

VIVIENDA

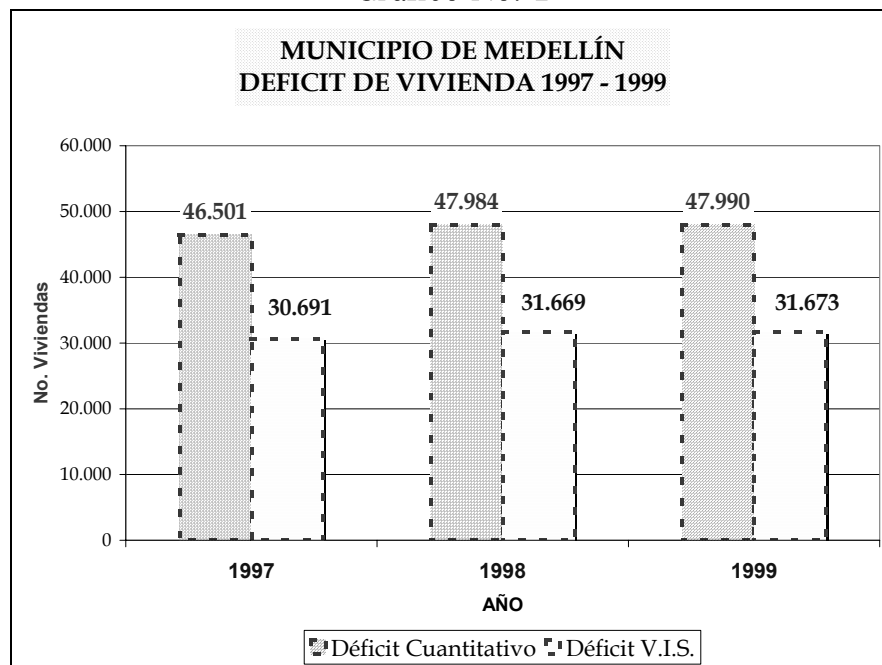
1. SITUACIÓN INICIAL

En el Plan de Desarrollo 1998 – 2000 La vivienda no sólo fue considerada como un espacio para la ocupación y relación familiar, sino que es también un medio de integración con una comunidad y vehículo para la satisfacción de necesidades humanas vitales, productivas y culturales.

El déficit cuantitativo de vivienda.

Se calcula como la diferencia entre hogares y viviendas existentes, bajo el supuesto de que cada hogar necesita una vivienda. Así, para 1997 el déficit cuantitativo existente en la ciudad de Medellín era de aproximadamente 46.501 viviendas (ver gráfico No. 1).

Gráfico No. 1



Fuente; Contraloría General de Medellín, Planeación Metropolitana, Corvide.

De este total, según cita Contraloría, el 66% corresponde a población de estratos 1, 2 y 3, es decir Vivienda de Interés Social (VIS), o sea 30.691 viviendas.

Según el gráfico No. 1 esta situación no ha presentado mayores modificaciones, y es así como durante 1998 y 1999 permaneció en niveles muy similares.

Distribuido este déficit por las diferentes comunas de Medellín, ver Cuadro No. 1, es Belén el sector de la ciudad con la más elevada diferencia entre lo requerido y lo existente, en términos de vivienda.

Cuadro No. 1
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Déficit de Viviendas por Comunas 1997 - 1999

