidio equivale a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, que es el programa que adelanta el Gobierno Nacional con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.

La asignación de las viviendas a las que hace referencia el Artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:

- Que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.
- Que esté en situación de desplazamiento,
- Que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias.
- Que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Para el fortalecimiento del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, la Ley Marco de financiación de vivienda (Ley 546 de 1999) define que los nuevos sistemas de amortización para la financiación de vivienda en Colombia no podrán contemplar capitalización de interés ni multas

²² Concepto tomado de la página WEB dnp.gov.co

por prepagos parciales o totales. En consecuencia la Superintendencia Bancaria ha aprobado los siguientes sistemas en UVR y pesos.

En UVR (Unidad de Valor Real)

- Cuota constante en UVR.
- Amortización constante a capital en UVR.
- Cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por períodos anuales en pesos.
- Cuota constante (amortización gradual en pesos).
- Amortización constante a capital.
- Readquisición de viviendas recibidas en dación de pago.

Garantías para hogares informales.

El Fondo Nacional de Garantías (FNG) aprobó una garantía parcial para los trabajadores independientes que soliciten crédito de vivienda de interés social en una entidad hipotecaria.

Algunas de las condiciones generales de esta garantía son:

1. Comisión: Anticipada de 2.98 % y es pagada por los hogares.
2. Valor máximo del crédito: 108 SMLV.
3. Valor máximo Garantía: 75.6 SMLV incluyendo los intereses corrientes.
4. Periodo de mora para que los bancos hipotecarios cobren al FNG el monto de capital asegurado:
150 días.
5. Esta garantía cubrirá solo los 5 primeros años del crédito.

2.6.2. Leasing Habitacional.

Una buena opción o alternativa es la del Leasing habitacional, esta reglamentado mediante el Decreto 777 del 28 de marzo de 2003, siendo este un mecanismo de financiación que no requiere de ahorro previo ni de cuota inicial.

Es un contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada (banco o compañía de financiamiento comercial) entrega a un locatario (usuario) la tenencia de un inmueble destinado a vivienda. Mientras el usuario usa y goza la vivienda, paga un canon periódico como si fuese un arrendamiento de su vivienda. Al vencimiento de éste, la vivienda puede ser adquirida por el usuario si éste decide ejercer la opción de compra. De lo contrario la vivienda se restituye a su propietario (la entidad).

El Leasing habitacional articulado con el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), El Decreto 391 de 2012 define el SFV en contratos de leasing habitacional como el subsidio al que los hogares de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la Ley, pueden acceder acreditando la suscripción de un contrato de leasing habitacional, con una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para tal fin.

La entidad otorgante del SFV suscribirá convenios con las entidades autorizadas para realizar operaciones de leasing habitacional a fin de definir la operatividad de asignación y pago de los subsidios familiares de vivienda en contratos de leasing habitacional.

El valor del subsidio familiar de vivienda se determinará con base en los ingresos del hogar postulante. Para ello, se entenderá que el valor de la vivienda será el estipulado en el contrato de

leasing habitacional y el mismo no podrá exceder de 135 SMLMV, salvo que se trate de proyectos de renovación urbana, en cuyo caso podrá ser hasta de 175 SMLMV.

2.6.3. De los sistemas de financiación para la vivienda de interés social y prioritario.

La posibilidad de acceder a créditos hipotecarios para la población menos favorecida es bastante limitada, puesto que la Banca Especializada (BECH) solo brinda la posibilidad a hogares que demuestren ingresos superiores a 1.4 SMLMV, de otra parte las cooperativas, fundaciones, organizaciones populares de vivienda (OPV) y las ONG, son quienes brindan esa posibilidad a parte de dicha población, aunque también con algunas condiciones y requisitos que no son muy accequibles a los estratos socioeconómicos 1 y 2. Por ello se visualiza que faltan mecanismos que propendan por articular el SFV con el sistema de crédito hipotecario y evaluar las actuales políticas que regulan la oferta y demanda y el impacto existente en las tasas de interés y las condiciones del sistema de financiación de vivienda de interés social prioritario dirigido a hogares vinculados al mercado informal de trabajo.

Conclusiones del capítulo.

- El Gobierno Nacional tiene políticas y programas, con los cuales puede fomentar iniciativas efectivas para promover proyectos que permitan dar solución a la problemática de la población que habita en zonas de riesgo y amenaza, pero aún no es claro el nexo o transversalidad con las políticas de vivienda, para ello se requiere propender por una gestión apropiada mediante unos instrumentos de gestión y planificación debidamente asociados a la inversión económica y social.

- Con los macroproyectos se ha logrado habilitar aproximadamente 4.000 hectáreas de suelo urbanizable y se ha planteado dar solución potencial a programas para aproximadamente 320.000 viviendas. Por ende desde el ministerio de vivienda se hizo claridad del concepto en el que se manifiesta que los PIDU (Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano) nacieron para atender únicamente las emergencias que en materia de vivienda ocasionó el Fenómeno de la Niña, pero se requiere continuar con los macroproyectos tradicionales para estimular la vivienda social y la vivienda prioritaria (VIS y VIP); Es potestativo de cada municipio definir dónde se construirá el macroproyecto, con el objetivo de no hacer ningún tipo de imposición, para poder seguir construyendo programas multiestrato y multidesplazamiento para la población pobre sin vivienda de los estratos 1, 2 y 3.
- Con los principios y conceptos de los sistemas de financiación, queda claro el tema de las posibilidades de poder acceder a los proyectos VIS y VIP, para lo cual, sigue siendo dispendioso el cumplimiento de los requisitos, sobre todo en la parte económica para muchas de las familias que pretenden dar solución a la carencia de vivienda propia, ya que por sus condiciones laborales e ingresos limitados, se dificulta sobre todo la posibilidad de realizar un ahorro programado para destinarlo a dicho fin.
- “El Decreto 4260 de 2007 que reglamentaba los MISN estableció los objetivos, determinantes y procedimientos para la identificación, determinación, anuncio, formulación, adopción y ejecución adicionalmente el gobierno nacional mediante El Plan Nacional de Desarrollo – PND 2006 – 2010, estableció la estrategia “Ciudades Amables” para avanzar en la construcción de una sociedad mas equitativa y solidaria; soportada sobre

un modelo de desarrollo urbano planificado y de uso eficiente del suelo, buscando potenciar las ventajas de los territorios.”²³

- Cabe destacar que en los proyectos VIP se ofrecen tipos de vivienda a precios más económicos de acuerdo a las áreas, lo cual en muchos casos no llena la expectativa y la necesidad de los espacios internos de las familias beneficiarias de los programas, se plantean viviendas con áreas inferiores a los 50 metros cuadrados, se han presentado casos en macroproyectos que admiten la construcción de viviendas de 32 metros cuadrados y apartamentos de 40 metros cuadrados. Una vivienda de esas dimensiones puede ser rentable para el constructor de vivienda social en masa, pero indigno para hogares que pueden llegar a tener cinco o más miembros en su familia.
- En cuanto a los valores económicos del suelo, se propende por que en los macroproyectos se pueda tener un avaluo bajo para efectos de la construcción de vivienda de interés social prioritaria, para que no cargue mucho peso o incidencia en el precio final del proyecto; Ante dicha situación surgen los factores de especulación del mercado inmobiliario de donde suelos que anteriormente tenían precios bajos, cuando se pone en conocimiento el macroproyecto y con el cambio de uso del suelo de rural a urbano, se disparan en su valor de manera exorbitante afectando el costo del macroproyecto y por ende el de las viviendas, lo cual en muchos de los casos los vuelve proyectos inviables.

²³ Conceptos del documento “Lineamientos de política, instrumentos para la habilitación del suelo y generación de oferta de vivienda” Autor Profesor. HENRY QUESADA GOMEZ, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Sede Medellín.

CAPITULO 3. MARCO LEGAL O JURIDICO.

Para el desarrollo de este capitulo se hace un recorrido por la legislación relacionada con los proyectos VIS y VIP, lo cual es fundamental para la implementación de los MISN, a fin de alcanzar un adecuada y efectiva gestión ante los entes competentes, por tal razón se consideran aspectos como los CONPES, relacionados con el tema y que son la base para generar las políticas de intervención y desarrollo de las políticas públicas a nivel nacional.

La normatividad municipal de urbanismo y construcción es el eje articulador para la aplicación a los proyectos VIS y VIP para viabilizar y legalizar los mismos, de tal forma que cumplan con los parametros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, los acuerdos y decretos adicionales vigentes que lo complementan.

De otra parte se hace una mirada a la normatividad correspondiente al sistema de prevención y atención de desastres, de tal forma que se puedan correlacionar los aspectos normativos y legales a dichos planes, programas y proyectos de vivienda de interés social.

3.1. De la normatividad nacional.

Los lineamientos básicos para la elaboración de la normatividad en el país surge del Consejo Nacional de Política Económica y Social, CONPES; Este fue creado por la Ley 19 del año 1958. Se considera como la máxima autoridad nacional de planeación y funciona como un organismo asesor del Gobierno en todos los aspectos relacionados con el desarrollo económico y social del país. Para lograrlo, coordina y orienta a los organismos encargados de la dirección económica y social en el Gobierno, a través del estudio y aprobación de documentos sobre el desarrollo de políticas generales que son presentados en sesión.

El CONPES y el CONPES Social actúan bajo la dirección del Presidente de la República y lo componen como miembros permanentes con derecho a voz y voto, el Vicepresidente de la República, todos los Ministros, el Director del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, el Director del Departamento Nacional de Planeación, y el Director del Departamento Administrativo de Ciencia, Tecnología e Innovación – Colciencias.

El Departamento Nacional de Planeación (DNP) desempeña las funciones de Secretaría Ejecutiva del CONPES y CONPES Social, y por lo tanto es la entidad encargada de coordinar y presentar todos los documentos para discutir en sesión.

Las principales funciones del DNP relacionadas con el CONPES, en calidad de Secretaría Técnica del CONPES, tiene las siguientes funciones:

1. Presentar, para su estudio y aprobación la programación macroeconómica anual.
2. Someter, a su consideración el Plan Nacional de Desarrollo, en los términos señalados en la Ley orgánica del Plan.
3. Presentar, para su aprobación las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos del Gobierno Nacional.
4. Presentar, para su análisis, estudios sobre la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y sobre las políticas, estrategias, programas y proyectos del Gobierno Nacional.
5. Someter, para su estudio y aprobación, las bases y criterios de la inversión pública.
6. Presentar, para su estudio y aprobación, el plan financiero del sector público.
7. Presentar, para su estudio y aprobación, el plan operativo anual de inversiones.

8. Presentar, para su estudio y aprobación, el programa de desembolsos de crédito externo del sector público.
9. Preparar y someter a su consideración los conceptos relacionados con la celebración de los contratos de empréstito de la Nación o de las entidades públicas, en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes.
10. Preparar y someter a su consideración los conceptos relacionados con el otorgamiento de garantías por parte de la Nación a los contratos de crédito interno o externo de las entidades públicas, en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes.
11. Presentar, para su estudio y aprobación, el monto y distribución de las utilidades y los superávit de las entidades descentralizadas.
12. Prestar el apoyo requerido por el Conpes en todas las demás actuaciones y funciones de su competencia.

Con respecto a los temas que se relacionan con la políticas públicas de vivienda de interés social y de las actuaciones con respecto a las políticas en materia de prevención y atención de desastres:

3.1.1. Conpes 3146 de diciembre 20 de 2001.

Estrategia para consolidar la ejecución del plan nacional para la prevención y atención de desastres –pnpad- en el corto y mediano plazo.

El principal objetivo de dicho documento somete a consideración del CONPES la estrategia para consolidar la ejecución del Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres (PNPAD) en el corto y mediano plazo, y las acciones prioritarias para su desarrollo en un horizonte inicial de tres años.

Este fue la base para la creación de los entes que coordinan y manejan las estrategias para la atención de los desastres de origen natural y antrópico, estas situaciones han sido tratadas como temas de asistencia humanitaria, orientando la acción hacia los preparativos para la atención de las emergencias y la reconstrucción posdesastre. Sin embargo, la experiencia muestra serias repercusiones de desastres sobre todo en los sectores económicos y sociales, desacelerando e inclusive retrocediendo el desarrollo de países menos avanzados. Los desastres están generalmente ligados a bajos niveles de planeación y manejo de las vulnerabilidades asociadas.

Con motivo de la ocurrencia de grandes desastres y eventos de alta repercusión en la vida nacional como el terremoto de Popayán en 1983 y la destrucción de Armero en 1985, el Gobierno Nacional creó el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres (SNPAD), de el surgio el Plan Nacional Para la Atención de Desastres (PNPAD).

3.1.2. Conpes Social 102 de 2006.

Red de protección social contra la extrema pobreza, el cual recomienda promover la incorporación efectiva de los hogares más pobres del país a las redes sociales del Estado, a través de la integración de la oferta de servicios alrededor de las familias de manera simultánea, que les permita superar su situación, es decir, comprendiendo que existen diferentes factores sociales que impiden a las familias mejorar su situación por sí mismas.

3.1.3. Conpes 3583 de 28 de abril de 2009.

Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda.

Bajo este marco de política, las Bases del PND definieron los Macroproyectos como “el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y regional y de reorientar el crecimiento general de las mismas. Los Macroproyectos garantizarán la actuación integral del Estado conjuntamente con la participación del sector privado, para la generación de suelo para VIS y la construcción e incorporación de equipamientos e infraestructura de escala regional o nacional en el ordenamiento territorial”. Así mismo, se estableció la meta para el cuatrienio de formular e implementar con apoyo de la Nación por lo menos 8 Macroproyectos u otras actuaciones urbanas integrales de gran escala, de las cuales 5 estarán asociadas a la habilitación de suelo para VIS y 3 a la implementación de los SITM.

3.1.4. Conpes 3819 de 21 de octubre de 2014.

Política nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia.

Objetivo Específico: Disminuir las brechas sociales y mejorar la equidad en áreas urbanas y rurales del Sistema de Ciudades.

Acción concreta: El Minvivienda definirá estrategias de corto y mediano plazo para alcanzar una mayor integralidad en la generación de suelo y vivienda social, y la provisión de infraestructuras y equipamientos sociales. En dicha estrategia participarán las áreas metropolitanas y los departamentos.

3.2. Reglamentación y desarrollo de los MISN asociados a infraestructura.

Con respecto al tema de movilidad, para garantizar la movilidad debe proponerse la incorporación de los sistemas de SITM²⁴, SETP²⁵ y grandes equipamientos urbanos de carácter nacional que promuevan la renovación urbana en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010), implementando actuaciones urbanas integrales a través de los MISN asociados a infraestructura con el apoyo técnico y financiero de la Nación.

Cabe destacar que por la importancia que posee para el modelo de ordenamiento municipal adoptado por el P.O.T. establece en la política de usos del suelo, un claro llamado a disminuir las presiones urbanísticas sobre el suelo rural y a su vez propender por un manejo ambientalmente sostenible al entorno del Parque Central de Antioquia y Programa llamado Cinturón Verde planteado por la Gobernación de Antioquia en su política de desarrollo y planificación ambiental, que bordea el futuro suelo urbano una vez desarrollados los suelos de expansión-, dado que este predio se encuentra en el borde que conforma dicha área de protección ambiental y a su vez dispone de varias quebradas que conectan este borde protección con el área urbana, aspecto que determinará la estructuración de sus espacios públicos y potenciales áreas de urbanización.

La normatividad vigente aplicable a la solución del problema y que debe ser tenida en cuenta para el desarrollo de este caso corresponde a lo referente a la vivienda de interés social, de los Macroproyectos MISN y de los PIDU, de igual manera las normas básicas de la planificación y ordenamiento territorial tales como la Ley 388 de 1997, en aspectos generales, Decreto 2190 de 2009, Decreto 4821 de 2010, Decreto 0075 de 2013, Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.)

²⁴ Sistema Integrado de Transporte Masivo.

²⁵ Sistemas Estratégicos de Transporte Público.

del Municipio de Itagüí, en lo que tiene que ver con la incidencia en cada territorio de las normas estructurales y generales. Igualmente es necesario aclarar que el POT de Itagüí mantiene las normativas sobre edificabilidad y obligaciones anteriores al mismo, es decir los Acuerdos 10 y 17 de 2007, Acuerdo 006 de 2014, de y en materia de vivienda el acuerdo 013 de 2012, los cuales también constituyen soporte normativo para el presente planteamiento.

Con respecto a la normatividad nacional referente a la vivienda de interés social, se tendrán en cuenta: el Decreto 0075 de 2013, Decreto 1310 de 2012, Ley 1537 de 2012, Decreto 1469 de 2011, Decreto 3671 de 2009, Decretos 4259 y 4260 de 2007, Decreto 2083 de 2007, Decreto 2060 de 2004. (Ver anexo normativo).

Cumpliendo con lo anteriormente indicado y contenido en este documento de propuesta del MISN, se estructura a partir de los componentes establecidos en los citados decretos nacionales, complementando con algunos aspectos que se deben considerar de vital importancia, tales como los diagnósticos ambientales y de movilidad a nivel municipal y metropolitano que en los decretos nacionales, no aparecen exigidos con tal detalle.

Normatividad municipal de urbanismo y construcción.

Considerando que en los procesos de transformación del territorio se deben asociar y ajustar al cumplimiento de la normatividad y de las determinantes establecidas por la Dirección Administrativa de Planeación Municipal, las cuales deben ser integradas y concertadas con dicho ente y así propender por obtener un valioso aporte a la ciudad, para tal fin se debe cumplir con el cumplimiento de los siguientes aspectos que se indican a continuación en los diferentes acuerdos municipales, los cuales se relacionan en orden cronológico de conformidad al establecimiento y vigencia de los mismos.

3.2.1. Acuerdo Municipal 017 de 2004.

Por medio de este acuerdo se adoptan las normas básicas para la construcción y urbanismo para todos los procesos de desarrollo; Rige para efectos de grandes proyectos de vivienda multifamiliar, el cual incide en los aspectos de los estudios técnicos previos, redes de servicios públicos de los proyectos, vinculación a la malla vial en lo referente a trazado de las vías, vías obligadas, vías de servicio a lo largo de vías troncales y regionales, diseño de vías colectoras adicionales, normatividad para ubicación y acceso a parqueaderos, elementos de una vía pública, acceso directo a los lotes, cesión de áreas al municipio, condiciones y requisitos básicos para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos cerrados, sobre la señalización de la urbanización, normas ambientales, implementación de normatividad de patrimonio, protección y utilización de sitios tradicionales, condiciones para lotes sin edificar, tratamiento de muros, construcciones y demoliciones, partición de lotes, lotes residuales, dotación del espacio público, construcción de espacio público, sobre facilidades para limitados físicos, redes de servicios públicos domiciliarios, sobre accesos en general, indicaciones para la aplicabilidad de las normas sismo-resistentes, de las normas para cada área del municipio en sus cabeceras urbana, suburbana y rural, radios de ochava, construcción de voladizos, construcción de marquesinas, construcción de tapasoles, iluminación y ventilación naturales de los patios, ascensores y escaleras, rampas, sótanos y semisótanos, parqueaderos, fachadas semicerradas, zonas comunes como portería y áreas de mantenimiento, tanques de agua, ductos, remate de cubierta, vías de transporte público.

En el capítulo 4 en el cual se consideran los lineamientos a seguir para la formulación del MISN, se hace la relación sobre las urbanizaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, en el cual reglamenta: Loteo mínimo, parqueaderos, áreas verdes libres mínimas, áreas para servicios

comunales, área mínima construida, entre otros, y se reglamenta a nivel municipal los parametros para la vivienda de interes social.

Hace énfasis en uno de sus apartes sobre las urbanizaciones de vivienda multifamiliar y construcción de edificaciones multifamiliares, en el cual reglamenta: parqueaderos, áreas de parqueo en usos mixtos, áreas libres, área mínima construida, vivienda de interes social, retiros minimos entre fachadas, establece las normas de cierre en áreas libres y retiros a medianerías, reglamente los locales comerciales, condiciona el tema del diseño y construcción de aparta-estudios, área habitacional útil, localización y la aplicación de otras normas y las condiciones de las especificaciones técnicas.

En el tema de conectividad vial y peatonal hace énfasis en la relación de la vivienda con el transporte público, condiciona las pendientes viales, de las calles o vías sin salida.

En cuanto a las normas básicas sobre preservación, considera los sistemas de almacenamiento colectivo de basuras, estudios geológicos y geotécnicos, normas sobre zonas de manejo especial, indica sobre las restricciones al uso, por razones de aptitud geológica y sus restricciones geológicas en clasificaciones leves (zona a), moderadas (zona b), altas. (zona c). condiciona las restricciones al uso, por razón de riesgos hidrológicos. (zona d).

Adicionalmente se considera la legalización de urbanizaciones, asentamientos y barrios y el reconocimiento de sus construcciones y a nivel general reglamenta los temas de impuestos, multas y sanciones, compensaciones, entre otros y reglamenta el comité de trámites especiales de la Dirección de Planeación.

Cabe destacar que a la fecha se han hecho cambios normativos que han incido ostensiblemente cambiando algunos de sus aspectos mediante los siguientes acuerdos.

3.2.2. Acuerdo Municipal 010 de 2007.

En este se hace referencia a las normas urbanísticas y de construcción, concernientes a proyectos urbanísticos comerciales, industriales o de servicios, tanto de edificaciones aisladas como de unidades abiertas o cerradas; Considerando los siguientes aspectos:

- **Indices de construcción:** El índice máximo de construcción para los conglomerados comerciales y/o de servicios y las urbanizaciones y edificaciones industriales, se calculará sobre el área bruta, de la siguiente manera:

Para lotes menores de 500 m² el índice de construcción será de 2.5.

Para lotes entre 500 m² y menos de 2000 m² el índice de construcción será de 2.7.

Para lotes de 2000 m² en adelante, el índice de construcción será de 3.0.

Los locales comerciales y de servicios localizados en polígonos cuyo uso principal sea residencial se ceñirán a lo dispuesto por el Acuerdo 017 de 2004 o la norma que lo modifique o sustituya.

En los polígonos de actividad múltiple con excepción del polígono de la zona centro (ZU-R-24), las edificaciones podrán tener la altura máxima permitida según la sección de vía de conformidad con el Acuerdo 017 de 2004 o la norma que lo modifique o lo sustituya. El área construida adicional a la resultante de la aplicación del índice de construcción para uso comercial y/o de servicios, solo podrá ser destinada a vivienda.

En el polígono de la zona centro las edificaciones destinadas a uso de comercio y/o de servicios podrán tener la altura máxima permitida según el Acuerdo 017 de 2004 o la norma que lo modifique o sustituya. Cuando la edificación corresponda a la tipología de conglomerado comercial, la obligación de parqueaderos podrá ser compensada.

- **Índices de ocupación:** Todo proyecto industrial, comercial o de servicios que se desarrolle en el Municipio de Itagüí, deberá cumplir con los siguientes índices de ocupación:

1. Para lotes menores de 500 m²: 100%
2. Para lotes mayores de 500 m² y menores de 2000 m²: 80%
3. Para lotes mayores de 2000 m²: 70%

En todo caso para la aplicación de los índices de ocupación y construcción establecidos, el lote de terreno que se pretenda desarrollar deberá contar con una sección vial mínima de 12.00 metros; de lo contrario, deberá respetar un retiro adicional que garantice como mínimo doce (12) metros entre paramentos.

En cuanto al tema de obligaciones urbanísticas, se establecen los siguientes parámetros para la determinación de las áreas de cesión:

Que su localización sea conveniente para la ciudad.

Que tenga acceso por una vía pública.

Que se concentre en un solo globo de terreno. Excepcionalmente se autorizará su división en dos globos de terreno, si con ello se logra una mejor utilización y distribución de los espacios públicos, previo el visto bueno de la Dirección Administrativa de Planeación o quien haga sus veces.

Las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, áreas de recreación y usos comunales se deben entregar urbanizadas, arborizadas, empedradas, e iluminadas con sus respectivos senderos peatonales construidos.

Tratándose de parques, zonas de recreación activa y pasiva deberán entregarse totalmente dotados, según el caso, con juegos infantiles, bancas, iluminación, fuentes y demás elementos físicos y naturales necesarios para su disfrute.

Todos los retiros viales exigidos por la norma urbanística, serán cedidos a título gratuito al municipio de Itagüí, por escritura pública debidamente registrada, antes del recibo de la obra para la correspondiente conexión de los servicios públicos.

En lo referente a las cesiones para espacio público se contemplan las siguientes consideraciones: Todo proyecto industrial, comercial y/o de servicios deberá ceder adicionalmente a lo correspondiente a vías obligadas, un área equivalente al 10% del área bruta del terreno, con destinación a espacio público, de la manera como lo determine la Dirección Administrativa de Planeación y su localización deberá ser frente a vías públicas, garantizando el uso, goce y disfrute de toda la comunidad.

Las áreas de antejardines, retiros laterales o frontales de las edificaciones, retiros a corrientes de agua, ferrocarriles, líneas de alta tensión, predios inundables, zonas de alto riesgo o zonas con pendientes superiores al 25%, no podrán ser computadas como áreas de cesión correspondientes a obligaciones urbanísticas.

En cuanto al tema de las obligaciones urbanísticas para la construcción de equipamiento: Todo proyecto industrial, comercial y/o de servicios deberá construir y ceder a título gratuito al

municipio de Itagüí, equipamiento comunitario a razón del 1% del área construida resultante de la aplicación del índice de construcción. Su localización será definida por la Dirección Administrativa de Planeación.

Para la verificación, cumplimiento y entrega del equipamiento comunitario se deberá demostrar que las áreas de cesión han sido cedidas y entregadas real y materialmente al municipio de Itagüí mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en favor del municipio, para lo cual se radicará en la Dirección de Planeación Municipal o quien haga sus veces. Comprobándose que la cesión este de acuerdo a lo exigido en la respectiva licencia construcción y urbanismo. El recibo se hará a entera satisfacción de las áreas de cesión y retiros exigidos.

Las obligaciones de equipamiento y espacio público, no se exigirán en edificaciones de primer piso que generen cinco locales como máximo, siempre y cuando la sumatoria de áreas no supere los 500 m² de área construida.

Cuando el proyecto urbanístico contemple uso mixto con vivienda, las obligaciones urbanísticas se aplicarán de conformidad con la norma correspondiente a cada uso específico.

Para las obligaciones urbanísticas de vías obligadas, todo proyecto comercial, industrial o de servicios que tenga vías obligadas deberá construirlas y cederlas a título gratuito a favor del Municipio de Itagüí como parte del espacio público antes del recibo definitivo de las obras objeto de licencias.

En el tema correspondiente a la instalación de los servicios públicos domiciliarios, todo proyecto urbanístico residencial, industrial, comercial y/o de servicios, las Empresas Prestadoras de los

mismos deberán exigir al interesado la presentación del acta de recibo de obras expedida por parte de la Dirección Administrativa de Planeación.

Cuando las obligaciones urbanísticas generadas por el desarrollo de un proyecto industrial, comercial y de servicios no puedan ser cumplidas al interior del lote, éstas a criterio de la Dirección Administrativa de Planeación, podrán ser compensadas de la siguiente forma:

- Las áreas verdes a ceder correspondientes a lotes menores a 5.000 m² podrán ser compensadas en dinero; en lotes de 5.000 m² o más, podrán ser compensadas en otro sitio o en dinero, en cuyo caso el equivalente por metros cuadrado será de 0.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes (S.M.L.M.V.).
- Las áreas a construir y ceder, podrán ser entregadas en otras zonas del municipio o pagadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado será de 2.0 salarios mínimos legales mensuales vigentes (S.M.L.M.V.)
- Las celdas de parqueo podrán ser compensadas en dinero a razón de 0.7 salarios mínimos legales mensuales vigentes (S.M.L.M.V.) por cada metro cuadrado por celda de parqueo.

3.2.3. Acuerdo Municipal 020 de 2007.

Corresponde a la primera revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial en cual fue aprobado inicialmente mediante el Acuerdo 259 de 2000.

Este documento es la carta de navegación a seguir para la planificación y ordenamiento del territorio, ya que con él se hace la visión y modelo de ordenamiento territorial del Municipio de Itagüí, de acuerdo a metas que son esenciales para estructurar y consolidar la ciudad, en aspectos

tales como la base natural como política ambiental, sistemas de movilidad y conectividad, conformación y consolidación de las centralidades urbanas y rurales, vivienda y hábitat, base económica.

Cabe destacar que en el plan de ordenamiento territorial también se reglamentan aspectos fundamentales como las políticas para la prevención y atención de desastres, asentamientos humanos y de vivienda, usos del suelo, espacio público, equipamientos comunitarios, servicios públicos, educación y cultura, desarrollo industrial, comercial, generación de empleo en el Municipio, además de la gestión administrativa local.

3.2.4. Acuerdo Municipal 013 de 2012.

Con esta normatividad se dictan medidas para promover la construcción de vivienda de interés social y prioritario y se ajusta el plan de ordenamiento territorial (Acuerdo 020 de Diciembre 7 de 2007) y se dictan otras disposiciones.

Se incorporan nuevos predios al area urbana para se destinados la construcción de nuevos desarrollos habitacionales.

Para tal efecto se realizó un análisis de disponibilidad de lotes aprovechables para plantear proyectos de vivienda de interés social, en los siguientes predios:

Pedio	Localización	Matricula Inmobiliaria	Área Predial
Olivares parte alta	Barrio Los Olivares.	001-0215924	5.122 m2
Loma de los Zuleta	Sector cercano a los Petroglifos	001-0437033 - 001-0783186	4.203 m2 – 493 m2
Barrio El Rosario	Calle 46 E No. 59C-11 int.130	001-058020	1.358 m2
Barrio Villa Lía	Calle 39A entre Carreras 65 A y 63	001-0183242	3.777 m2
Vereda El Ajizal	Calle 80 x Carrera 58	001-962863	10.077 m2

Tabla 14. Predios incluidos para desarrollar proyectos de VIS y VIP mediante el Acuerdo 013 de 2012
Fuente: Cuadro de elaboración propia con datos de investigaciones ante Catastro Municipal.

Los predios incorporados en este Acuerdo se localizan en el área periférica del Municipio, colindante con el suelo rural, con lo cual se pretende no cruzar, ni intervenir los suelos de protección ambiental.

Algunos de estos predios, son de propiedad de privados, pero son áreas disponibles y que podrían ser aprovechables para este tipo de desarrollos urbanísticos para construir VIS y VIP.

De estos predios disponibles, en la actualidad se está viabilizando y legalizando un proyecto VIS y VIP, dirigido a servidores públicos del Municipio de Itagüí en el Lote de la Vereda El Ajizal, el cual corresponde a 195 soluciones de vivienda VIS y VIP.

A continuación se presenta el mapa de los nuevos predios incorporados para proyectar programas de VIS y VIP en el Municipio de Itagüí, adicionalmente se incluye el predio de Tejar San José en el cual se plantea el MISN, objeto de esta propuesta.

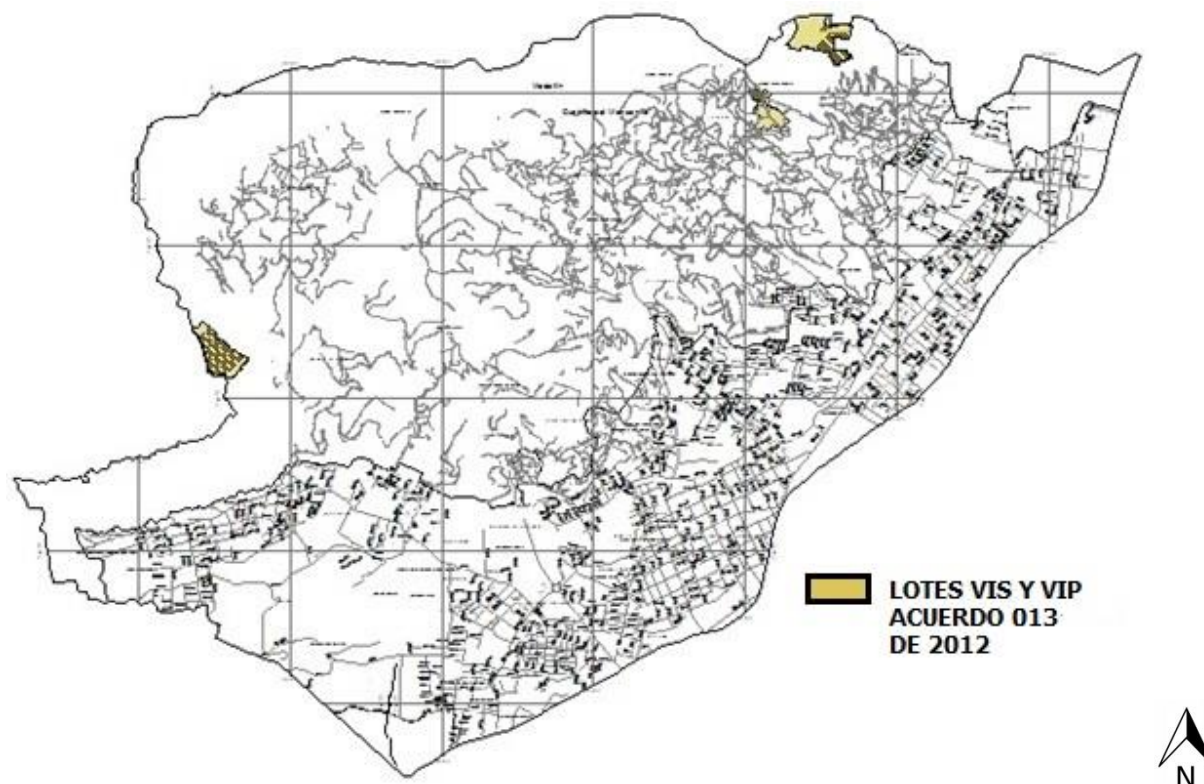


Figura 16 Mapa Predios para Desarrollos Urbanísticos VIS en el Municipio de Itagüí - Acuerdo 013 de 2012

Fuente: Plano de elaboración propia, tomando como base la cartografía municipal suministrado por Planeación Municipal de Itagüí.

En dicho Acuerdo también se hace un cambio normativo, considerando en desarrollo de lo consagrado en el artículo 470 de la ley 1537 de 2012, se definen las siguientes obligaciones urbanísticas para los proyectos a desarrollarse en VIS y VIP, de la siguiente manera:

ACUERDO MUNICIPAL 013 DE 2012			
Densidad	250 Viviendas/ Ha	Cesiones	
Áreas Mínimas		Espacio Público:	30% del Área Bruta
Proyectos VIP:	45 m ²	Equipamiento VIP	1,00 m ² /Vivienda
Proyectos VIS:	55 m ²		2,00 m ² /Vivienda
Locales Comercio y servicio:	10% del Área Neta del Lote	Equipamiento VIS	1,00 m ² al interior y
Área Local Comercial	20 m ²		1,00 m ² al exterior

Tabla 15. Cuadro de Aspectos Normativos del Acuerdo 013 de 2012 aplicable a Proyectos VIS y VIP.

Fuente: Cuadro de elaboración propia.

Vías y retiros obligatorios:

- Todo proyecto deberá ceder y construir las vías de acceso y las vías obligadas contempladas en la normativa municipal, además de respetar los retiros a las quebradas y obras hidráulicas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Para los demás proyectos desarrollados en estas tipologías de viviendas, las obligaciones urbanísticas serán las contenidas en las normas vigentes.

3.2.5. Acuerdo Municipal 006 de mayo 23 de 2014.²⁶

Este acuerdo reglamenta las normas de urbanización y construcción para el Municipio de Itagüí, agrupa, modifica y sustituye las normas de urbanismo y construcción implícitas en los Acuerdos Municipales 040 de 1998, 017 de 2004, 010 de 2007, 011 de 2007, y 016 de 2012 y demás normas complementarias a los mismos.

Por ende se hace referencia a los cambios sustanciales a las normas anteriores, de acuerdo a los cambios más representativos y sustanciales con respecto al tema de grandes proyectos urbanos como lo son los Macroproyectos de Vivienda.

Se establecen las normas generales de urbanización y de construcción de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, apuntando al mejoramiento y desarrollo físico del territorio, con un apropiado aprovechamiento en las condiciones que se deben cumplir en los proyectos a aprobar y legalizar para trámites de urbanización, construcción, ampliaciones, modificaciones, adecuaciones, procesos de restauración, reparaciones y hasta demoliciones de edificaciones.

²⁶ La información compilada corresponde a dicho acuerdo, considerando los aspectos más relevantes para tener en cuenta en los lineamientos para formular un Macroproyecto VIS – VIP.

Se faculta al Comité de Desarrollo Territorial quien se encargará de interpretar con autoridad las dudas, contradicciones y vacíos normativos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en este acuerdo y articulará la aplicación de las normas inmersas en él, adicionalmente se ratifica la autoridad en las funciones de los curadores urbanos para verificar y aprobar los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás que sean gestionados para obtener las licencias de construcción y urbanismo entre otras.

En los casos en los se presentan dudas o vacíos normativos en la aplicación legal, la autoridad a nivel local corresponde a la Dirección Administrativa de Planeación Municipal, quien emite sus posiciones y conceptos a través de circulares las cuales tienen la autonomía el carácter de doctrina para la interpretar y dirimir posibles conflictos o inconsistencias en la legalidad de los tramites de aprobación de licencias de construcción y urbanismo.

Se instaure y clarifica el tema de las cesiones urbanísticas gratuitas exigidas por normatividad y en el caso de ser inconvenientes para la ciudad, se podrán compensar la obligación de cesión en dinero.

De otra parte, las áreas de antejardines, retiros laterales o frontales de las edificaciones, retiros a corrientes de agua, ferrocarriles, líneas de alta tensión, predios inundables, zonas de alto riesgo o zonas con pendientes superiores a 30° o del 66%, no podrán ser computadas como áreas de cesión correspondientes a obligaciones urbanísticas, tampoco podrán ser incluidas dentro de los porcentajes exigidos como faja de cesión que hagan parte de las obligaciones urbanísticas, salvo cuando se trate de áreas destinadas a parques lineales de las quebradas definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o las áreas de destinación especial, además .

Las áreas de cesión deben cumplir con los siguientes parámetros y condiciones:

- **Localización:** La Dirección Administrativa de Planeación o quien haga sus veces, velará por que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros:
 1. Que su localización sea conveniente para la ciudad.
 2. Que tenga una vía pública como acceso.
 3. Que no se fraccione de manera que su utilización posterior resulte inoperante para la ciudad.
 4. Que preferiblemente su localización coincida con el Sistema de Espacialidades Públicas y Equipamientos Colectivos, del Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Tradición:** De manera general la tradición de las áreas de cesión se hará mediante la inscripción de la escritura pública correspondiente en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Incorporación de Áreas Públicas: El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción, por áreas de cesión o retiros exigidos, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a favor del Municipio de Itagüí. Si el área a ceder se encuentra parcialmente dentro del sistema de espacios públicos o en zonas aptas para este fin, se recibirá el 100% del área que esté dentro del sistema o la zona apta, y el resto, se compensará en dinero.

Área para vías: El propietario de un terreno a construir, lotear o urbanizar, deberá ceder y ejecutar a su costa como obligación urbanística, las vías que afecten dicho predio contempladas en el Plan Vial Municipal o la disposición que haga sus veces.

Las áreas requeridas para el desarrollo vial municipal, deberán cederse al municipio a título gratuito mediante escritura pública debidamente registrada. El procedimiento aplicable será el mismo que se aplica para la cesión gratuita de áreas contemplada en el Decreto 1469 de 2010 artículo 58° o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

3.3. Marco normativo sobre la gestión del riesgo y prevención de desastres en Colombia.

Por las condiciones de localización geográfica de nuestro país sobre la cordillera de los Andes, la conformación de la mayoría de nuestras ciudades, por su topografía de altas pendientes y ligado a los procesos de desarrollo y transformación de ellas, implica que muchos de los asentamientos subnormales se desplieguen sobre las laderas, las cuales generalmente son inestables, por las intervenciones antrópicas y de otra parte en zonas de retiros de quebradas y ríos. Es por ello que se debe propender por políticas que estén dirigidas a acciones con las cuales se puedan mitigar y atender los riesgos y vulnerabilidad que afecta a la población.

Con respecto al tema de los desastres, el “riesgo” se refiere las probabilidades de pérdidas de vidas humanas y pérdidas materiales proyectadas a futuro, las cuales van desde aspectos físicos, sociales, psicológicos y hasta culturales; constituyéndose en una posibilidad y una probabilidad de daños relacionados en diferentes condiciones en la sociedad: Individuos, familias, comunidades, ciudades, infraestructura productiva, vivienda etc.), dichas posibilidades son susceptibles al análisis y medición en términos cualitativos y cuantitativos, los cuales se clasifican en factores de amenaza y factores de vulnerabilidad.

Una amenaza consiste en la posibilidad de que ocurra un evento físico que causa daños, mientras que la vulnerabilidad consiste en una serie de características predispuestas para la ocurrencia de

posibles daños frente al impacto de un evento físico externo y que dificultan su posterior recuperación. Es sinónimo de debilidad o fragilidad.

El problema de riesgo se relaciona con el desarrollo o la falta del mismo; Los desastres son indicadores de falta de sostenibilidad en los procesos de gestión del desarrollo y de gestión ambiental.

Es obligación del estado velar y responsabilizarse del desarrollo urbano y de establecer normatividades para el orden y la organización social en lo relacionado con apropiados modelos de urbanización y los procesos de generación de riesgos que éstos implican y la construcción de indicadores de vulnerabilidad urbana.

Para efectos de la aplicación de dichos parámetros en materia de gestión del riesgo y prevención de desastres existe la siguiente normatividad a nivel Nacional y para el Municipio de Itagüí la cual se presenta de manera cronológica en cuanto a su expedición:

3.3.1. Acuerdo Municipal N° 005 de septiembre 28 de 2006.

Por medio del cual se crea el programa de temporalidad para brindar protección provisional en arrendamiento de vivienda a las personas que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad en el Municipio de Itagüí; el cual consiste básicamente en brindar un subsidio de arrendamiento hasta el 75% del S.M.M.L.V. hasta por 3 meses y con posibilidad de prorrogarlo 3 meses adicionales.

Este Acuerdo municipal también ofrece ayuda humanitaria consistente en viandas, elementos de cocina, implementos de aseo los cuales cubrirán el valor de medio SMMLV.

3.3.2. Ley 1523 de 24 de abril 2012.

La cual adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones con respecto al tema.

La Gestión del Riesgo es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.

En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entiéndase: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

El Objetivo General de esta ley es llevar a cabo el proceso social de la gestión del riesgo con el propósito de ofrecer protección a la población en el territorio colombiano, mejorar la seguridad, el bienestar y la calidad de vida y contribuir al desarrollo sostenible.

Con respecto a los objetivos específicos dicha ley plantea los siguientes:

1. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de conocimiento del riesgo mediante acciones tales como:
 - a). Identificación de escenarios de riesgo y su priorización para estudio con mayor detalle y generación de los recursos necesarios para su intervención.

- b). Identificación de los factores del riesgo, entiéndase: amenaza, exposición y vulnerabilidad, así como los factores subyacentes, sus orígenes, causas y transformación en el tiempo.
- c). Análisis y evaluación del riesgo incluyendo la estimación y dimensionamiento de sus posibles consecuencias.
- d). Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes.
- e). Comunicación del riesgo a las entidades públicas y privadas y a la población, con fines de información pública, percepción y toma de conciencia.

2. Desarrollar y mantener el proceso de reducción del riesgo mediante acciones como:

- a). Intervención prospectiva mediante acciones de prevención que eviten la generación de nuevas condiciones de riesgo.
- b). Intervención correctiva mediante acciones de mitigación de las condiciones de riesgo existente.
- c). Protección financiera mediante instrumentos de retención y transferencia del riesgo.

3. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de manejo de desastres mediante acciones como:

- a). Preparación para la respuesta frente a desastres mediante organización, sistemas de alerta, capacitación, equipamiento y entrenamiento, entre otros.
- b). Preparación para la recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción.
- c). Respuesta frente a desastres con acciones dirigidas a atender la población afectada y restituir los servicios esenciales afectados.
- d). Recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas, bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.

3.3.3. Decreto 1348 de 31 de octubre de 2012.

Por el cual se crea el CMGRD: Concejo Municipal de Gestión del Riesgo y Prevención de Desastres en el Municipio de Itagüí.

Se crea en función de coordinar, asesorar, planear y hacer seguimiento a las acciones que garanticen la efectividad y articulación de los procesos concernientes al conocimiento, reducción y manejo del riesgo y de las amenazas de desastres en la jurisdicción del Municipio de Itagüí. Este se compone del Alcalde como primera autoridad, y Secretarios de despacho de las dependencias que tienen relación con dichas situaciones, tales como las Secretarías de Gobierno, Infraestructura, Planeación, Tránsito y Movilidad, Salud, Medio Ambiente, Educación, Participación e inclusión Social, Hacienda, Servicios Administrativos, además de otros miembros como: Director del DMGRD, Comandante de la Policía, Comandante del ejército, Director de la Defensa civil, Director de la Cruz Roja, Comandante de Bomberos, Director de entidad de Servicios Públicos, representantes de las corporaciones autónomas regionales o de desarrollo sostenible, director del Hospital E.S.E.

Las principales funciones de este concejo son:

1. Garantizar la implementación de la gestión del riesgo como componente del desarrollo sostenible del Municipio.
2. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso social de la gestión del riesgo a través de procesos de conocimiento y reducción, del riesgo, además del manejo de desastres.
3. Desarrollar y garantizar la implementación de los componentes del sistema nacional de gestión del riesgo de desastres en el municipio.
4. Formular, aprobar y hacer seguimiento y evaluación a la ejecución del plan municipal de gestión del riesgo de desastres PMGRD.

5. Formular, aprobar y hacer seguimiento y evaluación a la ejecución de la estrategia municipal de respuesta a emergencias EMRE.
6. Emitir concepto previo para la declaración de situación de calamidad pública en el municipio.
7. Formular, aprobar y coordinar la ejecución de los planes de acción específicos para la recuperación de situaciones de calamidad pública.
8. Canalizar, promover, formular, diagnosticar e implementar la formación, capacitación y orientación requerida.
9. Gestionar recursos en el ámbito departamental y nacional a través de la presentación de proyectos que incidan en el conocimiento, mitigación y reducción del riesgo.
10. Propender por la cooperación departamental, nacional e internacional en los temas de conocimiento, mitigación y reducción del riesgo.

Todas estas acciones están bajo la responsabilidad del director operativo o jefe de la dependencia para la gestión del riesgo de desastres DOPAD.

3.3.4. Acuerdo N° 001 de febrero 14 de 2013.

Con el cual se crea el Fondo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres en el Municipio de Itagüí. Este fondo cuenta con la autonomía para determinar el propósito de inversión, destinación y ejecución de los recursos en la adopción de las acciones pertinentes a la reducción, mitigación y atención del riesgo.

Este fondo está facultado para el manejo de recursos públicos y otros objetos de contribuciones o donaciones realizados por personas naturales o jurídicas, Instituciones públicas y/o privadas del orden nacional e internacional.

Su objetivo principal es el establecer mecanismos de financiación dirigidos a la gestión del riesgo con el fin de ofrecer prevención, protección, seguridad ambiental, sanitaria, bienestar, calidad de vida y contribuir al desarrollo sostenible y atender oportunamente a la población afectada por la ocurrencia de desastres o de calamidad pública o de naturaleza similar.

3.4. Asentamientos humanos afectados por amenazas y alto riesgo.

El derecho a la vivienda digna precede a la acción de tutela cuando se trate de sujetos de especial protección por habitar zona declarada de alto riesgo no mitigable.

En relación con el derecho a la vivienda digna, la sentencia T-585 de 2008, indica que este derecho debe considerarse como fundamental debido a su estrecha y evidente relación con la dignidad humana, por lo que “no es necesario desplegar un ejercicio argumentativo exhaustivo para concluir que entre las necesidades básicas que deben ser satisfechas para permitir a un individuo desarrollar en condiciones dignas su proyecto de vida, se encuentra aquella relacionada con proveerle (por medios que no necesariamente implican la inversión pública) un lugar de habitación adecuado”. De igual manera, en cuanto al contenido del derecho a la vivienda digna, la Corte ha efectuado una lectura armónica de las normas constitucionales y de las disposiciones contenidas en el PIDESC (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del 16 de diciembre de 1966), así como de las observaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, específicamente, en su Observación General Número 4, sobre el derecho a una vivienda adecuada. Es así como esta Corporación ha definido el derecho a la vivienda digna, como aquel dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que cuente con condiciones suficientes para que quienes allí habiten puedan realizar de manera digna su proyecto de vida.