| COMUNA | 1997 | 1998 | 1999 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Popular | 2.145 | 2.232 | 2.135 |
| Santa Cruz | 1.576 | 1.628 | 1.536 |
| Manrique | 2.685 | 2.824 | 2.606 |
| Aranjuez | 2.630 | 2.718 | 2.515 |
| Castilla | 2.355 | 2.479 | 2.366 |
| Doce de Oct. | 3.155 | 3.098 | 3.014 |
| Robledo | 2.860 | 2.648 | 2.865 |
| Villa Hermosa | 1.900 | 2.010 | 1.963 |
| Buenos Aires | 2.403 | 2.476 | 2.438 |
| Candelaria | 1.640 | 1.746 | 1.631 |
| Laureles | 4.899 | 5.100 | 2.505 |
| América | 1.910 | 1.968 | 1.964 |
| San Javier | 2.203 | 2.270 | 2.279 |
| Poblado | 2.640 | 2.734 | 3.038 |
| Guayabal | 2.731 | 2.840 | 3.671 |
| Belén | 6.012 | 6.235 | 8.062 |
| Corregimientos | | | |
| Palmitas | 161 | 172 | 192 |
| San Cristóbal | 729 | 762 | 883 |
| Altavista | 336 | 354 | 470 |
| San Antonio De Prado | 1.290 | 1.336 | 1.564 |
| Santa Elena | 240 | 254 | 285 |
| Total | 46.501 | 47.884 | 47.982 |

Fuente: Contraloría General de Medellín, Unidad Macro.

Déficit Cualitativo de Vivienda

Hace relación a deficiencias que llevan a una mala calidad de la vivienda, por factores como: carencia de servicios públicos, inestabilidad estructural, hacinamiento, dificultades para la accesibilidad, localización en sitios de alto riesgo, entre otros.

En los años más próximos para los cuales se logró ubicar información sobre condiciones de mala calidad de la vivienda, se tiene:

En 1994 el déficit cualitativo de vivienda era de 75.000 unidades. Para 1999 esta cifra se incrementa a 113.539 viviendas¹, discriminadas según el Plan de Ordenamiento así:

| | |
|----------------|--|
| 50.000 | Viviendas en malas condiciones físicas y estructurales |
| 25.000 | En zonas de alto riesgo no mitigable |
| 38.539 | Núcleos familiares en hacinamiento crítico |
| 113.539 | Total |

Otros Factores.

- Según distintas fuentes (POT, Personería) a la ciudad han ingresado, a engordar los cinturones de pobreza, alrededor de 70.000 desplazados por la violencia entre 1998 y 1999.
- De acuerdo con la Contraloría de Medellín y Corvide, las necesidades de legalizaciones de vivienda eran 72.000 en 1998 y 120.000 en 1999.

2. LA VIVIENDA EN EL PLAN DE DESARROLLO 1998 – 2000.

El Plan de Desarrollo dentro de su diagnóstico planteaba que “ la vivienda debe ser entendida como soporte material y medio para la satisfacción de las necesidades humanas vitales y existenciales; es condición fundamental para la socialización y el desarrollo de la actividad productiva y umbral espiritual de la cultura, la identidad y el arraigo. Así la vivienda cumple una función social en su calidad de bien meritorio” .

¹ Fuente: Contraloría General de Medellín, Planeación Municipal.

OBJETIVOS

El Plan se propuso como objetivos:

- Hacer de la vivienda un factor de desarrollo social, económico y territorial, con perspectiva metropolitana y regional fundamentada en los principios de equidad, participación y solidaridad, contribuyendo a una mejor calidad de vida para lo cual se buscará: Desarrollar soluciones de vivienda con criterios de calidad y productividad, articuladas al desarrollo urbano, que incorporen tecnologías apropiadas de bajo costo y procesos eficientes en el manejo de recursos que sean asequibles a la población de menores ingresos.
- Concertar actuaciones de carácter regional e internacional en torno a la concepción de la vivienda como hecho metropolitano, la gestión en el marco del sistema nacional de vivienda de interés social y la cooperación internacional.
- Dar continuidad al proceso de mejoramiento integral que se viene adelantando en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado, con criterios de intervención zonal, buscado la consolidación barrial y la integración socio-espacial, mediante la configuración de subcentralidades en la periferia.
- Participar en los procesos de renovación urbana en los barrios céntricos de la ciudad, para la recuperación de la vocación habitacional, rehabilitación y valorización con proyectos de vivienda, continuidad en Niquitao y San Benito y prioridad en nuevas áreas aledañas al metro.