3.4.1. Responsabilidad de las autoridades municipales en la prevención y atención de desastres y deber de reubicación.

Tratándose del caso de hogares situados en zonas de alto riesgo, las personas afectadas por desastres naturales deben tener un mínimo de diligencia para obtener una respuesta estatal adecuada, como por ejemplo, poner en conocimiento de la administración su situación calamitosa en caso de que las autoridades desconozcan tal suceso, o postularse a los programas de vivienda o ayudas que se ofrezcan; de acuerdo a la normatividad expuesta, es claro que la administración municipal tiene obligaciones y competencias específicas en lo concerniente al tema de prevención y atención de desastres, por lo que debe tener información actual y completa acerca de las zonas de alto riesgo de deslizamientos o derrumbes que se encuentran en su municipio, y una vez obtenida dicha información se procede a la reubicación de esas personas que se encuentran en situación de riesgo. Además, corresponde a las autoridades locales promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social para las personas afectadas por desastres naturales.

3.4.2. Reubicación de hogares cuando sus viviendas no cumplen requisitos de habitabilidad.

Para el caso de los municipios que tienen competencia en la atención y prevención de desastres, debe considerarse la importancia que tiene en el concepto de vivienda digna el componente de habitabilidad, conformado por dos aspectos:

1. La prevención de riesgos estructurales
2. La garantía de la seguridad física de los ocupantes.

Con base en dichos componentes, la Corte Constitucional ha amparado el derecho a la vivienda en diferentes ocasiones. Advirtiéndole que en el presente caso la Alcaldía Municipal no ha garantizado el componente de habitabilidad de la vivienda del accionante y su familia, toda vez que la seguridad física de estas personas se encuentra en riesgo ante la posibilidad de que se presenten nuevos deslizamientos de tierra, ya que no se han realizado las adecuaciones estructurales necesarias y los ocupantes de dicha vivienda no han sido reubicados en otro lugar que les garantice su seguridad.

Existen asentamientos humanos en áreas urbanas y rurales, que tienen una gran cantidad de pobladores y familias localizadas en zonas de laderas tales como el Pesebre, El Porvenir, Los Olivares, Vereda La María, El Pedregal, Los Gómez, El Ajizal, El Porvenir, y otras afectadas por riesgo de inundación localizadas en barrios tales como: El Rosario, Fátima, Santa Catalina, San Francisco, San Gabriel, 19 de Abril, San Pablo, entre otros.

3.4.3. Relación de población afectada por riesgos y vulnerabilidad en el municipio de Itagüí.

Existen varios puntos neurálgicos en el municipio de Itagüí, en los cuales se presentan diferentes problemáticas donde las familias conviven con el riesgo y amenazas por deslizamientos y posibles inundaciones, estas zonas generalmente se han conformado en las zonas de altas pendientes de las laderas y retiros de las quebradas de veredas del corregimiento y en zonas urbanas propiamente de barrios populares, como a continuación se describen:

Zona Afectada	N° de Familias afectadas	Tipo de Afectación o Riesgo
Vereda El Ajizal	145	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Vereda El Porvenir	61	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Vereda Los Olivares	137	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES
Vereda La María	152	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES
Vereda El Pedregal	35	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Vereda Los Gómez	48	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio El Rosario	63	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio El Progreso	62	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio Fátima	51	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio Santa Catalina	25	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio San Francisco	24	ZONAS INESTABLES NO RECUPERABLES Y RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio San Gabriel	31	RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio 19 de Abril	19	RETIROS A QUEBRADAS.
Barrio San Pablo	15	RETIROS A QUEBRADAS.
TOTAL	868	

Tabla 16. Población Afectada por amenazas, riesgos y vulnerabilidad en el Municipio de Itagüí.
Fuente: Elaboración Propia.

Este inventario de familias afectadas, se realiza mediante recorridos en visitas técnicas y de diagnóstico en las cuales se realizaron análisis de las familias en riesgo localizadas en los diferentes barrios relacionados en el cuadro anterior del Municipio de Itagüí, de otra parte se realizó la entrevista a la Geóloga María Patricia Arango García, funcionaria de la Secretaría de vivienda y Hábitat del Municipio de Itagüí, concibiendo un análisis de riesgos y amenazas de los diferentes

sectores, detectando el número de unidades de vivienda que se encuentran localizadas en zonas de influencia.

El Municipio de Itagüí no ha realizado censos de la población afectada en su jurisdicción ya que solo atiende los casos de emergencias puntuales que se presentan por eventos naturales, mediante el comité de prevención y desastres y el Departamento de Bomberos.

3.5. Conclusiones del capítulo.

- La normatividad en materia urbanística en nuestro país, según la Ley 388 de 1997 y las que la complementan, se clasifican en; normas estructurales, generales y complementarias, esta diferencia establecida entre ellas nos muestra niveles de prevalencia que facilitan interpretar que tipo de disposición normativa, en cuanto a cual pesa más que otra; Siendo los Planes Parciales, los PIDU y los MISN instrumentos de gestión que actúan como normas complementarias funcionales y poseen la prevalencia para su aplicabilidad, de tal forma que facilitan plantear las diferentes alternativas para gestionar, promover y proyectar el ordenamiento y planificación urbana, todas ellas contienen la posibilidad de ser un mecanismo o instrumento de gestión para acceder a recursos del gobierno nacional.
- Sin embargo para los MISN, se debe analizar de acuerdo a las afectaciones y riesgos que afectan a la población que generalmente corresponde a la población de bajos recursos, incidiendo en el territorio; por ende se debe propender por la aplicación concreta y efectiva de este instrumento de planificación, de tal forma que se cumpla con las normas generales, estructurales y complementarias, sin entrar a oponerse a ellas, dándoles un manejo detallado y efectivo.

- El conjunto de normas estructurales del Plan de Ordenamientos Territorial (P.O.T.) del Municipio de Itagüí que tienen inherencia y trascendencia para la presente propuesta; Según la cartografía protocolizada en el POT de Itagüí, Acuerdo 20 de diciembre 7 de 2007, esta área de planificación se ubica en el suelo clasificado por la norma estructural del POT como de expansión del área urbana de Itagüí, concretamente en el polígono ZE-D-02, localizada en el Barrio El Progreso y corresponde a los suelos faltantes por desarrollar en esta zona.

De acuerdo a lo anterior, se procede en el siguiente capítulo a desarrollar los lineamientos para la formulación del MISN en el capítulo 4 y final, aplicándolos de acuerdo a la normatividad.

CAPITULO 4. LINEAMIENTOS PARA LA PROPUESTA DEL PLANTEAMIENTO DEL MISN EN PREDIOS TEJAR SAN JOSÉ

Para el desarrollo de este capítulo 4 y final se plantea el estudio de caso de acuerdo a los lineamientos que se deben considerar para la aplicación de manera adecuada para la implementación de los instrumento de gestión y de planificación, proyectados para la formulación del MISN, considerando los aspectos normativos y de legalidad para el desarrollo de las unidades de gestión planteadas en el área determinada para el estudio de caso: Predios del Tejar San José.

Adicionalmente se realiza el análisis mediante la aplicación de un ejercicio reparto de cargas y beneficios, con el cual se determinará la viabilidad del MISN con respecto a su posible intervención, lo cual arrojará las conclusiones finales de acuerdo a la propuesta de planificación proyectada.

Cabe destacar que con los lineamientos propuestos a continuación se pretende generar una ciudad con desarrollo de infraestructura física y ambiental, mediante un entorno urbanístico más social, amable y sostenible, propendiendo por la calidad de espacios públicos, equipamientos, zonas verdes, circulaciones vehiculares y peatonales, etc. A través de la intervención del MISN como un gran proyecto urbano.

4.1. Definición de lineamiento:

Un lineamiento es una tendencia, una dirección o un rasgo característico de algo.

Para complementar esta definición de acuerdo a la aplicación del término en este trabajo final, los lineamientos se relacionan con la elaboración de un compendio de acciones y procedimientos en los cuales se describen las actividades que se deben tener en cuenta para desarrollar y gestionar el planteamiento del MISN, considerando los parámetros básicos a seguir.

Para plantear los lineamientos que se proyectan para este capítulo, se deben conocer las políticas de vivienda existentes e implementadas en el tema de vivienda de interés social, la normatividad técnica y jurídica, los casos que han sido ejecutados en el país, temas que han sido tratados en los capítulos anteriores, de tal forma que sea la base o soporte para el análisis del planteamiento del caso de acuerdo a los sistemas, métodos y procedimientos requeridos para la formulación del Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Nacional (MISN).

Los lineamientos a desarrollar parten desde la localización, conformación predial y generación de las unidades de gestión y/o actuaciones urbanísticas resultantes producto de la integración de lotes de acuerdo a su conformación y considerando las diferentes incidencias, tales como retiros a zonas de riesgo y amenazas, fuentes de agua, vías, áreas de cesión, áreas protegidas y/o de conservación.

En el siguiente Mapa se presenta el Área de Planificación que se proyecta para el MISN, indicando su conformación predial en conjunto antes de conformar y definir las afectaciones y retiros que se deben considerar de acuerdo a la normatividad y lineamientos para la formulación y planteamiento urbanístico.

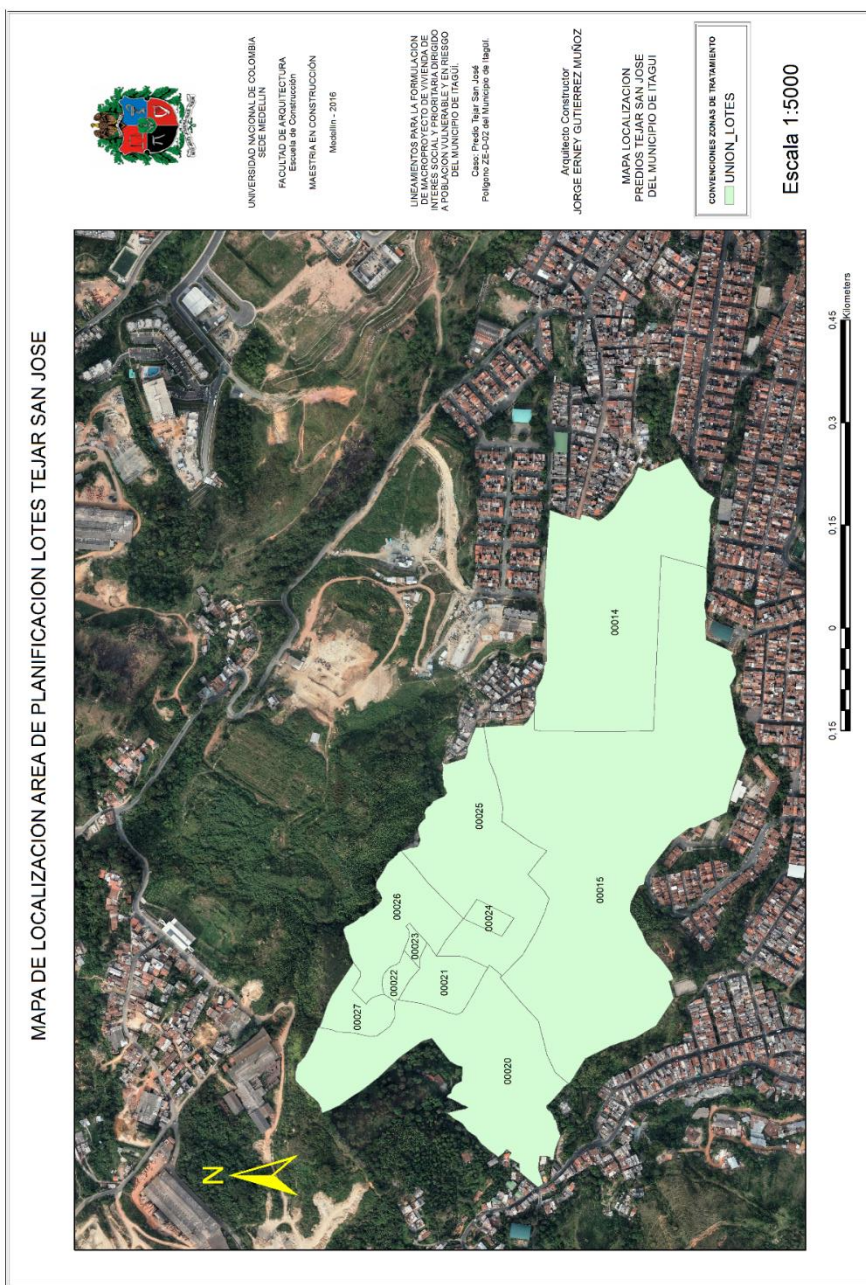


Figura 17. Mapa de Localización de Predios para desarrollar el MISN

Fuente: Plano de elaboración propia, tomando como base la cartografía e información predial del Tejar San José del Municipio de Itagüí.

4.1.1. Lineamientos generales para el cumplimiento de las normas para procesos de desarrollo y de obligaciones urbanísticas.

Todo proyecto de urbanización que haya de localizarse en zonas por desarrollar, para este caso en la zona de expansión ZE-D-02, requieren del cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas aplicadas desde la normatividad que a continuación se detallará con mayor profundidad:

1. Que ofrezca condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y que no genere elementos contaminantes.
2. Que proporcione accesibilidad directa a través de vías públicas y que cuente con la factibilidad y disponibilidad para la instalación de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas, aseo y recolección de residuos sólidos.
3. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos privados, equipamiento público y la construcción de vías vehiculares y peatonales.
4. Que prevea las fajas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes de agua y zonas de conservación ambiental, en caso de que éstas existan, de conformidad con lo dispuesto sobre esta materia en la normatividad vigente.
5. Que cumpla con los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en sus normas complementarias.

Cabe destacar que las condiciones anteriormente indicadas, corresponden a los parámetros básicos establecidos por la normatividad propiamente por el P.O.T. Municipal²⁷, de otra parte se relacionan

²⁷ Acuerdo Municipal 02 de 2007, por el cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial.

a continuación otros aspectos generales que son de cumplimiento para los la ejecución de proyectos o desarrollos urbanos:

- **Áreas que deberán permanecer sin cerramiento:** Deberán permanecer sin cerramiento todas las áreas de uso público y de equipamiento público que se ceden por escritura pública al municipio.
- **Equipamiento de transporte para urbanizaciones:** Todo desarrollo urbanístico que sobrepase las 250 unidades de vivienda, o los 10.000 m² construidos en otros usos, deberá disponer como mínimo de una vía para su acceso, y sobre esta deberá construir un centro de acopio para servicio público de transporte, dotado de una bahía de aproximación de mínimo 30 metros de longitud.
- **Normas de sismo-resistencia:** Todo proyecto de construcción a desarrollar en el municipio deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 ó la Ley 400 de 1.997 según el caso, y demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y los planos respectivos y memorias de cálculo deberán estar rotulados y firmados por los profesionales facultados para el efecto, quienes serán responsables de los diseños, estudios e información contenida en ellos.
- **Normatividad para establecer los mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad:** En cumplimiento de la Ley 361 de Febrero 07 de 1997, la Ordenanza 14 de 2002: La accesibilidad a personas con limitaciones físicas debe ser en todos los proyectos de construcción y urbanización, en la prestación de un servicio público, actividades comerciales o al uso social recreativo, será requisito indispensable para la expedición de las licencias de construcción y urbanismo.

Las indicaciones para cumplir con esta normatividad deben quedar indicadas en los planos, con especificaciones técnicas y demarcaciones de los elementos que conformen los andenes y rampas de accesibilidad en el espacio público, además de considerar las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos según las especificaciones a que alude y las demás normas concordantes o aquellas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

En general todos los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos.

Ascensores: Toda edificación multifamiliar, comercial, industrial, de servicios o mixta, que exceda de cinco (5) pisos o dieciocho (18) metros de altura, contados a partir del acceso, deberá estar dotada del servicio de ascensor. En edificaciones multifamiliares con alturas mayores de diez (10) pisos se requerirá de un mínimo de dos (2) ascensores con capacidad mínima de ocho (8) personas.

Áreas de cesión y dotación de espacio público: En estas áreas se debe tener en cuenta el acondicionamiento y dotación de mobiliario urbano, debidamente concertado con la Dirección Administrativa de Planeación Municipal de acuerdo a las condiciones exigidas por dicha dependencia administrativa, de tal forma que cumpla con los parámetros de alumbrado público, Recipientes para residuos sólidos, Teléfonos públicos.

Cuando se trate de urbanización de lotes con servicios para su enajenación o venta, el urbanizador deberá indicar sobre el plano a que tipología de vivienda está dirigido el lote y con base en esta destinación serán calculadas las áreas de qué trata el presente artículo.

Los retiros a corrientes de aguas definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, no se contabilizarán como áreas libres. Solo serán tenidos en cuenta cuando se encuentren incluidos dentro del listado de parques lineales, según POT.

Áreas para equipamientos públicos: Todo proyecto de desarrollo residencial en lotes con áreas mayores a 500 m² deberá construir y ceder un 1 m² para equipamiento público por unidad de vivienda.

Áreas para servicios colectivos privados: Todo proyecto de desarrollo residencial en lotes con áreas mayores a 500 m² deberá contar con 1 m² de área para servicios colectivos privados por cada unidad de vivienda. En ningún caso serán objeto de compensación las áreas destinadas a servicios colectivos privados, se entienden como áreas de servicios colectivos privados las áreas construidas comunes destinadas a actividades de esparcimiento de los residentes. Estas no se contarán dentro del índice de construcción.

Además de las áreas de servicios colectivos privados al interior del proyecto, se deberá cumplir con la obligación en equipamientos públicos al exterior de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

El tipo y destinación de las edificaciones de equipamiento público es definido por el Comité de Desarrollo Territorial, de conformidad con las necesidades a nivel municipal.

4.1.2. Lineamientos específicos para el cumplimiento de las normas para la urbanización y construcción de vivienda de interés social y prioritario.

Para efectos de hacer la aplicación de la normatividad y legislación para los MISN, considerando la normatividad municipal, definida por el Acuerdo 013 de 2012 y la normatividad complementaria de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de las urbanizaciones de VIS y VIP, y de acuerdo al estudio de caso planteado, se deben tener en cuenta las siguientes determinantes que a continuación se enuncian.

Con ellos se definen aspectos fundamentales como la cantidad de viviendas y parqueaderos que se permiten para el desarrollo del MISN, además de las áreas destinadas para equipamientos, espacio público entre otras.

En el siguiente cuadro se presenta la normatividad aplicable y que debe ser tenida en cuenta para el desarrollo del ejercicio de Reparto de Cargas y Beneficios que más adelante se presentará y detallará, en el cual se realizará la modelación de la cual surgirá el aprovechamiento que se pueda obtener en el área de planificación, así mismo las obligaciones que se deben considerar para dar cumplimiento a la viabilidad del MISN.

ACUERDO MUNICIPAL 013 DE 2012			
Densidad	250 Viviendas/ Ha	Cesiones	
Áreas Mínimas		Espacio Público:	30% del Área Bruta
Proyectos VIP:	45 m2	Equipamiento VII	1,00 m2/Vivienda
Proyectos VIS:	55 m2		2,00 m2/Vivienda
Locales Comercio y servicio:	10% del Área Neta del Lote	Equipamiento VIS	1,00 m2 al interior y 1,00 m2 al exterior
Área Local Comercial	20 m2		
PARQUEADEROS			
Propietarios:	1 Celda /8 Viviendas	Visitantes:	1 Celda /6 Viviendas
Comercio y Servicios:	2 Celdas/ Local	Equivalencia Celdas Motos: 1 Celda / 4 Motos Surtitución del 20% de las Celdas de parqueaderos	
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO			
Se deben ceder y acondicionar con amoblamiento urbano		30% del Área Bruta del Lote	
ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS			
Se deben construir y ceder			
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Lotes Mayores a		1,00 m2/ Vivienda
SERVICIOS COLECTIVOS PRIVADOS	Lotes Mayores a		1,00 m2/ Vivienda

Tabla 17 Normatividad Básica para la aplicación y desarrollo del MISN.

Fuente: Cuadro de elaboración propia, tomando como base los parámetros del Acuerdo 013 de 2012 del Municipio de Itagüí.

De otra parte existe la posibilidad de dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas mediante el pago de compensaciones económicas y en otros casos mediante la compra de bienes inmuebles realizar algunas de estas, como se indica a continuación.

4.1.3. Lineamientos para el cumplimiento de las compensaciones por obligaciones urbanísticas.

Para los diferentes tipos de compensaciones establecidas de conformidad con el acuerdo 013 de 2012, se aplican los equivalentes establecidos a lo indicado a continuación, de acuerdo al uso, con respecto a la valoración del suelo a compensar en otro sitio, en cualquier uso, se deberá contar con el avalúo realizado por un profesional inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, el cual será la base para la cesión de la nueva área.

- Compensación para uso residencial:
 1. Las áreas a ceder para espacio público en desarrollos residenciales podrán ser compensadas en otro sitio del municipio o pagadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado será de 0.6 SMMLV para proyectos en estratos 4, 5 y 6; en estrato 3 la compensación será de 0.5 SMMLV; en estrato 1 y 2 la compensación será de 0.4 SMMLV.
 2. Las Áreas a construir en equipamiento público podrán ser compensadas en otras zonas del municipio o pagadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado construido será de 1.5 SMLMV.
 3. En lotes menores a 500 m², las celdas de parqueadero podrán ser compensadas en dinero a razón de dos (2) SMLMV por cada uno; en lotes mayores a 500 m² no habrá lugar a compensación de parqueaderos.
 4. Las vías podrán ser compensadas según lo defina la Secretaría de Infraestructura para lo cual incluirá según el caso: llenos y cortes, obras de protección, redes de servicios públicos, calzada, andén, zonas verdes y el valor del suelo.

- Compensación para uso industrial, comercial y de servicio.

1. Las áreas a ceder para espacio público podrán ser compensadas en otro sitio del municipio o pagadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado será de un (1) SMMLV.
2. Las Áreas a construir en equipamiento público podrán ser compensadas en otras zonas del municipio o pagadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado construido será de dos (2) SMLMV.
3. Las celdas de parqueadero podrán ser compensadas en dinero a razón de tres (3) SMLMV por cada uno.
4. Las vías podrán ser compensadas según lo defina la Secretaría de Infraestructura para lo cual incluirá según el caso: llenos y cortes, obras de protección, redes de servicios públicos, calzada, andén, zonas verdes y el valor del suelo.

- Destinación de recursos de compensación de obligaciones urbanísticas.

Los recursos provenientes de las compensaciones urbanísticas reglamentadas en los artículos precedentes deberán ser recaudados en un rubro denominado “Compensación de Obligaciones Urbanísticas” el cual se dividirá en dos (2) partes según los recursos provengan de: obligaciones de espacio público para ser destinados a obras de espacio público; equipamientos y parqueaderos, para ser utilizados en proyectos de equipamiento público dando prioridad a la adquisición de predios y construcción de parqueaderos públicos.

Para ordenar el gasto del rubro de “Compensación de Obligaciones Urbanísticas”, el Comité de Desarrollo Territorial es quien determina la viabilidad de los proyectos de espacio público y/o equipamiento para los cuales se destinan los recursos recaudados.

La aplicación de la forma como se pagarán las obligaciones urbanísticas en cada proyecto objeto de licencia, se determina por el Comité de Desarrollo Territorial y quedan debidamente inscrita en la licencia de construcción y urbanismo.

4.1.4. Lineamientos para el cumplimiento de las normas en el suelo rural.

Las normas para el área rural sobre densidad, vías, retiros de quebradas y obligaciones son las determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Para la construcción de proyectos de usos comercial, industrial y de servicios.

En todo caso, para las intervenciones y desarrollos en esta clase de suelo se deberá dar cumplimiento a las disposiciones emitidas por la autoridad ambiental competente.

4.1.5. Lineamientos para el cumplimiento de las normas básicas sobre preservación ambiental.

De conformidad a la Constitución Nacional corresponde al Concejo Municipal expedir normas para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio; Constituyen entre otras el fundamento legal en materia ambiental, el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables, Decreto-Ley 2811 de 1974, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993, la Ley 9a. de 1979, la Ley 9a. de 1989.

Todo proyecto de urbanización o de construcción o que implique variación de las condiciones naturales del terreno y que haya de realizarse dentro de la jurisdicción municipal, deberá observar las normas básicas sobre defensa y preservación ambiental contenidos en la normatividad vigente sobre la materia.

- **Factores de deterioro del suelo:** Según lo dispuesto en la Ley, constituyen factores de deterioro del suelo los procesos de contaminación, la degradación, la erosión, el

revenimiento y el desprendimiento de suelos y tierras; las alteraciones nocivas de su topografía; la acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos, escombros y desperdicios, y la contaminación con agroquímicos.

- **Responsabilidad especial de los interesados:** En todo proyecto urbanístico o constructivo, y por razón del volumen o de la calidad de los residuos, basuras, desechos o desperdicios, se impondrá a quien los produce la obligación de recolectarlos, tratarlos o disponer de ellos por los medios y bajo las exigencias que señale la Secretaría de Medio Ambiente en consonancia con las disposiciones legales vigentes, y según Estatuto de Normas para construcción sostenible expedido por la autoridad Metropolitana.
- **Sistema de almacenamiento colectivo de residuos:** Todo desarrollo industrial, comercial y de servicios deberá estar dotado de espacios dispuestos para el almacenamiento colectivo de residuos, y de fácil acceso para los vehículos recolectores.
- **Actividades modificatorias del suelo:** Para los fines de protección del sistema ambiental, en lo concerniente a los procesos de urbanización y construcción, se entiende por actividades modificatorias del suelo labores tales como las de exploración, excavación, explotación, explanación, taludes, cortes y llenos, estos se regulan de acuerdo a las normas establecidas para los usos de protección ambiental y para realizar un tratamiento posterior se deben estipular los respectivos planes de abandono, los cuales generalmente proponen obras de adecuación y estabilización del terreno y manejos de aguas en caso de existir.

- **Movimiento y adecuaciones de tierras:** Para realizar los movimientos y adecuaciones de tierras se deberán contar previamente con la autorización otorgada por el Curador Urbano de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.
- **Estudios técnicos:** Los estudios técnicos, son exigidos para cada caso particular por el Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. En todo caso los Curadores Urbanos requieren los estudios necesarios para cada caso de conformidad con las normas.
- **Normas sobre protección del agua:** Se deberá dar cumplimiento a las normas establecidas en relación con el recurso agua, con su uso adecuado y con la disposición de las aguas servidas.
- **Factibilidad para desarrollos urbanos:** La factibilidad de realizar procesos de desarrollo urbano en el territorio municipal, dependerá de las condiciones y usos del suelo dispuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la reglamentación ambiental vigente.
- **Obras de mitigación y protección:** Todo proyecto de urbanización o construcción deberá garantizar la protección del medio ambiente y la estabilidad de las edificaciones vecinas, para lo cual deberá presentar las obras necesarias de mitigación y protección en los respectivos planos a ser aprobados por las curadurías urbanas.

Con los elementos debidamente indicados y definidos anteriormente se realiza a continuación la incorporación de todos estos conceptos normativos al área de planificación, de tal forma que conduzca a establecer el alcance de la propuesta para el planteamiento del MISN.

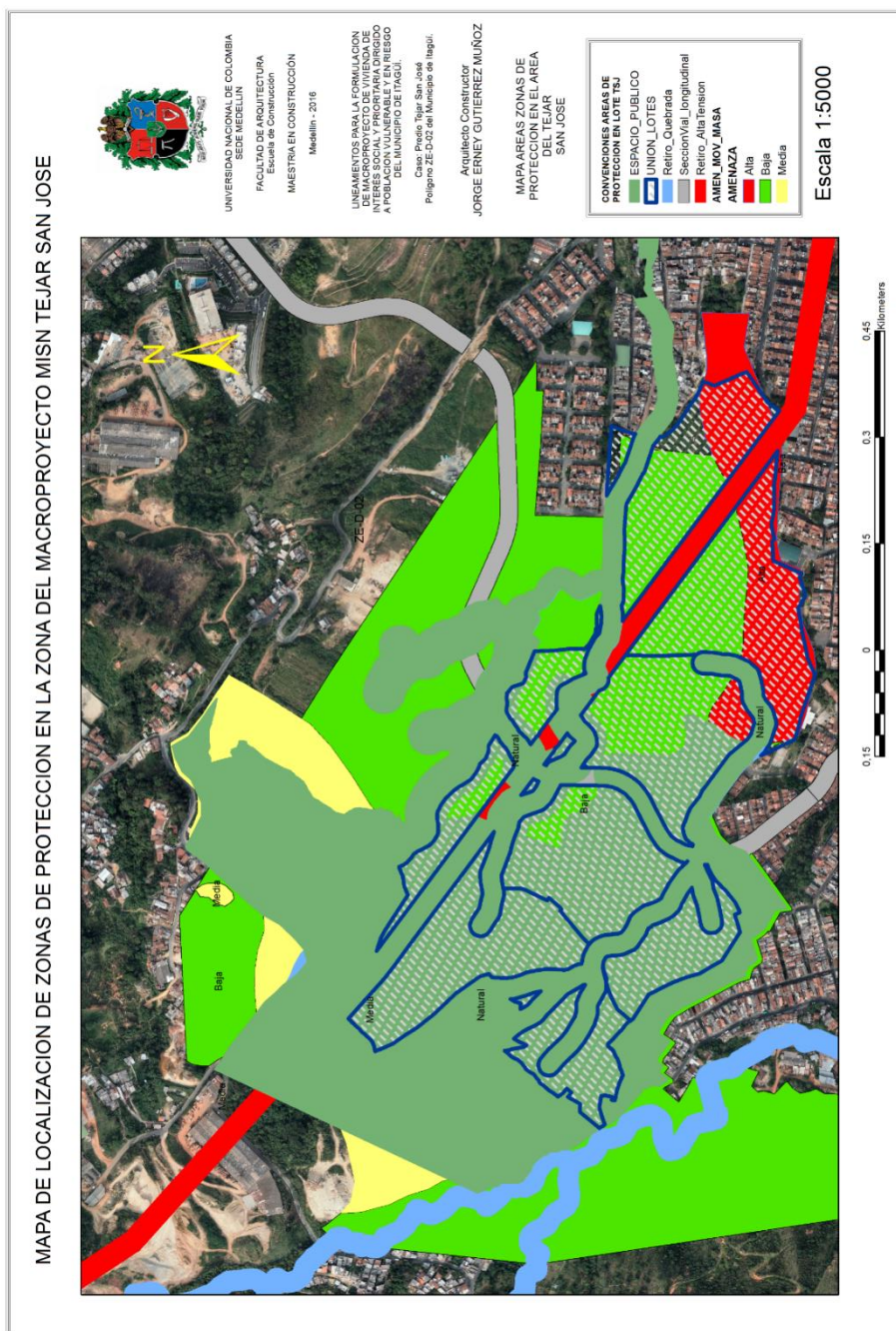


Figura 17. Mapa de Áreas de suelo para Errotaación Minera.
Fuente: Plano tomado de la cartografía del P.O.T. Acuerdo 020 de 2007, del polígono del Área de Planeación Municipal de Itagüí.

Figura 18. Mapa de Localización de las zonas de protección para el desarrollo del MISN Tejar San José.
Fuente: Mapa de elaboración propia, tomando como base los parámetros del Acuerdo 013 de 2013 y del POT del Municipio de Itagüí.

4.2. Lineamientos para definir y establecer la aplicación normativa en el área de planificación del MISN.

La propuesta de ocupación de esta porción de territorio considerada, se debe analizar de acuerdo a las determinantes establecidas por la Dirección de Planeación y las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas establecidas y vigentes que fueron tratadas en capítulos anteriores y que se deben tener en cuenta para darle cumplimiento.

4.2.1. Lineamientos para los usos del suelo en el área de planificación.

En el P.O.T. de conformidad con el Artículo 25, se indica y se define el tema de los usos del suelo, definiendo los siguientes criterios, en los que se determinan para todo el territorio municipal, los siguientes aspectos.

- Propender por minimizar el crecimiento y desarrollo urbanístico hacia las zonas de ladera estableciendo un sistema de parque de borde.
- Procurar la generación de espacio público efectivo mediante nuevas zonas verdes.

Para efectos de los lineamientos que se plantean en el MISN se propende por la aplicación de estos dos criterios.

Desde el punto de vista de los usos del suelo, El área de planificación para el MISN se ubica en la zona ZE-R-52, la cual establece de manera detallada toda la normativa de uso del suelo, aunque sea posible según lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997, que los planes parciales, y para este caso el MISN entren a detallar y ajustar estas determinaciones de los POT, situación que no será necesaria en este caso dado que se propondrá un desarrollo residencial acogiendo la categoría de uso principal que da el POT.

En esta área de planificación, la zona de usos del suelo, tienen las siguientes clasificaciones:

ZE-R-52: Indica la porción del terreno que se considera podría desarrollar proyectos habitacionales para incorporar vivienda a la zona urbana,

ZR-EX-49: Corresponde a las áreas autorizadas para ser intervenidas con la actividad de explotación minera.

ZU-P-CM3: En ella se enmarcan las áreas de protección ambiental en área urbana, áreas verdes de altas pendientes.

ZR-FP-51: Este Polígono se refiere a las zonas de reserva forestal protectora, la cual en el área de planificación corresponde a una zona que ha presentado deslizamientos y movimientos en masa.

El Uso principal es el Residencial, tal como se observa en el siguiente cuadro extractado del capítulo de usos propuestos en el Acuerdo 20 de 2007:

CLASIFICACION DE SUELOS EN EL POLIGONO				
POLIGONO	ZE-R-52	ZR-EX49	ZU-P-CM3	ZR-FP-51
DESCRIPCION	Zona de Expansión Residencial	Zona de Reserva para Explotación minera	Zona de protección ambiental en área urbana	Zona de Reserva forestal protectora
USOS COMPATIBLES O COMPLEMENTARIOS				
R-U: Vivienda Unifamiliar.	R-B: Vivienda Bifamiliar.	R-T: Vivienda Trifamiliar.	R-M1: Vivienda Multifamiliar en máximo tres pisos.	R-M2: Vivienda Multifamiliar en más de tres pisos.
Comercio minorista básico, de índole cotidiana (C-1)				
Servicios medios y específicos (S-5)				
Servicios personales generales (S-7)				
Servicios especiales (S-15)				
Áreas viales (D-1)				
Áreas verdes (D-2)				
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS				
Tipología I-5: industria familiar				
Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente (C-2)				
Talleres de servicio liviano (S-4)				
Servicios personales (S-6)				
Servicios de oficina (S-8)				
Servicios básicos (S-9)				
Servicios de parqueadero (S-11)				
Áreas recreativas (D-3)				
Área educativa (D-4)				
Administración e instituciones públicas. Áreas de salud (D-5)				
Áreas de asistencia y protección social (D-6)				
Terminales de Buses, taxis y colectivos (D-9)				

Tabla 18. Usos del suelo con actividades específicas para desarrollar en el polígono del Área de planificación.
Fuente: Cuadro de elaboración propia contemplando lo indicado en el Acuerdo 020 de 2007. POT Itagüí.

En el cuadro anterior se indican los usos del suelo correspondientes a la unidad de gestión del estudio de caso, el cual corresponde a su localización geográfica en la vereda El Progreso y colindante de la Vereda Los Gómez, Estas tipologías cumplen con las normas urbanísticas, con ello se pretende disminuir las presiones urbanísticas sobre el suelo rural y se articula con la noción de Parque Central de Antioquia y vinculado al proyecto metropolitano del Cinturón Verde, de forma tal que se permita crear un verdadero borde definido mediante los desarrollos urbanísticos que se vienen generando aportando elementos en lo que tiene que ver con la aplicación de las políticas que propendan por la optimización del aprovechamiento del suelo y equidad en la distribución en los usos del suelo.

En conclusión, para los usos del suelo establecidos en la zona de intervención del MISN se tiene la disponibilidad para el funcionamiento de las actividades comerciales y de servicios básicas para el desarrollo del sector, adicionalmente con la intervención del MISN se recomienda crear una barrera que propenda por la conservación de las áreas de protección ambiental y que permita el control urbanístico, de tal forma que se procure evitar la conformación de zonas informales de invasión que deterioren el territorio y afecten las zonas de altas pendientes, para tal efecto se deben emprender y ejecutar tratamientos de siembra de especies vegetales y arbóreas que mejoren las condiciones de estabilidad de los taludes que conforman las altas pendientes y que son susceptibles a deslizamientos y/o movimientos en masa.

A continuación se detalla en el mapa adjunto la clasificación de los usos del suelo en el área de planificación del área de planificación de MISN, en el cual se destaca el uso principal Residencial, Suelo forestal protector que corresponde a las zonas de conservación ambiental, y las áreas que han sido destinadas a explotación minera, de materiales para la industria que se desarrolla en el Tejas San José.

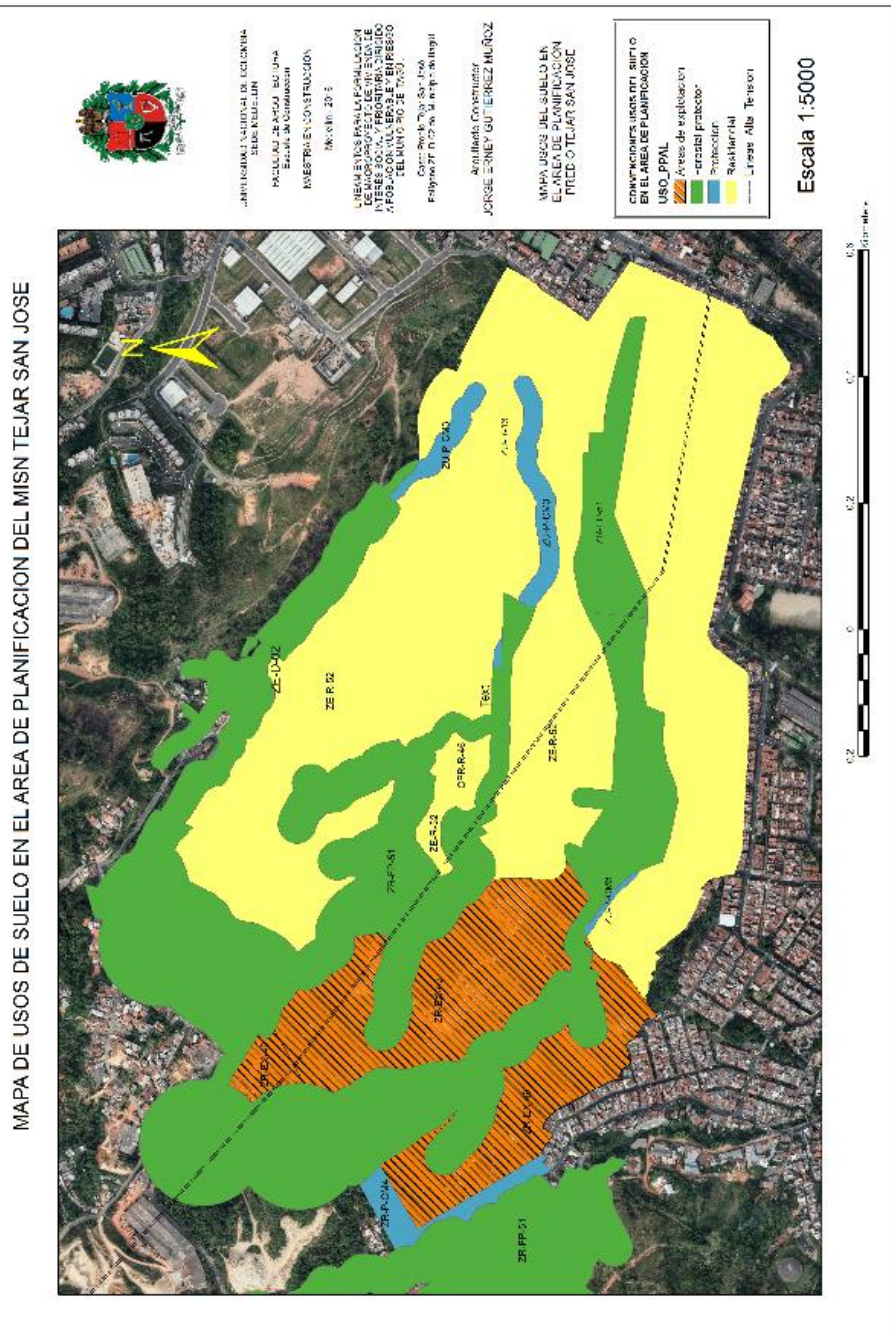


Figura 17. Mapa de Areas de Uso del Suelo del Sector del Area de Planificación.

Figura 19 Mapa de Usos del Suelo para el desarrollo del MISN Tejar San José.

Fuente: Mapa de elaboración propia, tomando como base los parámetros del POT del Municipio de Itagüí.

4.2.2. Lineamientos para el tratamiento de los suelos de explotación minera en el área de planificación.

En respuesta a lo planteado anteriormente, se debe considerar la ejecución de obras y actividades que propenda por recuperar y estabilizar los suelos que han sido objeto de la intervención antrópica por actividades de explotación minera para la producción industrial del Tejar San José, para la fabricación de insumos para la construcción tales como ladrillos y tejas, entre otros.

El área de planificación planteada incluye sectores calificados como suelos de protección, pero se han destinado áreas que han sido autorizadas para la explotación minera y suelo urbano para uso residencial de acuerdo a las normas estructurales del Plan de Ordenamiento vigente, en especial retiros de quebradas y a fuentes de agua, así como zonas de alta pendiente que en algunos sectores tienen afectaciones por riesgo de movimientos en masa que no podrán ser intervenidas y por ende deben ser cedidas a título gratuito a favor del Municipio con el fin de cumplir con el desarrollo de las previsiones contenidas en la normatividad ambiental vigente.

De conformidad al P.O.T. como se indica en el Mapa 17, se indican que existen los sectores para la explotación minera en los lotes del Tejar San José que en la actualidad están siendo intervenidos para la producción de productos cerámicos para la construcción.



Figura 20 Fotos de Procesos de movimientos y acopio de tierra para la producción de materiales cerámicos.
Fuente: Fotografías tomadas en visitas de campo realizadas al Área de Planificación



Figura 21. Fotografías de los Procesos de producción, secado y almacenamiento de materiales cerámicos.
Fuente: Fotografías tomadas en visitas de campo realizadas al Área de Planificación.

Las áreas inestables se localizan sobre el talud del costado Sur, colindando con los Barrios Terranova 1 y Loma Linda, de otra parte existe otra zona inestable en el mismo talud pero al interior del lote. Estas zonas deben ser objeto de intervenciones con obras de protección y estabilización, por tanto se deben realizar los estudios geológicos necesarios con el fin de obtener los resultados y recomendaciones de las obras requeridas para mitigar riesgos y proteger a la comunidad.



Figura 22. Fotografías Zonas de alto riesgo de movimientos en masa. Taludes inestables en áreas de explotación minera del lote.
Fuente: Fotografías tomadas en visitas de campo realizadas al Área de Planificación.

Los suelos de protección corresponden a las áreas ubicadas al interior de los suelos urbano, rural y de expansión, las cuales tienen las siguientes afectaciones:

- Los retiros obligatorios a las fuentes de agua (Quebradas); Retiro de 20 metros de la quebrada La Harenala y sus afluentes: Caño San José, Caño la Gloria y La Pampa.
- Las zonas con pendientes mayores de 30° (66%).

En el siguiente mapa de elaboración propia se evidencian las zonas de protección, afectaciones y retiros que se deben conservar:

- En él se indican los retiros a las fuentes de agua, las cuales corresponden a 20,00 metros a partir del borde superior, el cual determina la cota máxima de inundación de la quebrada la Harenala y sus afluentes.
- Se debe considerar el retiro de protección por la línea de alta tensión, el cual de acuerdo a lo estipulado en la normatividad RETIE deberá ser de 16,00 metros a partir del eje de la misma.
- Se representa también en dicho plano las áreas correspondientes al riesgo y amenaza de movimientos en masa los cuales se califican en términos de magnitud alta, media y baja.
- Después de establecer y definir las respectivas zonas de retiro y conservación se obtienen las áreas de suelo efectivo, en las cuales se enmarcan la disponibilidad de lotes aptos para el desarrollo, las vías principales proyectadas y obligadas para el desarrollo del MISN.

Cabe destacar que para efectos de cumplimiento de obligaciones urbanísticas de grandes intervenciones o proyectos urbanos no se permite su recibo como cesiones de parques, aunque según las normas vigentes sobre la materia –Acuerdo 10 y 17 de 2007- si se contabilizan para el índice de construcción y la densidad sobre esta área.

Con el desarrollo de otras intervenciones se han venido generando nuevos espacios públicos con grandes áreas de cesión que se han destinado a amplias zonas verdes sobre las cuales se plantean parque lineales de las quebradas la Harenala y el Sesteadero, resultantes de las obligaciones urbanísticas de los nuevos desarrollos como lo son Plan Parcial del Valle y del P.U.G. Tierra Verde.

De otra parte se considera para el cumplimiento de las cesiones de fajas de terreno destinadas para parques públicos en las porciones de los lotes que quedan por fuera del área de expansión, y considerando el área de planificación e intervención se reconoce y estima de manera estratégica para la aplicación del sistema estructurante de sistemas públicos municipales y el cumplimiento del proyecto regional de Parque Central de Antioquia, Cinturón Verde Metropolitano y/o en otros casos también denominado como parte del Parque de Borde Urbano-Rural.

Para el ejercicio de simulación de Reparto de Cargas y Beneficios se tienen en cuenta las áreas de protección, retiros obligados, afectaciones, vías, equipamientos y espacios públicos, con el fin de determinar la viabilidad del Macroproyecto, el cual se presenta mas adelante de manera fraccionada y al final como un cuadro general.

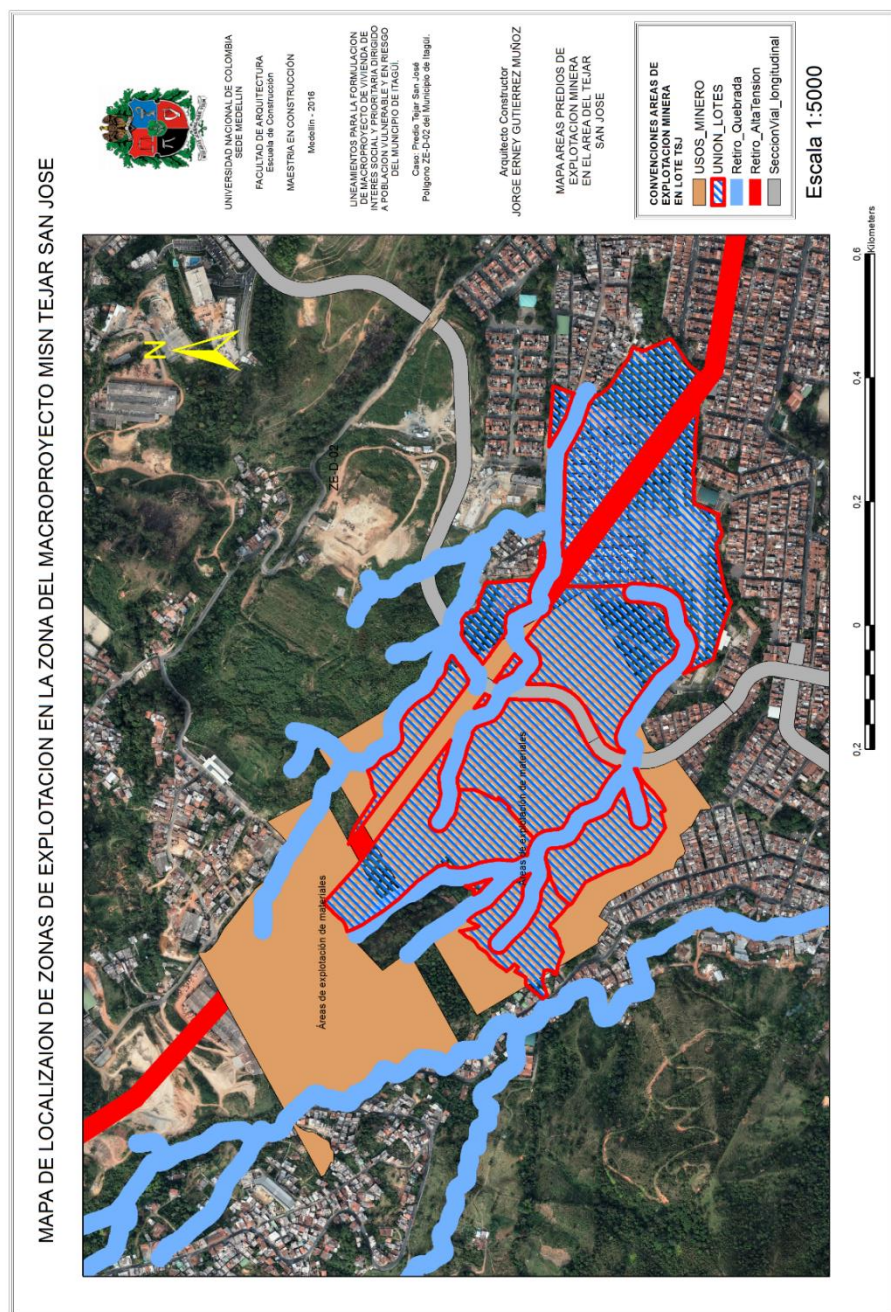


Figura 17. Mapa de Áreas de suelo para Explotación Minera
Fuente: Plano tomado de la cartografía del P.O.T. Acuerdo 020 de 2007, del polígono del Área de Planificación suministrado por Planeación Municipal de Itagüí.

Figura 23. Mapa de Localización de Zonas de Explotación Minera del Tejar San José.
Fuente: Mapa de elaboración propia, tomando como base los parámetros del POT del Municipio de Itagüí.

4.2.3. Lineamientos para la recuperación del suelo en las zonas degradadas por antiguos trabajos de explotación minera.

En los polígonos de las zonas de expansión ZE-D-01 y ZE-D-02 en este último donde se localizan los predios objeto de este Trabajo Final (Tejar San José) se identifican zonas y/o unidades geomorfológicas, la unidad de banqueo antrópico corresponde a las zonas de beneficio donde se han desarrollado actividades de extracción de material para su posterior transformación, en la zona de producción; De acuerdo a ello, para toda esta gran porción de terreno que hace muchos años fue zona rural se determinaron los lineamientos y determinantes normativas y ambientales de manera general.

Actualmente el lote del Tejar San José se encuentra en funcionamiento una planta de transformación y beneficio acondicionada para disponer de materia prima que se obtiene de la explotación del suelo propio y de la que se recibe de los proveedores localizados fuera del área Metropolitana del Valle de Aburra.

Como concepto y aporte personal considerando mi experiencia laboral y personal con respecto al tratamiento que se ha dado en otros grandes proyecto urbanísticos del sector, considero que el lote del tejar deberá ser sometido a una recuperación de zonas mineras degradadas con el fin de potencializar los usos y habilitarlos para proyectar las actividades y futuros usos propuestos para las intervenciones a ejecutar y que otras zonas destinar al suelo de protección, se deben considerar la construcción e instalación de sistemas de drenaje para el manejo de aguas de escorrentía y la perfilación de taludes donde sea requerido, de tal forma que se pueda hacer una conformación final adecuada y que asegure la estabilidad de los terrenos intervenidos.

Tratamientos para zonas degradadas a recuperar.

Esta actividad comprende todas las obras o medidas de manejo a realizar en el terreno para remediar o prevenir la inestabilidad de los suelos en taludes y terrazas producto de la antigua actividad minera. Se deben ejecutar obras civiles de construcción y actividades a implementar en la recuperación de zonas mineras degradadas identificadas en la zona objeto de la planificación para la Estabilización física de los suelos.

En la intervención de taludes se deben construir obras de perfilación, las cuales consisten en darle un tratamiento de abandono al terreno producto de la explotación minera con las pendientes adecuadas según las propiedades del material que los conforman, construyendo bermas para darle mayor estabilidad, minimizando los riesgos de deslizamientos y movimientos en masa, adicionalmente se habilitan estas zonas para potenciales usos.

Se deben construir obras de manejo de aguas de escorrentías tales como rondas de coronación y cunetas en las zonas superior, intermedias y en la base del talud.

Para casos extremos de altas pendientes, se deberán construir muros de contención estructurales, bien sean tipo gaviones o estructuras de hormigón armado o sistemas de anclajes para estabilizar y contener los taludes que lo ameriten de acuerdo a su conformación y riesgo de posible amenaza por inestabilidad.

Es las siguientes figuras se ilustran algunas posibles intervenciones en los taludes a tratar para altas pendientes y en algunos casos con problemas de aguas de escorrentías para lograr su estabilidad.

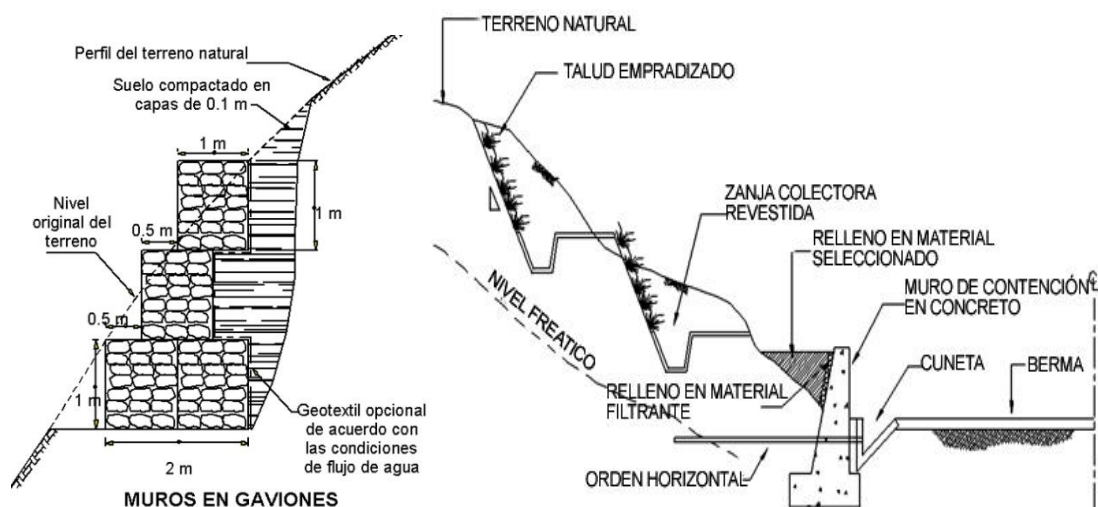


Figura 24. Esquemas de tratamiento de taludes en las áreas de explotación minera del lote.

Fuente: Tomado de la WEB: Tratamiento típico para el manejo de taludes en la adecuación de sitios para subestación y adecuación de accesos. www.upme.gov.co.

Se evidencian las explanaciones y movimientos de tierra a cielo abierto con medios mecánicos sin afectar taludes que puedan generar riesgos y/o amenazas.



Figura 25. Fotografías de movimientos de tierra en las áreas de explotación minera del lote.

Fuente: Fotografías tomadas en visitas de campo realizadas al Área de Planificación.

Con estos tratamientos e intervenciones que propongo se pretende aprovechar las áreas del suelo que ha sido intervenidas por la explotación minera, ya que se han realizado grandes movimientos de tierra, generando amplias terrazas sobre las cuales se pueden plantear los desarrollos urbanísticos para la construcción de viviendas en altura.

4.2.4. Lineamientos para el cumplimiento de las normas de servicios públicos domiciliarios.

De los servicios públicos domiciliarios: Reglamentados bajo los parámetros que define la Ley 142 de 1994 en su artículo 14 o normas que lo modifiquen sustituyan o deroguen con respecto a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía, y distribución de gas combustible.

Para efectos de dar cumplimiento a los parámetros normativos se deben tener en cuenta los requerimientos normativos, frente a las exigencias, trámites y gestiones que se deben presentar debidamente y obtener la aprobación de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, para lo cual inicialmente se deben solicitar los certificados de viabilidad y disponibilidad para la prestación de cada uno de los servicios.

A continuación se relacionan los lineamientos a seguir para determinar y presentar para la aprobación los grandes proyectos urbanos en cuanto a los temas concernientes a servicios públicos domiciliarios:

- **Redes de servicios públicos en suelos de protección:** En zonas con uso de protección, no se permitirá la ubicación de redes que atenten contra ellas o le generen impactos negativos o no cuenten con la licencia ambiental o plan de manejo correspondiente, en caso de ser necesario, su diseño, construcción y funcionamiento deberán garantizar que las redes de servicio público no causen riesgos en el manejo de las áreas de protección.

La administración municipal coordina y define, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, la prestación en las zonas de amenaza definidas en el POT, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de deterioro o riesgo; todo esto con sujeción a la ley 142 de 1994 o la ley que la adicione, modifique o sustituya. Para tal efecto La Secretaria de Infraestructura a través de visita técnica evalúa, califica y define mediante un certificado de aptitud geológica para las ocupaciones de viviendas en zonas de riesgo y amenaza.

- **Permiso de ocupación e intervención de espacio público para redes de servicios públicos:** Para la ocupación o intervención del espacio público por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios para la instalación, mantenimiento o traslado de redes, deberá contar previamente con la licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Dirección Administrativa de Planeación, de conformidad con lo establecido por el Decreto 1469 de 2010 o la norma que la modifique, complemente o sustituya; además deberá contar con permiso de rotura expedido por la autoridad municipal competente, en este caso las Secretarías de Infraestructura y de Movilidad del Municipio de Itagüí.
- **Retiros a las redes de servicios públicos:** Las áreas de seguridad por riesgo tecnológico correspondientes a redes de energía, líneas de alta tensión, conducciones de acueducto, alcantarillado y demás servicios, deberán conservar fajas de retiro y servidumbres de paso de dichas infraestructuras de servicios establecidas en la reglamentación técnica respectiva, permaneciendo con libre y fácil acceso por parte de las empresas prestadoras del servicio y además deben estar libres de todo tipo de ocupación con construcciones.

- **Constitución de servidumbres para la conducción de redes de servicios públicos:**

Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinará por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructura de servicios públicos. Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes. Será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre a favor de la entidad prestadora del servicio.

- **Servicios públicos colectivos o privados:** Las redes colectivas solo podrán ser conducidas por áreas públicas o por áreas privadas que sean afectadas por servidumbre; los servicios privados son aquellos donde el suministro o el abastecimiento de servicio y las redes de conducción de este se encuentra dentro de un mismo predio.

- **Prestación del servicio de aseo y almacenamiento de residuos sólidos en edificaciones multifamiliares, comerciales, industriales y de servicios:** El Municipio directamente, o por conducto de la entidad encargada de la atención del servicio de aseo (hoy empresa INTERASEO), exigirá a los responsables de toda nueva edificación destinada a los usos residencial, en las modalidades de multifamiliares, unidades cerradas, institucional, industrial o comercial la provisión y adecuación de un sistema de almacenamiento colectivo de residuos y elementos contaminantes similares, de acuerdo con las especificaciones previstas en la norma vigente sobre la materia.

- **Centros de acopio y separación de residuos sólidos:** Todo proyecto de vivienda multiusuario de servicios de aseo (edificaciones, urbanizaciones y conjuntos residenciales) deberán tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo los siguientes requisitos:
 1. Los cuartos de aseo deben presentar acabados que permitan su fácil limpieza (piso duro e impermeable, almacenamiento de canecas bajo techo y rotuladas y paredes lisas).
 2. Para el diseño y construcción de los centros de acopio de residuos sólidos, se deberá calcular el área optima de los mismos, por lo que se requiere considerar el número de habitantes, que residirán en los nuevos proyectos y la producción per cápita de residuos sólidos del sector residencial generados por estratos socio económicos, con el fin de obtener un estimativo del volumen total que se generaría y la cantidad de recipientes que permita albergarlos correctamente y poder llevar a cabo las labores de separación en la fuente y almacenamiento selectivo.
 3. Es necesario que cuenten con sistemas que permitan la iluminación y ventilación como rejillas o ventanas y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.
 4. Serán construidas de manera que eviten el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
 5. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.
 6. En las zonas en las que se desarrollen programas de recuperación deberán disponer de espacios suficientes para realizar almacenamiento selectivo de los materiales.

7. No se permitirá la construcción de cuartos de aseo en el espacio público, ni en antejardines.
 8. La localización de cuartos de almacenamiento de residuos sólidos deberá estar expresamente definido en los planos arquitectónicos a aprobar por la curaduría y deberán cumplir con las normas ambientales sobre la materia con el fin de evitar molestias y contaminación a sus residentes.
- **Prestación del servicio de energía y telecomunicaciones:** Todo proyecto de urbanización debe tramitar ante la empresa prestadora del servicio lo concerniente a la disponibilidad del servicio energía o telefonía según el caso y la aprobación del sistema de redes de distribución. Todas las redes de distribución deben ser tendidas a lo largo de las vías públicas o colectivas a costo del urbanizador. El servicio solo se prestará cuando el proyecto haya cumplido las exigencias de acuerdo a las normas vigentes.
 - **Condiciones para las instalaciones de energía:** En edificaciones multifamiliares con alturas iguales o superiores a 6 pisos o 500 metros cuadrados construidos en otros usos se deberá contar con un sitio destinado exclusivamente a la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación. Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos y deben contar con las condiciones técnicas establecidas en las normas que regulan la materia y contar con el visto bueno de la empresa prestadora del servicio correspondiente.
 - **Prestación servicio de gas domiciliario:** Todo proyecto nuevo a construirse en el Suelo Urbano del Municipio de Itagüí, y que cuente con disponibilidad del servicios de gas, deberá contemplar el diseño de las respectivas redes, con visto bueno de la empresa

prestadora del servicio, quién será la responsable por el estricto cumplimiento de las normas urbanísticas, de seguridad y protección al medio ambiente.

- **Alumbrado Público:** Toda construcción, urbanización, o desarrollo comercial o industrial, deberá poseer alumbrado público cumpliendo con las normas, disposiciones y recomendaciones técnicas que para tal fin establezca la Administración Municipal. En caso de ser vías de dominio privado todo urbanizador estará obligado a dotar las vías que conforme acorde a las normas establecidas en el presente acuerdo, donde los copropietarios serán los encargados de su mantenimiento en caso de ser unidades cerradas no públicas.

Como conclusión general de este apartado de servicios públicos domiciliarios, para la construcción de los nuevos desarrollos urbanísticos se deberán tener en cuenta para dicho componente, un sistema integral que contenga una dotación de redes de calidad en su infraestructura física y con una cobertura completa para garantizar óptimos servicios, de tal forma que cubran las necesidades básicas de la población beneficiaria del MISN.

4.2.5. Lineamientos para la conformación del sistema de vías y movilidad.

Para dar cumplimiento a los parámetros correspondientes a la movilidad vehicular y peatonal, se deben cumplir con los siguientes lineamientos normativos y obligaciones establecidas de acuerdo al actual plan de movilidad municipal vigente y a lo indicado en los acuerdos municipales y P.O.T.

- **Obligación de vías en proyectos VIS y VIP:** Todo proyecto de VIS y VIP deberá construir y ceder las vías de acceso y las vías obligadas correspondientes a los proyectos contemplados en el presente estatuto, y deberá respetar los retiros a las quebradas y obras hidráulicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para efectos de una conectividad y accesibilidad óptima en el MISN, se consideran fundamentales la construcción de 2 vías proyectadas dentro de la planificación, estas corresponden a la longitudinal occidental (proyectada en su nomenclatura como Carrera 58) como vía colectora que conecta con los demás desarrollos urbanísticos que se vienen ejecutando y consolidando en los polígonos de desarrollo; igualmente la continuidad y apertura de la calle 68, la cual comunicaría con la carreras 52 y 52 D, las cuales son vías arterias municipales que son de vital importancia en la trama urbana existente.

Así mismo, aparte de construir las vías anteriormente indicadas, se debe implementar un sistema de movilidad local más funcional, tanto vehicular como peatonal en las unidades de gestión proyectadas, considerando el límite de la expansión urbana, de tal forma que no se promuevan la expansión urbana sin afectar el Parque de Borde o zona de protección ambiental.

- **Adopción del Plan de Movilidad:** Corresponde a la armonización del sistema vial, de manera equitativa y vinculada entre la relación circulación peatonal y vehicular con el espacio público y el urbanismo de la ciudad.

En el tema de proyectos viales se deben considerar aspectos, fundamentales como lo son las vías a considerar en el proyecto para lograr una conectividad óptima y efectiva, estas deben ser aprobadas por la Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Itagüí.

Las vías que formen parte del Plan de Movilidad Municipal o el instrumento que haga sus veces tendrá el carácter de vía obligada, y la Oficina de Planeación suministrará la información planimétrica necesaria al interesado, el cual podrá proponer variaciones al alineamiento derivadas exclusivamente de las condiciones topográficas del terreno, para el análisis y respectiva aprobación por parte de la Departamento Administrativo de Planeación.

Las vías deberán ser construidas y cedidas por el interesado y entregarse con las especificaciones técnicas requeridas y dotadas con las redes para servicios públicos de acuerdo con las exigencias de las entidades competentes. Cuando las vías sean de carácter nacional, regional o metropolitano sólo deberán ceder las fajas de terreno correspondientes.

Afectación vial o derecho de vía: El derecho de vía deberá mantenerse libre de construcciones o de adiciones y mejoras, si hay edificaciones existentes. Para todos los efectos legales las áreas de afectación vial serán declaradas de utilidad pública y se afectarán de acuerdo a lo establecido en la Ley 9º de 1989 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- **Construcción parcial de vías:** Para conceder autorización dirigida a construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan de Movilidad Municipal, la Dirección Administrativa de Planeación verificará en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación de ésta. El interesado presentará el proyecto con el alineamiento horizontal y vertical a la Secretaría de Infraestructura para aprobar los empalmes con el resto de las vías.

En caso de no ser posible o conveniente la construcción de una vía, por razones técnicas debidamente sustentadas, podrá ser compensado su lote y construcción, previo concepto favorable del Comité de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces. La compensación será en dinero el cual deberá incorporarse a un rubro de destinación específica para la construcción de espacio público.

- **Andenes:** Toda construcción nueva, o proyecto constructivo que genere nuevas unidades inmobiliarias, para obtener el certificado de permiso de ocupación, deberá adecuar o construir los andenes que le corresponden en la extensión del frente de su lote. En la adecuación de andenes deberán emplearse superficies antideslizantes, acorde con lo establecido en el “Manual de espacio público” definido por el POT. No se deberán superar las pendientes máximas, y se deberán cumplir además, las siguientes especificaciones:
 1. Garantizar la continuidad de la circulación peatonal sin cambios de nivel.
 2. Se construirán en concreto de tal forma que sea durables y antideslizantes, además deberán tener una pendiente máxima del 5% hacia los canales de desagüe.
 3. Deberá ser accesible a los limitados físicos.

4. No se permitirá la interrupción del andén con rampas de acceso, escalinatas, plataformas, u otro elemento o barrera física.
5. Los andenes deberán construirse de acuerdo con las exigencias de la pendiente del terreno, combinándose trayectos planos con trayectos en rampas o escalas de ser necesario.
6. Cuando la pendiente exceda el ocho por ciento (8%), podrán construirse en gradas o escalas.
7. Cualquier desarrollo urbanístico o constructivo localizado en una esquina, deberá rematar el cruce de los andenes con vados hacia la vía en materiales antideslizantes.
8. Los andenes y senderos peatonales se definen como los elementos destinados a la circulación de los peatones, en los cuales se encuentran las siguientes franjas longitudinales:
 - a. Franja de acceso: Se encuentra sobre el costado de las edificaciones y permiten los accesos a éstas. Esta franja varía en función de la alineación de las edificaciones respecto a la línea de paramento.
 - b. Franja de Circulación: Esta franja debe ser libre de cualquier obstáculo y tener un ancho continuo mínimo de 1.50 metros, esta franja debe llevar una señalización y textura en el piso conforme lo establece la norma vigente.
 - c. Franja de Equipamiento: Sobre ella se ubican los elementos del mobiliario urbano como teléfonos, bancas, papeleras, módulos y elementos de equipamiento como postes, semáforos, iluminación pública, señalización entre otros.
 - d. Cuando por efectos de la topografía el andén resulte más alto o más bajo que el nivel de la calzada, se deberá prever un área de transición entre estos elementos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de escalas o de talud engramado, y en todo caso deberá llevar una barrera de protección peatonal.

- e. Para garantizar la accesibilidad a los discapacitados físicos en los cruces, los andenes deberán unirse a las calzadas por medio de vados, sobre los cuales se deberá marcar el símbolo internacional de accesibilidad correspondiente.
 - f. En los andenes localizados sobre la red caminera para facilitar la orientación a los invidentes, los bordes de los andenes deberán llevar una franja construida con material de textura diferente.
 - g. Las tapas de alcantarilla, cajas de contadores, cajas de inspección, empalme y elementos similares no podrán impedir la libre circulación peatonal, no podrán sobresalir ni quedar a un nivel inferior con respecto al piso. El cumplimiento de los requisitos técnicos de instalación y construcción de estos elementos será de entera responsabilidad de la empresa prestadora del servicio.
 - h. Para el recibo de servidumbres de uso peatonal por parte de la municipalidad, será requisito necesario el cumplimiento de las especificaciones para andenes contenidas en el presente Estatuto.
 - i. Cuando en los andenes se requieran juntas de construcción, éstas no deben ser mayores de seis milímetros (6.0 mm) con el fin de facilitar la circulación de sillas de ruedas.
- **Elementos de una vía pública:** En una vía pública pueden estar ubicados fundamentalmente los siguientes elementos: calzadas, andenes, zonas verdes, islas, separadores, bahías destinadas a paradero de buses o estacionamiento. En la zona privada de uso restringido estarán incluidos los antejardines o zonas de protección ambiental.

- **Alineamiento:** Corresponde a la expedición de la certificación de las dimensiones de los diferentes elementos de la vía pública, indica la afectaciones y especifica los retiros viales de un predio.
- **Trazado y especificaciones técnicas de nuevas vías:** Cuando las condiciones urbanas y físicas del terreno lo permitan, el trazado de las vías dará continuidad a las existentes en los sectores adyacentes; las vías internas de un desarrollo urbanístico podrán ser propuestas por el urbanizador y aprobadas por la Dirección Administrativa de Planeación.
- **Vías de servicio a lo largo de vías troncales y regionales:** Cuando una vía de los sistemas troncal o regional atraviese o limite una urbanización, se deben diseñar y construir por parte del urbanizador vías de servicios paralelas con sus respectivos empalmes con la troncal o regional.
- **Vías en sectores industriales:** Las nuevas urbanizaciones industriales deberán disponer de vías, tanto de acceso directo, como internas, las cuales tendrán una sección mínima de 15.50mts distribuidos así: 10.50 metros de Calzada, Andén: 2.50 metros. En vías públicas se deberá disponer de un antejardín de 5.00 metros (en ambos costados).
- **Vías peatonales en urbanizaciones:** Solo podrán ser autorizadas por la Dirección Administrativa de Planeación en casos excepcionales siempre y cuando cumplan las siguientes especificaciones:
 1. Para terrenos con pendientes superior al 12 % se exigirá una sección de doce metros distribuidos así, seis metros de zona libre al centro engramada y arborizada, andén de 1.50 metros y antejardín de 1.50 metros y estar provistos de cunetas adecuadas al borde de los andenes.

2. Los andenes se construirán de acuerdo a las exigencias de la pendiente del terreno, combinándose trayectos planos con trayectos en gradas o escalas.
3. La longitud máxima de las vías peatonales será de 80.00 metros entre vías vehiculares.
4. La zona libre central engramada y arborizada correspondiente a las vías peatonales no podrán ser computadas dentro del porcentaje obligatorio para zonas verdes públicas o privadas de la urbanización.

Otra parte de las normas estructurales, tiene que ver con los sistemas estructurantes de movilidad, al respecto es importante resaltar que para el área de planificación en esta zona se tiene previsto un componente muy importante al respecto como es la construcción de Vía Longitudinal Occidental, la cual se constituye en un sistema de conectividad de todo el costado occidental del municipio.

El sistema vial de Itagüí está conformado por las siguientes vías en orden jerárquico, y presentadas en el POT en el mapa N° 22 denominado Movilidad.

- Vías troncales.
- Vías arterias metropolitanas.
- Vías colectores urbanas.

Además de construir la vía Longitudinal, se deberá crear un sistema de movilidad local, tanto vehicular como peatonal, sin perder de vista que siendo este el límite de la expansión urbana, no se deben construir sistemas que promuevan la expansión urbana más allá del límite establecido por el perímetro de expansión urbana y el Parque de Borde que se espera crear.

En el artículo 46 el P.O.T. se establecen las especificaciones de las vías urbanas, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para cualquier desarrollo urbano, tanto para el diseño de la Vía Longitudinal Occidental como de la vía colectora que conectará los respectivos desarrollos a la Longitudinal y a la trama urbana existente.

Para el cumplimiento de las especificaciones mínimas de las vías urbanas, se consideran las siguientes secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas estándar en el suelo urbano del municipio.

1. Calzada vehicular: Para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de 3.50 metros.
2. Carril de circulación vehicular: La dimensión mínima será de 3.50 metros y la calzada mínima será de dos carriles (7 metros).
3. Andenes laterales: la dimensión varía en un rango mínimo de 1.20 metros a 2.00 metros de sección transversal.”
4. Zonas verdes: La dimensión varia en un rango mínimo entre 1.00 m y 2.00 metros como separador de la calzada vial.

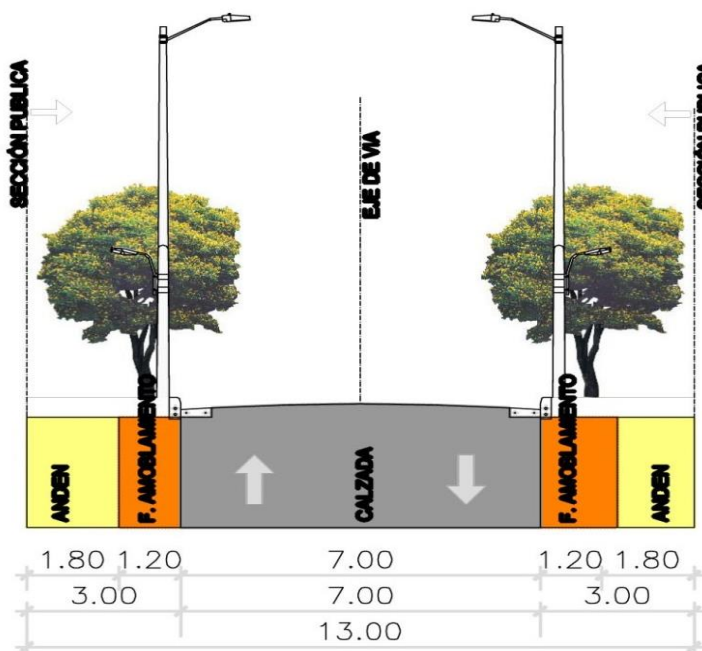


Figura 26. Sección vial típica proyectada para desarrollos viales de la zona de expansión
Fuente: Figuras tomadas del documento de formulación del Plan Parcial del Valle.

Para la vía Longitudinal Occidental Las especificaciones mínimas se consideran las siguientes secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas estándar en el suelo urbano del municipio.

1. Calzada vehicular: 2 Calzadas para cada una de las vías definidas, la sección de calzada vehicular deberá ser múltiplo de 3.50 metros.
2. Carril de circulación vehicular: La dimensión mínima será de 7.00 metros y la calzada mínima será de dos carriles.
3. Andenes laterales: la dimensión propuesta es de 2.30 metros de sección transversal.”
4. Zonas verdes: La dimension varia en un rango minimo entre 1.20 metros y como separador 4.00 metros de las dos calzadas viales.

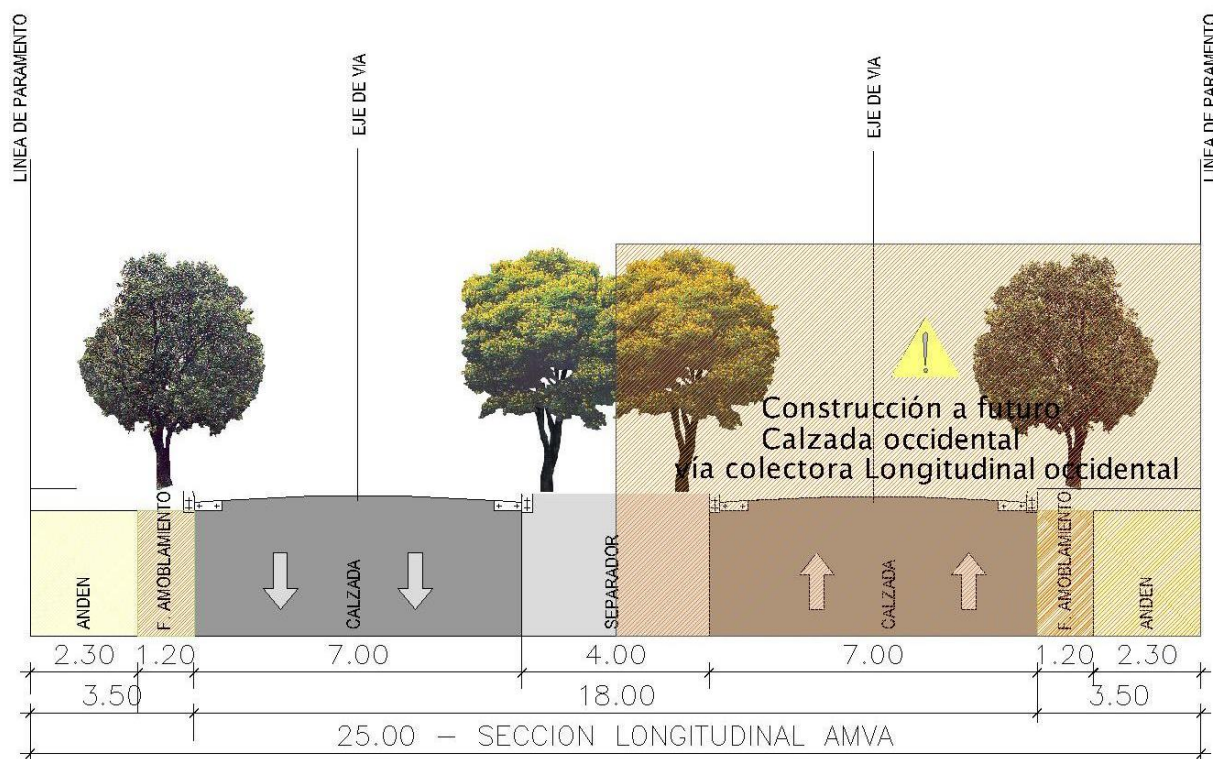


Figura 27. Sección de conformación Vía Longitudinal Occidental en el área de planificación del MISN del Tejar San José.
Fuente: Mapa de elaboración propia, tomando como base los parámetros del POT del Municipio de Itagüí y AMVA.

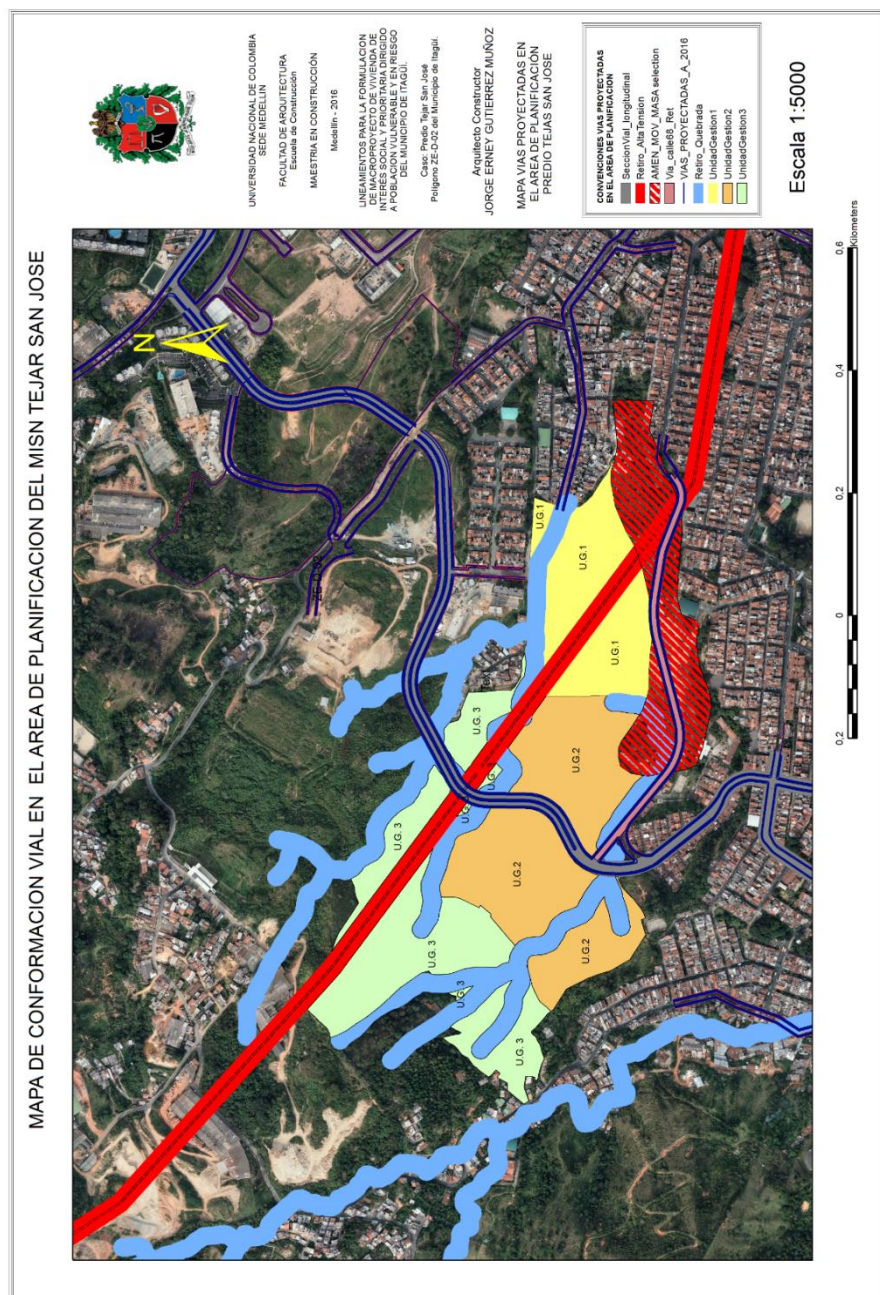


Figura 28. Mapa de conformación vial en el área de planificación del MISN del Tejar San José.
Fuente: Mapa de elaboración propia, tomando como base los parámetros del POT del Municipio de Itagui.

Conclusiones y recomendaciones de movilidad.

- En el análisis de las vías que permiten el acceso al polígono definido para el MISN este se hace por la calle 70 en sentido unidireccional con la carrera 52D la cual como una arteria es determinante para la calidad de la accesibilidad al predio, pero adicionalmente debe aportar flujos de tráfico vehicular para un amplio sector del casco urbano del municipio de Itagüí, una fracción de su área semiurbana (Los Gómez) y su área de expansión donde reside un importante número de personas. Incluso para algunas ladrilleras de la parte alta que siguen en operación comercial en ese sector. La salida se hace por la calle 69 con la carrera 52 D la cual funciona bidireccional entre las carreras 53 y 57.
- El flujo vehicular que transita por la zona y su nivel de servicio, presenta cruce semaforizado sobre la Calle 70 por la Carrera 52 D y al interior se denota un fuerte estrangulamiento de la sección de la vía en la calle 69 con la carrera 55, lo que evidencia la falencia en el mejoramiento de la comunicación a la proyectada longitudinal occidental, situación que el municipio debe conocer y considerar para su efecto de tratamiento e intervención para mejorar las condiciones de movilidad y con mayor razón con la futura entrada en operación del proyecto Metroplús.
- Con los nuevos desarrollos que se vienen ejecutando en el polígono no es indispensable la implementación de los controles semafóricos en las intersecciones indicadas, pero es necesario mejorar las condiciones de las vías en cuanto a secciones y mejoramiento de las mismas por alto deterioro en su carpeta asfáltica.

Recomendaciones

Para la conexión de los Vehículos que salen del MISN hasta el corredor vial del Río, se recomienda la utilización de los corredores de las calles 72 y 63. Se recomiendan estos dos corredores para ofrecer dos alternativas que faciliten la salida del sector con adecuada conexión con el sistema vial del río.

Promover la construcción de la Carrera 53 como otra vía de acceso al MISN en el cruce con la calle 75 que se conecte a la calle 70, con sección de calzada adecuada para la integración del sector residencial proyectado con la red vial del municipio, de tal forma que se cuente con mínimo dos vías de ingreso.

4.3. Lineamientos para la propuesta de creación de un decreto de ámbitos de reparto para dar cumplimiento a obligaciones urbanísticas.

El objeto del ordenamiento territorial propende por la óptima y efectiva planificación económica y social de las regiones en los temas de desarrollo y aprovechamiento sostenible, considerando los aspectos de los usos del suelo, modelos de ocupación en función de lo económico ambiental y lo urbanístico, que mediante la implementación de los instrumentos de gestión y actuación se ejecutan a través de actuaciones urbanas integrales, en áreas donde sea requerida la intervención en lo referente a espacio público, equipamiento, parques, vías, áreas verdes, entre otras, a fin de mejorar la infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Para planificar y proyectar las obras de construcción en los espacios para el uso público y equipamientos comunitarios, se debe proponer para su presentación y aprobación, el Decreto de Ámbitos de Reparto, de tal forma que complemente y/o modifique la normatividad municipal para este caso el Acuerdo N° 020 de 2007 (P.O.T.) y el Acuerdo N°006 de 2014 que establecen las normas de construcción y urbanismo.

El objeto y alcance de los ámbitos de reparto tienen por finalidad buscar el equilibrio del territorio, aumentando el indicador de espacio público. Los ámbitos de reparto delimitan zonas o áreas del territorio, de las cuales, las obligaciones urbanísticas se canalizan y concentran para desarrollar los espacios públicos y equipamientos al exterior de los proyectos a que se les aplique, de acuerdo con lo definido en el POT y Normatividad Municipal, los cuales se concretan parcialmente con la aplicación focalizada del producto del pago compensado de obligaciones urbanísticas y otros ingresos.

Para tal efecto se debe considerar y establecer la conformación del sistema de espacio público y equipamiento, dirigido a la zona receptora de cargas, mediante el cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Se deben contemplar las principales necesidades mediante un análisis o evaluación en la cual se considere el déficit acumulado de espacio público y equipamientos; el desarrollo potencial del suelo y sus requerimientos; las proyecciones de población a futuro y el comportamiento de la actividad edificadora.

Para tal efecto las áreas de mayor requerimiento en las ciudades corresponden a las destinaciones para el uso goce y disfrute como lo son: Las áreas del equipamiento colectivo, los espacios para la práctica del deporte y la recreación pública, parques, plazas, zonas verdes y similares con su respectivo amoblamiento y la dotación que los mismos; Adicionalmente las áreas públicas para la circulación, tanto peatonal como vehicular.

4.3.1. Lineamientos para determinar zonas generadoras de obligaciones urbanísticas para los ámbitos de reparto.

Para efectos de promover y proyectar mecanismos de financiación para fortalecer el MISN, se plantea en esta propuesta el establecer mediante una acuerdo municipal, normativa urbanística o ser tomada en cuenta en la revisión del P.O.T. la aprobación de un decreto para la aplicación de los ámbitos de reparto en los polígonos con tratamiento de Desarrollo, Consolidación y Redesarrollo, mediante la aplicación del instrumento de gestión que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Cabe destacar que este instrumento de gestión se toma como base por su

aplicación en el Municipio de Medellín²⁸ donde ha funcionado de manera efectiva, para fortalecer las inversiones en zonas que han requerido de intervenciones para la construcción de equipamientos comunitarios y urbanos.

Uno de los objetivos en la aplicación de los ámbitos de reparto es el incrementar el espacio público por habitante, el cual en la actualidad dentro de sus estadísticas de indicadores del Municipio de Itagüí corresponde a 3,20 m² habitante y desde el Plan de Desarrollo Nacional tiene como meta para el año 2019 de alcanzar 5,00 m² por habitante, procurando convertir el espacio público como el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración de social y la construcción de la ciudadanía.

Con respecto a los criterios que servirían de base para definir las cesiones públicas que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, como áreas o zonas generadoras deberían aportar para consolidar el tema de los ámbitos de reparto:

- Para desarrollos urbanísticos residenciales, se consideran las áreas a ceder contabilizadas de acuerdo a la densidad poblacional reglamentada y los indicadores que se establezcan para cada zona de tratamiento.
- Para los desarrollos que se aprueben y adopten bajo las figuras de plan parcial, planteamiento urbanístico general (P.U.G.) o similar, las cesiones correspondientes al área de planeamiento y/o planificación serían contabilizadas de manera global y se distribuyen de acuerdo a las etapas, o unidades de gestión y/o actuación urbanísticas propuestas, contemplando la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.

²⁸ Decreto N° 351 de Febrero 23 de 2007: Pro medio del cual se reglamentan los Ámbitos de reparto y la forma de gestión de las obligaciones urbanísticas en el Municipio de Medellín.

- En los procesos de urbanización en tratamientos de consolidación, las cesiones generadas deberán ser pagadas en dinero al Municipio, generalmente a una cuenta de destinación específica para fines relacionados al tema de ordenamiento y planificación territorial.
- En los procesos de construcción en tratamientos de consolidación donde se indique, la obligación de entregar una cesión pública derivada de procesos de densificación, deberán ser pagadas en dinero al Municipio, generalmente a una cuenta de destinación específica para fines relacionados al tema de ordenamiento y planificación territorial.

Mediante las obligaciones urbanísticas generadoras, que se sirven para cubrir requerimientos de espacio público y equipamientos en zonas que adolecen y requieren mejorar sus condiciones de espacialidad, movilidad, desarrollo socio ambiental, a fin de alcanzar el equilibrio y armonía en su territorio, compensan parte de sus obligaciones urbanísticas en otros ámbitos como áreas receptoras de obligaciones.

Se propende con los ámbitos de reparto por la adquisición de suelo que se tenga proyectado como prioridad para zonas verdes y futuras intervenciones, tales como espacios para la recreación y construcción y/o ampliación de equipamientos comunitarios y sociales.

Con la inversión de los recursos obtenidos en dinero, se puede realizar la adquisición de predios requeridos por el Municipio producto de la compensación de tales obligaciones; los cuales formarán parte de los sistemas estructurantes de espacio público efectivo y equipamientos de primer orden o general de la ciudad, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo a lo anteriormente indicado, se contribuye a incrementar los índices de espacio público efectivo y equipamientos en m² por habitante, aproximándolos a las metas establecidas por el municipio y la nación.

Estos recursos sólo se destinan hacia los fines que persigue la Ley, que son:

- Compra de suelo para la construcción futura de parques, plazas, plazoletas o zonas verdes recreacionales.
- Compra de suelo para la construcción futura de equipamientos básicos de Ley.
- Dotación del espacio público efectivo (mobiliario urbano, arborización, entre otros).
- Construcción de equipamientos básicos de Ley (salud, educación, recreación y deportes y afines).

En la conformación del decreto de ámbitos de reparto deben definirse los siguientes aspectos:

- El objeto y alcance para determinar los ámbitos de reparto.
- Delimitar los ámbitos de reparto.
- Definir zonas o ámbitos receptores y generadores de recursos y los respectivos porcentajes de traslado de los mismos hacia otros ámbitos.
- Determinar criterios para conformar el sistema de espacio público y equipamientos proyectados considerando la localización y selección de los predios destinados a los diferentes usos y planificación del territorio de conformidad al POT y Planes de Desarrollo Municipal.
- Conformar un plan financiero de inversiones de acuerdo a los presupuestos de inversión para cada ámbito de reparto, de tal forma que pueda proyectarse al cumplimiento de obligaciones urbanísticas para hacer un control sobre las mismas.

- Para la gestión, ejecución y control de los ámbitos de reparto se debe tener en cuenta la planificación dentro de territorio y plasmarla en unos planos en los cuales se oficialicen las intervenciones proyectadas, en las cuales se debe considerar lo siguiente:
- Plano 1: Delimitación geográfica para los ámbitos de reparto en zona urbana y rural.
- Plano 2: Localización de los predios potenciales para intervenir.
- Plano 3: Identificación de los predios de ejecución en el corto plazo.

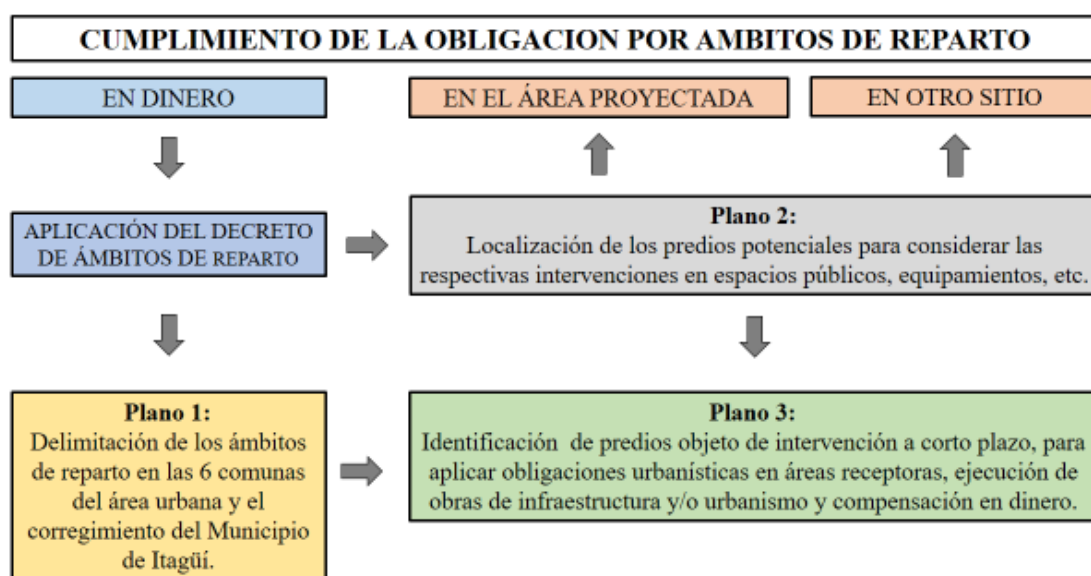


Figura 29. Esquema de Cumplimiento para la Obligación Urbanística por Ámbitos de Reparto.

Fuente: Esquema de elaboración propia, tomando como base los parámetros del Decreto N° 351 de Febrero 23 de 2007 del Municipio de Medellín.

En el Plano 1, se hace la descripción, localización y delimitación de las 6 comunas del área urbana y el corregimiento en la zona rural del Municipio de Itagüí para la aplicación de los ámbitos de reparto.

En el Plano 2, se determina la localización de los predios potenciales para considerar las respectivas intervenciones en espacios públicos, equipamientos, áreas de protección y/o

conservación, desarrollos viales, etc. Evidenciando la disponibilidad de lotes entregados por los urbanizadores y/o constructores señalados o incluidos en cada ámbito de reparto como predios o áreas de oportunidad.

En el Plano 3, se plantea e identifican los predios de ejecución en el corto plazo, este debe estar en constante actualización de acuerdo a la dinámica del sector inmobiliario, las nuevas obligaciones urbanísticas que se van generando para aplicar en las zonas receptoras, además se debe indicar cuales son las que se compensan en dinero y cuales se ejecutan en obras de infraestructura, equipamientos, urbanismo y espacialidades públicas.

Conclusiones sobre aplicación de los ámbitos de Reparto:

- Con este tema propuesto de implementar un Decreto de Ámbitos de Reparto se pretende establecer un instrumento de gestión adicional normativo complementario al POT de Itagüí y normatividad vigente, con el cual se buscaría el equilibrio del territorio en su infraestructura de espacio público efectivo y equipamientos básicos.
- Se Determinarían las áreas en la que se harían efectivas cesiones de suelo y construcción de espacio público efectivo y equipamientos, considerando criterios de apropiados y racionales para la inversión de recursos y haciendo efectiva la distribución del reparto de cargas y beneficios procedentes de las obligaciones urbanísticas.
- Se tendría la posibilidad de aportar a los MISN los recursos provenientes de otros proyectos urbanísticos y construcción de otras grandes áreas de usos industriales, comerciales y de servicios que compensen valores económicos por concepto de obligaciones urbanísticas.

4.4. Descripción del área de planificación objeto del estudio, Predios Tejar San José..

Las áreas destinadas para el planteamiento objeto de este caso de estudio en el Municipio de Itagüí corresponde al polígono ZE-D-02 localizada en el suelo de expansión determinada en el Plan de Ordenamiento Territorial; Este polígono se localiza en la zona noroccidental del municipio, delimitado de la siguiente manera: Por el costado oriental con el barrio El Guayabo, Santa María #1, zona urbana correspondiente a la comuna 4; Por el occidente con la zona rural del municipio de Itagüí, veredas El Progreso y Los Gómez; Por el costado norte con la Urbanización Villaventura, Barrio Los Velásquez y con Predios del P.U.G. Tierra Verde antigua Ladrillera la Gloria y por el costado Sur con Barrios de la Comuna 5 como son Calatrava y Loma Linda.

Actualmente el predio tiene accesos por la calle 69 del Barrio El Guayabo y por la Calle de la Urbanización Loma Linda.

Con respecto a la zona de expansión en el polígono ZE-D-02, se ha planteado como política de desarrollo, la intervención y ejecución de Grandes Proyectos Urbanos tales como los Planes Parciales, los P.U.G. y como en este caso, el planteamiento de un MISN, teniendo en cuenta como uso principal Residencial, se pretende contribuir a mejorar y/o suplir al menos en parte, el déficit habitacional del municipio y la implementación de vivienda de interés social prioritaria, de tal forma que se procure mejorar la calidad de vida de las familias, que especialmente habitan las zonas de riesgo y vulnerabilidad.

Para dar forma a esta propuesta a continuación se presenta la formulación de los lineamientos básicos para la formulación del MISN en el área de planificación.

4.4.1. Lineamientos para conformar la estructura de la propuesta en el área de planificación del MISN en el predio tejar San José.

Para dar forma al planteamiento y aplicar los lineamientos básicos, se toma como base el loteo de las distintas unidades prediales, obteniendo toda la información catastral posible, de tal forma que se posibilite realizar el análisis de los predios comprendidos dentro del área de planificación, para efectos de realizar la integración y conformación de las áreas que se pretenden intervenir.

Para efectos de incorporar a la legalidad las nuevas unidades prediales, que en adelante llamaremos Unidades de Gestión (U.G.), las cuales deben constituirse debidamente, mediante el trámite de la respectiva Licencia de Construcción y Urbanismo ante la curaduría urbana, para que posteriormente se legalicen ante la Oficina de Catastro Municipal, la cual forma parte de la Subsecretaría de Rentas del Municipio de Itagüí.

A continuación se describe la información predial de los lotes que conformarán las áreas de planificación, los cuales contienen la siguiente información inmobiliaria:

LOTES DESTINADOS PARA EL AREA DE PLANIFICACION DEL MACROPROYECTO T.S.J.					
Descripción	Matricula inmobiliaria	Código Catastral	Ficha Catastral	Propietario	Área en m2
LOTE 1	001-0602289	3602002060015	12525657	Tejar San José S.A.S.	132.190
LOTE 2	001-0793738	3602002060014	12525656	Tejar San José S.A.S.	66.371
LOTE 3	001-0181196	3602002060024	12525727	TURBADUANA LIMITADA Y CIA SCS	2.000
LOTE 4	001-0244536	3602002060023	12525725	Arango Tamayo Jaime	1.072
LOTE 5	001-0248040	3602002060022	12525723	Arango Tamayo Jaime	2.108
LOTE 6	001-0011240	3602002060021	12525724	Arango Tamayo Jaime	8.174
LOTE 7	001-0181249	3602002060026	12525726	TURBADUANA LIMITADA Y CIA SCS	17.080
LOTE 8	001-0533160	3602002060027	12525722	Arango Tamayo Jaime	6.812
LOTE 9	001-0112952	3602002060020	12525663	Tejar San José S.A.S.	49.701
LOTE 10	001-0172562	3602002060025	12525728	Arango Tamayo Jaime	38.214
Área Total					323.722

Tabla 19. Descripción de los Predios objeto de la planificación del MISN

Fuente: Cuadro de elaboración propia, tomando la información de la base catastral del año 2011 suministrado por Catastro Municipal de Itagüí.

Adicionalmente se presenta a continuación el mapa en el cual se identifica el loteo que conforma el área de planificación del MISN.

Para efectos de plantear las áreas de planificación de la propuesta y hacer la subdivisión predial para 3 unidades de gestión considerando una integración predial de los lotes, se debe considerar y tener en cuenta para realizar la delimitación territorial las siguientes particularidades:

- **Vías Proyectadas:** Se deben tener en cuenta las proyecciones viales de la Vía Longitudinal Occidental, apertura y prolongación de las calles 68 y 69.
- **Servidumbres:** Línea de alta tensión, la cual tiene retiros de 16 metros de acuerdo a los estipulado por la normatividad RETIE y de Empresas Publica de Medellín (EPM).
- **Condiciones Topográficas:** se deben considerar las zonas de altas pendientes y de tratamiento de protección, áreas que serán destinada a la conformación del Parque de Bordo Metropolitano y/o Cinturón Verde.
- **Hidrografía:** Se deben respetar los retiros a las fuentes de agua existentes, los cuales corresponden a la Quebrada la Harenala y sus afluentes Caño la Pampa, Caño San José y Caño La Gloria, los cuales corresponden a 20 metros a partir del borde superior o cota de inundación.
- **Zonas de Riesgo Geológico:** Áreas de movimientos en masa por pendientes alta e inestabilidad de los suelos, además de zonas de llenos antrópicos.

En el Mapa N° 31 que se muestra a continuación se identifican las unidades de gestión proyectadas y conformadas de acuerdo a los parámetros anteriormente mencionados.



Figura 31. Mapa de conformación de las Unidades de Gestión en el área de planificación del MISN del Tejar San José.
Fuente: Mapa de elaboración propia, considerando las afectaciones y conformación vial proyectada.

Para efectos del planteamiento del MISN se propone una subdivisión de 3 Unidades de Gestión, las cuales se podrían plantear por etapas de ejecución, tomando como base para la subdivisión de predios para las etapas y áreas de planificación los siguientes aspectos:

1. Vías Obligadas y proyectadas.
2. Retiros a fuentes de agua (Quebradas y sus afluentes)
3. Retiro a líneas de alta tensión
4. Zonas de retiro por movimientos en masa

Realizando la respectiva proyección de las afectaciones y retiros obligatorios se determina y propone la siguiente conformación predial para las unidades de gestión o unidades de actuación urbanística del MISN:

CUADRO DE AREAS PARA INTERVENCION DEL MISN TEJAR SAN JOSE								
UNIDAD DE GESTION	PREDIO INTEGRADO	PREDIO	AREA BRUTA m2	RETIRO LINEA ALTA TENSION m2	RETIRO A QUEBRADAS m2	RETIRO A ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS m2	AREA CESION VIAS m2	AREA NETA m2
U.G.1	14	LOTE 6	88.659,96	4.648,00	6.200,00	36.403,65	0,00	18.421,44
		LOTE 7						21.118,99
		LOTE 8						1.867,88
		SUBTOTAL						41.408,31
U.G.2	15	LOTE 2	128.248,68	1.436,32	18.472,00	15.395,56	9.930,85	15.823,32
		LOTE 3						32.788,24
		LOTE 4						34.402,39
		SUBTOTAL						83.013,95
U.G.3	20	LOTE 1	116.744,21	9.760,00	35.339,08	0,00	2.935,24	577,01
		LOTE 2						208,19
		LOTE 3						348,34
		LOTE 4						8.208,85
		LOTE 5						14.070,38
		LOTE 6						10.522,43
		LOTE 7						34.774,69
		SUBTOTAL						68.709,89
TOTAL			333.652,85	15.844,32	60.011,08	51.799,21	12.866,09	193.132,15

Tabla 20. Descripción de los Predios objeto de la planificación del MISN

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información de la base suministrado por Catastro Municipal de Itagüí.

De acuerdo a lo anterior se obtiene la información y datos para conformar y configurar el ejercicio para determinar el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, para verificar la viabilidad de la

planificación y posible intervención del área determinada para el MISN, el cual se incorpora a continuación.

4.5. Propuesta de reparto de cargas y beneficios para el MISN Tejar San José.

Considerando las áreas correspondientes a las unidades de gestión o de actuación urbanística, se deberá realizar una simulación y análisis para determinar viabilidad mediante la aplicación de la normatividad y los elementos que componen las obligaciones urbanísticas a través del ejercicio de Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Mediante la formulación del instrumento de gestión para desarrollar el MISN, se debe realizar el trámite de englobe de los lotes para la conformación de las respectivas unidades de gestiones que se plantean, ya que el área de intervención de este plan parcial está compuesto de 10 lotes, los cuales son de tres diferentes razones sociales: **Turbaduana Limitada y Cía. Limitada** (2 Lotes), **Tejar San José S.A.S.** (3 Lotes) y **Jaime Arango Tamayo** Representante Legal del Tejar San José (5 Lotes), siendo todos los predios de la Sociedad Tejar San José.

Los Predios son de propiedad de una misma familia y uno de otros propietarios privados, pero todos forman parte de la Sociedad del tejar San José, por tal razón se hace necesario establecer un sistema de reparto equitativo de las cargas y de los beneficios, entre las tres unidades que estructuran el área de planificación, de forma tal que cada una de ellas sea autosuficiente en sus aportes a cargas urbanísticas y que éstas se encuentran en proporción o equilibrio con relación a los beneficios estimados en cada unidad.

Las Tablas que a continuación se referencian corresponden al ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en los cuales se empieza indicando y definiendo la información de los predios

englobados en tres unidades de gestión, en los cuales se indican las respectivas áreas catastrales que las conforman.

Unidades de Gestión (UG)		Área Catastral de cada Unidad de Gestión (m ²)
UG-1	Pedios	88.659,96
UG-2	Pedios	128.248,68
UG-3	Pedios	116.744,21
(Área Bruta) Área total		333.652,85

Tabla 21. Descripción de los Predios de las unidades de Gestión planteadas para la planificación del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Luego se realiza el análisis y se determinan las cesiones que les corresponden a cada una de ellas en lo que se refiere a vías proyectadas, retiros a quebradas y fuentes de agua, retiros a líneas de alta tensión (servidumbre), retiros a zonas de riesgos y amenazas, cesiones para áreas y zonas verdes públicas y las cesiones para equipamientos comunitarios públicos.

Unidades de Gestión (UG)		Cesión en vías	Áreas de retiro quebradas	Áreas de retiro Línea de alta tensión	Áreas de retiro a Zonas de Riesgo y Amenazas	Área neta	Cesión para zonas verdes publicas	Cesión para equipamiento
UG-1	Pedios	9.930,85	6.200,00	4.648,00	36.403,65	41.408,31	28.233	1.882
UG-2	Pedios	2.935,24	18.472,00	1.436,32	15.395,56	83.013,95	56.600	3.773
UG-3	Pedios	0	35.339,08	9.760,00	0,00	68.709,89	46.848	3.123
Área total		12.866,09	60.011,08	15.844,32	51.799,21	193.132,15	131.681	8.779

Tabla 22. Descripción de las áreas a ceder de los Predios de las unidades de Gestión planteadas para la planificación del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Posteriormente en el cuadro se definen las áreas del lote, aplicando el índice de construcción (I.C.) el cual corresponde a 2.5 máximo y el índice de ocupación (I.O.) del 80%.

Se parte restar del Área Bruta de las tres unidades de cesión las áreas de retiro y cesiones que las afectan, lo cual nos da como resultado el área neta del lote, o sea el área útil y/o aprovechable del lote, en él se describe a continuación los parámetros normativos que se aplican a este, definiendo las áreas y los valores básicos de acuerdo al actual mercado inmobiliario y de valores de construcciones de este tipo, determinantes para hacer el respectivo ejercicio, del cual se obtiene lo siguiente:

Área neta Lote	193.132 m2	
Índice construcción. (I.C.)	2,5	(máximo)
Índice de ocupación (I.O.)	80%	
Área total construida	482.830 m2	
Área uso residencial	434.547 m2	90%
Área uso comercio	48.283 m2	10%
Área uso oficinas/servicios	0	0%
Parqueaderos vehículos	878 unidades	8
Parqueaderos motos	87 unidades	
Área celda de parqueaderos (m²) vehículos	20 m2	
Área celda de parqueaderos. (m²) motos	2	
Valor mt²suelo	\$180.000	(Valor de referencia)
Valor total del lote	60.057.513.000	
Valor mt² construcción Existen. UG-1	0	(Valor promedio)
Valor total de la construcción UG-1	0	
Valor mt² construcción Existen. UG-2	0	(Valor promedio)
Valor total de la construcción UG-2	0	
Valor mt² construcción Existen. UG-3	0	(Valor promedio)
Valor total de la construcción UG-3	0	
Valor mt² venta residencial VIS	\$1.692.296	135 SMMLV (2016)
Valor mt² venta residencial VIP	\$1.072.484	70 SMMLV (2016)
Valor mt² venta oficinas	0	
Valor mt² venta comercio	\$2.500.000	
Valor parqueadero vehicular	\$12.000.000	

Valor parqueadero motos	\$3.000.000	
Valor m² construcción residencial	\$800.000	
Valor m² construcción circulaciones	\$800.000	
Valor m² construcción Parqueadero.	\$560.000	
Valor m² construcción oficinas	0	
Valor m² construcción comercial.	\$1.000.000	

Tabla 23. Descripción de los índices, áreas y valores a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Luego se hace la aplicación de la normatividad para el cumplimiento de las Obligaciones urbanísticas del MISN, de acuerdo a la normatividad vigente, la cual corresponde a lo indicado a continuación:

Obligaciones Urbanísticas para MISN - MAEC	
Áreas a ceder para equipamiento (1 m2/ Un de vivienda)	1
Áreas a ceder para espacio público (15 m2/ Un de vivienda)	15
Áreas a ceder para servicios colectivos privados (1 m2/ Un de vivienda)	1
Construcción de Servicios comunales (1 m2/ Un de vivienda)	1
Construcción de equipamiento (1 m2/ Un de vivienda)	1
Densidad Proyectos VIS - VIP Lotes<2000 m2 (Máxima 250 Viv/ Ha)	250
Densidad Proyectos VIS - VIP Lotes> 2000 m2 (I.C. Máximo 2.5)	2,5
Índice de ocupación (I.O. 80%)	0,8
Áreas Mínimas a construir en vivienda	VIP= 45 m2 ; VIS = 55 m2
Áreas Máximas a construir en comercio	10% de Área Neta del lote
Áreas Mínimas a construir en comercio	20 m2
Parqueaderos privados	1 Celda/ 8 viviendas
Parqueaderos Visitantes	1 Celda/ 6 viviendas
Parqueaderos de motos (*1)	4
(*1) sustitución del 20% de parqueadero de Viviendas a razón de 4 celdas de motos/ 1 celda carro	

Tabla 24. Descripción de las Obligaciones Urbanísticas a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

También se debe tener en cuenta las compensaciones urbanísticas de acuerdo a la normatividad, las cuales corresponden a lo citado en la tabla.

COMPENSACIONES URBANÍSTICAS PARA MISN - MAEC	
Uso Residencial	
Espacio Publico	Estrato 3 = 1 m2 x 0.5 SMMLV
	Estrato 2 = 1 m2 x 0.4 SMMLV
	Estratos 4, 5 y 6 = 1 m2 x 0.6 SMMLV
Equipamiento Publico	1 m2 x 1.5 SMMLV
Parqueaderos	
Lotes > a 500 m2	1 celda / 2 SMMLV
Lotes < a 500 m2	No se compensa
Uso Industrial, comercial y de servicio	
Áreas a ceder	1 m2/ 1 SMMLV
Equipamiento a construir	1 m2 / 2 SMMLV
Parqueaderos	1 celda/ 3 SMMLV

Tabla 25. Descripción de las Compensaciones Urbanísticas a aplicar en el planteamiento para las Unidades de Gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Considerando un porcentaje del 50% para unidades de vivienda de 55 m2 nos determina 3.950 unidades de vivienda y 20 locales comerciales

Vivienda y Comercio	Aptos VIS (50%)	Locales Comerciales (10% área construida)
Áreas construidas (m2)	55	20
Número de unidades	3.950	2.414

Tabla 26. Descripción de viviendas y locales comerciales resultantes en el planteamiento general del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se deben tener en cuenta las cargas del Proyecto las cuales corresponden a los suelos a ceder y costos de construcción para las intervenciones en vías, equipamientos, zonas verdes públicas,

espacios públicos tipo plazoletas y andenes, además se debe incluir el costo de la gestión correspondiente a la formulación del Plan parcial o del PUG lo cual se refleja en valores en pesos y porcentaje (%) de participación de las cargas.

CARGAS DEL PROYECTO		Área (m ²) de cesión	Costo total de suelo para cesión	Costo de adecuación y construcción por m ² de suelo para cesión	Costo total de adecuación y/o construcción	Costo de cargas (suelo de cesión con adecuación y vía con adecuación)	Costo de la construcción del equipamiento	Costo de formulación del MISN	Costo total de cargas (suelo de cesión, vía, adecuación y formulación MISN)	% de participación de las cargas
<i>Suelo a ceder en m²</i>		131.681		90.000						
en equipam. (*2)	6,67%	8.779	1.580.172.136	90.000	790.086.068	2.370.258.205				4,84%
espacio plazol. y andenes	45,00 %	59.256	10.666.161.920	90.000	5.333.080.960	15.999.242.881				32,68%
en zonas verdes	48,33 %	63.646	11.456.247.989	90.000	5.728.123.994	17.184.371.983				35,10%
Total suelo cesión	100,00 %		23.702.582.045		11.851.291.023	35.553.873.068				
Construcción equipam.		8.779		800.000			7.022.987.273			14,35%
<i>Suelo de vías</i>		12.866	2.315.896.200	300.000	3.859.827.000	6.175.723.200				12,62%
<i>Formulación Plan Parcial</i>								200.000.000		0,41%
Total									48.952.583.541	100,00%

Tabla 27. Descripción de las Cargas del planteamiento general del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

El reparto de los aprovechamientos o beneficios por unidad de gestión corresponde a los siguientes cálculos:

UNIDAD DE GESTIÓN	Área neta	I.C.	Área de apartamentos, locales y oficinas (m ²) (*4)	Total de unidades de vivienda (50% VIS y 50% VIP)	Total de unidades de locales comerciales y oficinas	Área total de cesión en suelo por aprovechamiento (m ² s)	Participación cesión de m ² suelo x unidad
1	41.408	2,5	55	1.882	518	28.233	11,76
2	83.014	2,5	55	3.773	1.038	56.600	11,76
3	68.710	2,5	55	3.123	859	46.848	11,76
Total	193.132			8.779	2.414	131.681	

Continuación de la Tabla

UNIDAD DE GESTIÓN	Construcción servicios colectivos (1m ² /viv + 1% de otros usos)	Parqueaderos privados vehiculares	Parqueaderos visitantes vehiculares	Total unidades de Parqueaderos vehiculares	Total unidades de Parqueaderos de motos
-------------------	---	-----------------------------------	-------------------------------------	--	---

1	1.882	188	0	188	188
2	3.773	377	0	377	377
3	3.123	312	0	312	312
Total	8.779	878	0	878	878

Tabla 28. Aprovechamientos del planteamiento general del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

El reparto de las cargas por unidad de gestión correspondiente a vías, espacio público y equipamiento comprende los siguientes cálculos:

Unidades de Gestión	Área total construida por Aprovechamientos	% de cargas por asignación de aprovechamiento	Área del suelo para vía	Costo total carga para vía (incluye valor de suelo y adecuación)	Área de suelo para cesión en zonas verdes públicas	Costo total carga para zonas verdes públicas (incluye valor de suelo y adecuación)	Área destinada a equipamiento
1	103.521	21,4%	0,00	0	28.232,94	7.622.893.432	1.882
2	207.535	43,0%	9.930,85	4.766.808.000	56.600,42	15.282.113.523	3.773
3	171.775	35,6%	2.935,24	1.408.915.200	46.847,65	12.648.866.114	3.123
				6.175.723.200	131.681	35.553.873.068	8.779
	482.830	100%	12.886	48.952.583.541			

Continuación de la Tabla

Unidades de Gestión	Costo total de carga para construcción equipamiento	Costo de formulación del MISN	Costo total de la carga por Unidad de Gestión	Participación de las cargas por Unidad de Gestión	Diferencia entre reparto de cargas por aprovechamiento y costo de la carga por U. de G.
1	1.505.756.727	42.880.805	9.171.530.964	18,7%	1.324.099.901
2	3.018.689.091	85.965.956	23.153.576.570	47,3%	-2.112.298.241
3	2.498.541.455	71.153.239	16.627.476.007	34,0%	788.198.340
	7.022.987.273	200.000.000	48.952.583.541	100%	0
	48.952.583.541				

Tabla 29. Descripción de las Cargas del planteamiento por Unidades de Gestión del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Con respecto al tema de costos directos del MISN se realiza el siguiente análisis considerando los costos promedio actuales de desarrollos que se han venido ejecutando en el Municipio de Itagüí y Área Metropolitana del valle de aburra.

Unidades de Gestión	Áreas privadas a construir	Áreas totales a construir (con un 20% de circulaciones mas parqueaderos)	Costos de urbanización (5'000.000 \$/por 100 m² const.	Total COSTOS DIRECTOS (C.D.)	COSTOS DIRECTOS (C.D.) reajustado con el 3% de las ventas	Costos Indirectos (C.I.) Honorarios (5)
UG-1	103.521	127.989	6.399.466.091	109.957.885.009	115.532.120.806	13.863.854.497
UG-2	207.535	256.589	12.829.428.636	220.439.770.864	231.614.806.302	27.793.776.756
UG-3	171.775	212.376	10.618.801.182	182.455.989.718	191.705.464.725	23.004.655.767
TOTAL	482.830	596.954	29.847.695.909	512.853.645.591	538.852.391.833	64.662.287.020

Tabla 30. Costos Directos para el planteamiento general del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Con respecto al tema de costos indirectos del MISN se realiza el siguiente análisis considerando los costos promedio actuales de desarrollos que se han venido ejecutando en el Municipio de Itagüí y Área Metropolitana del valle de aburra.

Unidades de Gestión	(C.I.) Administr. Impuestos y otros (6)	(C.I.) Financieros (7)	Total COSTOS INDIRECTOS (C.I.)	Valor del lote	Costo de las cargas del proyecto (por aprovechamiento)	TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (incluido el valor del lote)
UG-1	18.580.785.989	1.858.078.599	34.302.719.084	15.958.792.800	10.495.630.865	176.289.263.555
UG-2	37.250.118.129	3.725.011.813	68.768.906.698	23.084.762.400	21.041.278.329	344.509.753.729
UG-3	30.831.583.356	3.083.158.336	56.919.397.458	21.013.957.800	17.415.674.347	287.054.494.330
TOTAL	86.662.487.473	8.666.248.747	159.991.023.240	60.057.513.000	48.952.583.541	807.853.511.614
(5): Honorarios sobre costos directo (no se incluye valor del suelo)						
(6) Administración. Impuestos y otros (sobre las ventas)						
(7): Financieros (sobre las ventas)						
Aplicable a los costos de urbanización: (publicidad, fiducia, gastos legales, varios y reembolsables)						

Tabla 31. Costos Indirectos para el planteamiento general del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Porcentajes de participación de las unidades de gestión en el proyecto MISN

Unidades de Gestión	Ventas del proyecto	% de particip. Costos Directos (C.D.) sobre ventas	% de particip. del lote	% de particip. de las cargas sobre ventas	% de particip. de costos sobre ventas	Utilidades potenciales	Cronograma de ejecución
UG-1	185.807.859.885	62,18%	8,59%	4,94%	94,88%	5,12%	primera
UG-2	372.501.181.287	62,18%	6,20%	6,22%	92,49%	7,51%	segunda
UG-3	308.315.833.557	62,18%	6,82%	5,39%	93,10%	6,90%	tercera
TOTAL	866.624.874.730						

Tabla 32. Tabla de Porcentajes de participación para el planteamiento por unidades de gestión del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Costos directos del MISN

UNIDADES DE GESTIÓN	Costos de urbanización (1'500.000 \$/por 100 m² const.	Total COSTOS DIRECTOS (C.D.)
UG-1	139.828.500	5.514.106.500
UG-2	215.176.500	8.485.438.500
UG-3	209.199.375	8.249.731.875
TOTAL	871.815.000	34.379.835.000

Tabla 33. Tabla de costos directos por urbanización para el planteamiento por unidades de gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Costos indirectos del MISN

NIDADES DE GESTIÓN	Costos Indirectos (C.I.) Honorarios (1)	(C.I.) Administr. Impuestos y otros (2)	(C.I.) Financieros (3)	Total COSTOS INDIRECTOS (C.I.)
UG-1	606.551.715	567.420.000	567.420.000	1.741.391.715
UG-2	933.398.235	873.180.000	873.180.000	2.679.758.235
UG-3	907.470.506	848.925.000	848.925.000	2.605.320.506
TOTAL	3.781.781.850	3.537.800.000	3.537.800.000	10.857.381.850
Honorarios (1): 11% sobre costos directo (no se incluye valor del suelo)				
Administración: Impuestos y otros (2): 5% sobre las ventas				
Financieros (3): 5% sobre las ventas				

Tabla 34. Tabla de costos indirectos para el planteamiento general y unidades de gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En la Siguiete tabla se relacionan los costos generales de inversión del MISN

UNIDADES DE GESTIÓN	TOTAL COSTOS DEL PROYECTO
UG-1	8.795.175.015
UG-2	13.534.543.935
UG-3	13.158.584.381
TOTAL	54.836.928.850

Tabla 35. Tabla de Costos Generales de inversión para el planteamiento de las unidades de gestión del MISN.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En la Siguiete tabla se relacionan los costos de ventas, potencialidad y utilidad del MISN

UNIDADES DE GESTIÓN	Ventas del proyecto	TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (incluido el valor del lote)	Potenciales utilidades	Porcentaje utilidades/ventas
UG-1	11.348.400.000	8.795.175.015	2.553.224.985	22,50%
UG-2	17.463.600.000	13.534.543.935	3.929.056.065	22,50%
UG-3	16.978.500.000	13.158.584.381	3.819.915.619	22,50%
TOTAL	70.756.000.000	54.836.928.850	15.919.071.150	22,50%

Tabla 36. Potencialidad y utilidad para el planteamiento de las unidades de gestión del MISN.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información Planteada en el cuadro de reparto equitativo de cargas y beneficios.

4.6. Conclusiones del Capítulo.

Se realizan adecuadamente las modelaciones de tipo cartográfico asociadas a la normatividad vigente y de acuerdo a los conceptos aplicados a criterio personal para la propuesta presentada arrojando las siguientes conclusiones:

- El área de los predios del Tejar San José, objeto del ejercicio para la planificación del MISN cumple con los parámetros para la formulación del MISN y por tanto se evidencia en este trabajo final la aplicación de los diferentes lineamientos básicos.
- La población objetivo para dirigir el proyecto corresponde a 868 familias asentadas en áreas de riesgo y amenaza de diferentes barrios y zonas del Municipio de Itagüí, lo cual representa un porcentaje del 21.97% de los beneficiarios totales del MISN propuesto, para lo cual el porcentaje restante podría ser producto para ser ofrecido abiertamente a las familias con carencia de vivienda.
- Con el desarrollo del MISN en estos predios se alcanza la apertura de nuevas vías que mejoran la movilidad de toda la zona Noroccidental y Cent occidental de los polígonos de desarrollo, lo que genera la posibilidad de descongestionar las vías arterias y secundarias que dan acceso al Municipio de Itagüí.

5. Conclusiones y Aportes del Trabajo Final.

Con este Trabajo Final realizado en la línea de profundización de Gestión Inmobiliaria de la Maestría en Construcción, considerando los aspectos de la planificación y ordenamiento territorial de las ciudades y de acuerdo a las temáticas de la informalidad de la vivienda y el impacto sobre todo en las zonas de riesgo y amenaza por fenómenos naturales, me permito relacionar a continuación las siguientes conclusiones y conceptos que considero aportan no solo académicamente sino que también puede ser un instrumento para tomar como base para proyectar planes, programas y proyectos de vivienda de interés social y prioritaria.

- La implementación y desarrollo del MISN se constituye en un planteamiento a desarrollar como un gran aporte a la inversión social y al mejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable que habita en zonas de riesgo y adicionalmente contribuiría a solucionar en parte el déficit de vivienda de la población Itagüiseña, por el número de viviendas resultantes con este Macroproyecto.
- En lo que respecta al desarrollo de la ciudad, se lograría complementar el desarrollo urbanístico y social de estas zonas de expansión del Municipio, ya que se obtendría una mejor conectividad vial, mayor cobertura de equipamientos, tratamiento adecuado a las zonas y áreas de los suelos de protección y del espacio público, el cuales muy susceptible a ser invadido y producir informalidad.
- Una de las principales causas de caos en la circulación vehicular en las ciudades corresponde al tema de las importaciones de vehículos, lo cual ha incrementado desmedidamente el parque automotor, nuestras ciudades no fueron proyectadas con una infraestructura vial muy amplia para cubrir la demanda que en esta época se genera.
- En lo que concierne al tema del transporte es angustioso este escenario, debido a que la oferta tiene retrocesos por no haber sido construida con una proyección a futuro, mediante una planificación adecuada, de otra parte el mantenimiento de los sistemas viales y de

movilidad han sido insuficientes, los sistemas de transporte colectivo colapsan de acuerdo al aumento de la población y a la planificación de los espacios públicos destinados a tal fin.

- Por la oportunidad que ofrecera la proximidad de sistemas de transporte masivo a la zona de influencia del MISN, se debe proyectar la oferta de transporte público colectivo para la zona con el criterio de la integración, en aspectos físicos, tarifarios y operacionales tanto con el sistema Metro, como con el Metroplús en las estaciones próximas al MISN, de tal forma que permita una óptima operación integrada al SITVA.
- Se debe implementar un sistema vial primario que permita una adecuada captación de los flujos vehiculares que se produzcan al interior del polígono del área de planificación del MISN, y a medida que se desarrollen las diferentes etapas en el área de planificación se implementen y construyan las vías de servicio planteadas que garanticen la capilaridad de los accesos y conexión de las edificaciones que se construyan.

La administración municipal deberá establecer una nueva ruta de transporte o reestructurar la existente, para que integre todo el desarrollo del MISN integrando a los barrios Loma Linda y Calatrava desde el equipamiento de transporte existente o que se propongan hasta el Sistema de Transporte Masivo, de acuerdo a la frecuencia, la capacidad de los vehículos y la flota operacional requerida.

Para evitar la ocupación de las vías internas del polígono de planeación con vehículos estacionados, es necesario prever un número de celdas de estacionamiento suficiente para residentes y visitantes en cada una de las etapas de planificación.

La incorporación de nuevas vías al sistema vial municipal, se realiza con el fin de mejorar la accesibilidad dentro del área de planificación objeto de esta propuesta, buscando agilizar la comunicación vehicular y proteger al peatón. Además se intenta optimizar la red vial interna del área urbana, incorporando acciones específicas para mejorar la conectividad e interrelación urbana, a través de la realización de broches entre vías que permitan la unión e integración entre algunos sectores inconexos.

La red vial, se clasifica de tal manera que se puedan fijar funciones específicas a las vías, para así atender las necesidades de movilidad vehiculos y de personas de una manera rápida, confortable y segura, y a las necesidades de accesibilidad a las diferentes propiedades o usos del área colindante. Se propone como una de las vías de acceso principal la calle 69 y la carrera 58 Longitudinal Occidental en la cual se proponen dos calzadas de dos carriles, que conectarán todas las etapas planteadas y sus unidades de gestión, estas vías mejoran la movilidad, aumenta la capacidad y ofrece niveles de servicio aceptables para sus usuarios. Con lo anterior se propone el siguiente sistema de circulación:

- Calle 69 Barrio El Guayabo: Vía de servicio que se proyecta desde La Carrera 57 D hasta el acceso a la vía 52 D.
- Calle 68: Vía de servicio, propuesta en el plan vial Municipal para mejora la condiciones de movilidad la cual se conectara con la carrera 53.
- Apertura de una nueva vía: Esta vía de servicio, se enmarca sobre el corredor de la línea de alta tensión existente como conectividad interna en el área de planificación la cual se conecta entre las carreras 57 A y la Longitudinal occidental.
- Vía Colectora Longitudinal Occidental: se conecta desde calle 69D y la Calle 65 del Barrio Loma Linda.

Secciones viales de las vías obligadas proyectadas y recomendadas para la intervención en el área de planificación:

Vías Obligadas	LOCALIZACION	SECCION VIAL PROYECTADA
	Calle 69	13.00 metros
	Calle 68	13.00 metros
	Carrera 57 B	13.00 metros
	Carrera 58: Vía longitudinal Occidental	25.00 metros

Tabla 37: Secciones de las vías proyectadas

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a las vías proyectadas en el Área de Planificación.

- El tema de ámbitos de reparto es subjetivo para la implementación y aplicación de cada municipio, este se constituye una buena herramienta para re direccionar los recursos y obras complementarias para el desarrollo de los grandes proyectos urbanos para la conformación de espacios públicos, vías y equipamientos.
- Cabe destacar que de acuerdo a la simulación de reparto de cargas y beneficios en MISN es viable para su desarrollo.
- La voluntad, gestión política y administrativa de las entidades públicas son fundamentales en el desarrollo y crecimiento de las ciudades, para lo cual se requiere de una efectiva inversión económica y social, direccionada hacia la calidad de vida de la población.
- Una de las grandes falencias para el desarrollo urbanístico, es la escasez del suelo urbanizable y es por ello que se deben aprovechar las zonas de expansión aún disponibles, ya que por su cercanía a las zonas urbanas, son menos complejas para vincularlas a la trama de la ciudad y sus sistemas de servicios públicos domiciliarios, transporte, conectividad, equipamientos, entre otros.

- Desde el Gobierno Nacional se proyectan y proponen las grandes intervenciones o Macroproyectos, solo que estos deben ser debidamente gestionados bajo las premisas y condiciones normativas y legales con las cuales se pueda acceder a recursos económicos significativos para la ejecución de los MISN,

En el Municipio de Itagüí, se han promovido grandes proyectos urbanos pero han sido concebidos por los grandes urbanizadores, que buscan el aprovechamiento económico para los intereses de privados, dejando de paso, posibilidad de promover proyectos de vivienda de interés prioritario, ya que estos proyectos no son rentables, debido a que apuntan más a la inversión social.

- Se pretende con este trabajo final, realizar un aporte a la comunidad académica y al lector para que obtenga unos conocimientos básicos sobre los lineamientos que se deben seguir bajo los parámetros normativos y legales para este tipo de Macroproyectos y puedan tomarse como punto de partida para otros estudios de profundización e investigación sobre el tema.

Alcance y limitaciones del estudio de caso.

En la formulación de los lineamientos básicos para formular el estudio de caso para plantear el desarrollo de un MISN, se encuentran las siguientes expectativas frente al alcance y limitaciones,

- El Suelo propuesto para la intervención es de propiedad de privados, lo cual hace que los costos para que el Macroproyecto sea del orden público sean muy altos y para su intervención, lo que representa mayor complejidad por el valor que representan los predios para su adquisición.
- De otra parte podría plantearse una alianza publico privada, para el desarrollo del MISN, considerando un porcentaje para la construcción de vivienda de interés prioritario, de tal forma que se puedan realizar inversiones con obras públicas y de infraestructura, y subsidios de vivienda por parte del Municipio de Itagüí, el Departamento de Antioquia (VIVA) y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

BIBLIOGRAFÍA.

Alcaldía de Medellín. (2011) Diagnóstico del sistema municipal habitacional “La ciudad que tenemos y soñamos”. Editorial Equipo de trabajo corporación viva la ciudadanía 2011.

Alcaldía de Medellín. (2011) Macroproyecto Plan Parcial Pajarito “Viviendas con Corazón hacia territorios equitativos”. Presentación extractada de la página WEB del Municipio de Medellín www.medellin.gov.co.

Álzate Navarro, Ángela Milena. (2009) Planificación y gestión de áreas suburbanas en entornos metropolitanos, áreas suburbanas del Valle de Aburrá, Tesis de Maestría Facultad de Arquitectura U.N.

Cartilla OPVs de la Gobernación del Valle del Cauca – (2006). Manual Instructivo sobre la Organizaciones Populares de Vivienda.
www.valledelcauca.gov.co/vivienda/descargar.php?id=6471.

Carvajal Morales Hernando. (1995). Ciudades y Ciudadanía, Política Urbana del Salto Social, Ministerio de Desarrollo Económico, INURBE.

Contraloría General de la Republica. (2012). Informe N°13, Especial seguimiento a los recursos de la vivienda urbana.

DNP. Dirección Nacional de Planeación. (2014) Principales 100 proyectos de Inversión, Implementación de Macroproyectos de Interés social nacional vinculados a subsidios de vivienda en especie.

Fernández, Edesio y Maldonado Copello, María Mercedes (2010). El derecho y la política del suelo en América latina, nuevos paradigmas y posibilidades de acción. Conferencistas de LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY y Profesora Universidad Nacional de Colombia Instituto de Estudios urbanos, Documento de Biblioteca digital Editora FORUM.

Garay, Alfredo, (2011). Políticas del suelo y la vivienda, Memorias y presentación del tercer ciclo de mini cursos de proyectos urbanísticos y políticas del suelo LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

Golany, Gideón, (1985) Planificación de nuevas ciudades, Principios y prácticas. Editorial Limusa – México.

Gómez Cardona, Bibiana María. (2012). Gestión de Vivienda de Interés Prioritario a partir de la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial, El caso de la ciudad

Medellín, Trabajo de Investigación para Estudios Urbano Regionales, Facultad de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia.

González Zapata, Gloria María (2009). Gestión de asentamientos informales, un asunto de política pública. Tesis de Grado Facultad de Arquitectura U.N.

Guía Práctica para la gestión de una OPV - Rendón Blanca Nubia. (2011) Cartilla guía de las OPV como organización social y el desarrollo de los procesos enfocados a los planes habitacionales.

Legis Editores S.A. (2011). Guía Práctica del crédito de vivienda en Colombia.

Lungo Mario. Grandes Proyectos Urbanos. (2004). Compilación de artículos sobre diferentes temas y autores sobre grandes proyectos urbanos gestión y financiación de Macroproyectos. Talleres gráficos UCA Editores – El Salvador 2004.

Maldonado Copello, María Mercedes (2011). Factores que definen la relación entre territorio y derecho, Memorias y presentación del tercer ciclo de mini cursos de proyectos urbanísticos y políticas del suelo LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Republica de Colombia. (2005). Serie Desarrollo Urbano. Guía Metodológica 2, Procedimientos de Legalización de Asentamientos Humanos.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Colombia. Decreto N° 4821 de 29 de Diciembre 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, ecológica nacional.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Colombia. (2011) Proyectos integrales de desarrollo Urbano – PIDU, Decreto legislativo 4821 de 2010, Decreto 1490 de 2011. Cartilla de asistencia técnica a municipios y regiones

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Colombia. Resolución N° 0018 de 25 de Octubre de 2011, Resolución de anuncio de Proyecto Integral de Desarrollo Urbano de Gramalote.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Colombia. (2011) Serie de Guías Tomo 3 de asistencia técnica para vivienda de interés social. Tomo 1, Calidad en la vivienda de interés social.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Colombia. (2011) Serie de Guías Tomo 3 de asistencia técnica para vivienda de interés social. Tomo 3, Las normas aplicables en el desarrollo de vivienda de interés social.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Colombia. (2011) Serie de Guías Tomo 3 de asistencia técnica para vivienda de interés social. Tomo 4, Procedimientos en vivienda de interés social.

Municipio de Itagüí, NORMATIVIDAD MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, (2004) Acuerdo 017 de 2004; (2007) Acuerdos 010 Y 011; Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Itagüí, Acuerdo 020 de 2007, Acuerdo 013 de 2012.

Pinilla Pineda, Juan Felipe (2010). Los avances del derecho urbano colombiano, reflexiones a partir de la experiencia reciente de Bogotá. Documento de Biblioteca digital Editora FORUM.

Programa Metropolitano de Mejoramiento Integral de Barrios - PMMIV-VA, (2010). Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín y Arrea Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA).

Quesada Gómez, Henry (2010). “Lineamientos de Política, Instrumentos para la habilitación de suelo y generación de vivienda.” (CONPES 3583 de Abril de 2009), Documento de elaboración para investigación de su tesis de Doctorado.

Ramírez Ríos, John Freddy (2011). La planeación urbana en Colombia. Memorias del tercer mini ciclo de conferencias LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY Revista estudios >Sociales N° 40 Págs. 115 -125.

Reese, Eduardo. (2011). Grandes Intervenciones Urbanas, Metodología de Formulación y Gestión. Programa de creación de capacidades técnicas institucionales locales en políticas e instrumentos de gestión del Suelo.

Rincón Patiño, Analida (2010). La norma y la disputa por los usos de ciudad Conferencista de LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. Documento de Biblioteca digital Editora FORUM.

Samuel Eduardo Salazar Echeverri (1995). Ciudades y Ciudadanía: La política urbana del salto social. Tercer Mundo Editores – 1995. Capítulo 1 Los criterios de la Política Urbana.

UN HABITAT DEBATE, Taylor Paul (2005) Artículo Planificando un mundo mejor.

UN HABITAT DEBATE, Biau Daniel (2005) Artículo Planificación Urbana Asequible para todos los Países.

Unidad de Planeación Minero Energética (UPME). Tratamiento típico para el manejo de taludes en la adecuación de sitios para subestación y accesos. www.upme.gov.co/guiaambiental.

REFERENTES NORMATIVOS.

NORMATIVIDAD NACIONAL:

- Ley 388 de 1997: Fundamenta 5 principios básicos:
 1. La función social y ecológica de la propiedad.
 2. La prevalencia del interés social sobre el particular,
 3. La distribución equitativa de cargas y beneficios.
 4. La función pública del urbanismo.
 5. La participación democrática de los individuos.
- Decreto Nacional 2181 de 2006: reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.
- Decreto 4260 de 2007: Reglamenta los Macroproyectos de interés social nacional (MISN).
- Resolución N° 2363 de Diciembre 18 de 2008, Adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Nuevo Occidente “Viviendas con Corazón hacia territorios equitativos” Plana Parcial en suelo de expansión de Pajarito Municipio de Medellín.
- Decreto 3671 de 2009: Reglamenta modificaciones a la normatividad de los Macroproyectos de interés nacional (MISN).
- Decreto 4821 de 2010: Adopta 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.
- Decreto 1469 de 2011: Reglamenta 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.
- Decreto 1310 de 2012: Reglamenta parcialmente la Ley 1469 de 2011 en lo relacionado con los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
- Ley 1537 de 2012: Dicta las normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1523 de 2012: La cual adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones al tema.

- Decreto 0075 de 2013: Reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL URBANÍSTICA Y DE CONSTRUCCION APLICADA A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- Acuerdo Municipal 017 de 2004: Reglamenta las normas básicas para la construcción y urbanismo para todos los procesos de desarrollo; Rige para efectos de grandes proyectos de vivienda multifamiliar.
- Acuerdo Municipal 010 de 2007: hace referencia a las normas urbanísticas y de construcción, concernientes a proyectos urbanísticos comerciales, industriales o de servicios, tanto de edificaciones aisladas como de unidades abiertas o cerradas.
- Acuerdo 020 de 2007 (P.O.T.): Corresponde a la primera revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial en cual fue aprobado inicialmente mediante el Acuerdo 259 de 2000.
- Decreto 351 de 2007: Reglamenta los ámbitos de reparto y forma de gestión de las Obligaciones urbanísticas en el Municipio de Medellín.
- Resolución N° 2363 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo Territorial: Adopta el Macroproyecto MISN Nuevo Occidente – Viviendas con Corazón Plan Parcial Pajarito del Municipio de Itagüí.

- Acuerdo 013 de 2012: Dicta medidas para promover la construcción de vivienda de interés social y prioritario y se ajusta el plan de ordenamiento territorial (Acuerdo 020 de Diciembre 7 de 2007) y otras disposiciones.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL DE GESTION DEL RIESGO Y ATENCION DE DESASTRES.

- Decreto Municipal 1348 de 31 de Octubre de 2012: Por el cual se crea el concejo Municipal de gestión del riesgo y prevención de desastres en el Municipio de Itagüí.
- Acuerdo Municipal n° 001 de Febrero 14 de 2013: Con el cual se crea el fondo de gestión del Riesgo de desastres en el Municipio de Itagüí. Este fondo cuenta con la autonomía para determinar el propósito de inversión, destinación y ejecución de los recursos en la adopción de las acciones pertinentes a la reducción, mitigación y atención del riesgo.
- Acuerdo Municipal N° 005 de Septiembre 28 de 2006: Por medio del cual se crea el programa de temporalidad para brindar protección provisional en arrendamiento de vivienda a las personas que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad en el Municipio de Itagüí; el cual consiste básicamente en brindar un subsidio hasta el 75% del SMMLV hasta por 3 meses y con posibilidad de prorrogarlo 3 meses adicionales.

ANEXO NORMATIVO

NORMATIVIDAD NACIONAL

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
El ordenamiento territorial municipal y distrital tiene su fundamento en el Artículo 311 de la Constitución Política Nacional, el cual establece para los municipios el deber de ordenar el desarrollo de sus territorios. Aportando las bases legales para su aplicación a partir de un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertados, en ejercicio de la función pública que les compete...en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo la jurisdicción municipal o distrital y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales; considerando la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las actuaciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante la definición de estrategias de uso ocupación y manejo del suelo, actuaciones urbanas integrales y articulación de las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital. Se deben considerar también las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales para la planificación, las condiciones de diversidad étnica y preservación del patrimonio cultural y la incorporación de instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y futura.	
Decreto 2060 de 2004	Por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana, derogado por el artículo 19 del Decreto 75 de 2013
Establece normas mínimas para vivienda de interés social urbana.	
Decreto 2083 de 2004	Por el cual se modifica el Decreto 2060 del 24 de junio de 2004, derogado por el artículo 11 del Decreto 75 de 2013
Decreta Áreas mínimas de lote para VIS Tipos 1 y 2, en el cual se consideran las áreas a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.	
Decreto 4259 de 2007	Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 Plan de desarrollo 2006-2010
Hace especial énfasis en los porcentajes de áreas de suelo para la intervención con proyectos VIS y VIP.	
Decreto 4260 de 2007	Por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007.
Reglamenta los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN).	
Decreto 2190 de 2009	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas
Reglamenta la aplicación de subsidios para los proyectos de vivienda de interés social.	
Decreto 3450 de 2009	Por el cual se reglamenta el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional

Reglamenta los subsidios para los proyectos VIS y VIP de acuerdo a las categorías de los municipios y considera la aplicación de los puntajes de SISBEN, además de la distribución de los subsidios a nivel nacional y el procedimiento y requisitos para acceder a los mismos.	
Decreto 3671 de 2009	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 4260 de 2007 y se dictan otras disposiciones.
Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 4260 de 2007 con respecto a las condiciones de anuncio y adopción de los MISN.	
Decreto 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, expedido en desarrollo de lo dispuesto por el Decreto 4580 del 7 de diciembre de 2010
Reglamentación básica para el desarrollo de los PIDU, para ser destinados a territorios afectados por el fenómeno de la ola invernal de la Niña del año 2010.	
Decreto 1469 de 2011	En la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.
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 para la legalidad los proyectos a aprobar en cuanto a la ocupación territorial.	
Decreto 1310 de 2012	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1469 de 2011 en lo relacionado con los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
Hace referencia a los MISN de tal forma que cumpla con los parámetros establecidos con el decreto 1469 en lo referente a tratamientos urbanísticos en suelos de desarrollo y renovación urbana.	
Ley 1523 de 012.	Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.
Reglamenta los aspectos concernientes a la gestión del riesgo, responsabilidad, principios, definiciones y Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, Estructura: Organización, Dirección y Coordinación del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, implementa los Instrumentos de Planificación, Sistemas de Información, Mecanismos de Financiación para la Gestión del Riesgo de Desastres, Declaratoria de Desastre, Calamidad Pública y Normalidad, Régimen Especial para Situaciones de Desastre y Calamidad Pública.	
Ley 1537 de 2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.
Plantea mecanismos para desarrollar y promover el acceso a la vivienda a personas de bajos ingresos económicos y la aplicación de los subsidios destinados para VIS y VIP.	
Decreto 0075 de 2013	Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones

Para ciudades con población mayor a 500.000 habitantes se considerara el 20% de VIP en los proyectos a desarrollar y reglamenta los porcentajes de suelo en tratamientos desarrollo y renovación urbana.

NORMATIVIDAD MUNICIPAL	
Acuerdo 017 de 2004	Por medio del cual se adoptan las normas básicas para la construcción y urbanismo para todos los procesos de desarrollo, la gestión de los trámites de aprobación de licencias de construcción y urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la cual rige para efectos de grandes proyectos de vivienda multifamiliar
Corresponde a la normatividad general para legalizar construcciones y urbanismo en el municipio de Itagüí a nivel general, en la cual se establecen las condiciones en términos generales para aprobar proyectos nuevos e incorporar a la legalidad construcciones existentes.	
Acuerdo 005 de 2006	Por medio del cual se crea el programa de temporalidad para brindar protección provisional en arrendamiento de vivienda a las personas que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad en el Municipio de Itagüí;
Consiste básicamente en brindar protección para los hogares afectados por eventos de urgencia manifiesta o algún hecho que genere riesgo a la vida humana, el cual consiste en un subsidio hasta el 75% del SMMLV hasta por 3 meses y con posibilidad de prorrogarlo 3 meses adicionales.	
Acuerdo 010 de 2007	Por medio del cual se adoptan las obligaciones y aprovechamientos urbanísticos y de construcción para el uso comercial, industrial o de servicios y se dictan otras disposiciones.
Establece cambios en los índices de construcción y de ocupación de acuerdo a las áreas de los lotes a desarrollar y marca parámetros para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los proyectos en cuanto a áreas de cesión, construcción de equipamiento comunitario, vías obligadas, compensaciones entre otros.	
Acuerdo 20 de 2007	Por medio del cual se adopta la revisión al plan de ordenamiento territorial en el municipio de Itagüí.
Se hacen la revisión y ajustes al inicial P.O.T. Acuerdo 259 de 2000, el cual indica los parámetros fundamentales para el ordenamiento territorial del municipio y ajusta en algunos aspectos la normatividad urbanística del municipio.	
Acuerdo 013 de 2012	Por el cual se dictan medidas para promover la construcción de vivienda de interés social y prioritario, se ajusta el plan de ordenamiento territorial Acuerdo 020 de 2007 y se dictan otras disposiciones
En este Acuerdo se promueve la incorporación de unos lotes específicos y marca parámetros para el suelo de expansión para el desarrollo de VIP de otra parte define obligaciones urbanísticas para el cumplimiento y desarrollo de estos proyectos.	