PROGRAMAS

- **Adquisición de vivienda.** Pretende disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, a través del apoyo al trabajo asociativo y esta dirigido a los grupos familiares más pobres. Comprende la construcción de nuevas soluciones en proyectos urbanísticos o en plan de terrazas, subdivisión de estructuras existentes y adquisición de vivienda usada
- **Mejoramiento integral de la casa y el entorno.** Busca superar la mala calidad y las deficientes condiciones habitacionales en los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, a través del apoyo a las familias mediante procesos asociativos para la superación de carencias básicas en la casa, en cuanto a servicios públicos, estabilidad estructural, hacinamiento

critico, accesibilidad, localización en sitios de riesgo físico, mitigación del riesgo geológico y legalización de la tenencia; en forma interdependiente, acciones de mejoramiento en el entorno con equipamientos sociales y otras infraestructuras urbanas para la dignificación del hábitat popular.

- **Legalización y regularización urbanística.** Dirigido a disminuir la ilegalidad en la tenencia de vivienda y la informalidad urbanística en los asentamientos, con un criterio de intervención zonal integral para el mejoramiento del hábitat popular. Con este programa se busca hacer efectivo el derecho a la propiedad, consolidar el patrimonio familiar, vincular los barrios informales a la vida jurídica municipal y estimular el sentido de pertenencia y arraigo de las comunidades con su territorio.
- **Renovación urbana – Componente de vivienda.** Uno de sus objetivos es la rehabilitación integral de los barrios del centro de la ciudad con énfasis en la recuperación de su vocación residencial. Para su logro se pretende controlar factores de expulsión y valorizar el entorno a través de la recuperación del espacio público y la dotación de equipamiento colectivo para que la solución habitacional sea asequible a las familias, se ofrecerán alternativas como arriendo social con opción de compra o alquiler moderado por medio de subsidio indirecto.
- **Relocalización de las familias desplazadas por macroproyectos urbanos y regionales.** El cual estará orientado a mitigar el impacto negativo, sobre los asentamientos, a causa de la ejecución de obras de infraestructura que son soporte para el desarrollo económico. Los proyectos de relocalización se asumirán desde un enfoque socio-cultural y garantizando los derechos de los habitantes.

Metas

- Generar 3.500 soluciones de vivienda, orientadas a reducir el 12% del déficit en los estratos socioeconómicos 1 a 3 Se estima que de esta meta se deriva una generación de 2.350 empleos
- Mejorar 3.500 viviendas en las zonas urbana y rural, lo que genera alrededor de 1.400 empleos.
- Legalizar 8.000 predios de vivienda de interés social.
- Promover 500 soluciones habitacionales en zonas de renovación urbana, generando 1.100 empleos.

3. LA VIVIENDA EN EL PLAN DE INVERSIONES 1998 – 2000

La financiación para los programas de vivienda durante el trienio 1998 – 2000 se proyectó en 163.101 millones de pesos, los cuales serían aportados así:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Aporte del Municipio de Medellín. | 66.701 |
| Aportados por CORVIDE. | 96.400 |
| Total | 163.101 |

Como se observa en el Cuadro No. 2 y el gráfico No. 2, el aporte realizado por parte de Municipio de Medellín con el propósito de dar cumplimiento a los programas de vivienda en la ciudad de \$66.701 millones, representa el 6.9% del Plan total y el 20% de los recursos para la primera estrategia (Paz e Integración Social).

Cuadro No. 2
PLAN DE DESARROLLO DE MEDELLÍN
Plan Trienal de Inversiones 1998 – 2000
Cifras en millones de pesos

| <i>Concepto</i> | Presupuesto | % Participación | |
|--|----------------|-----------------|--------------|
| | | En total | En rubro |
| Paz e Integración Social | 332,822 | 34,4% | |
| Hábitat y Vivienda | 66,701 | 6,9% | 20.0% |
| Desarrollo Social y Calidad de Vida | 305,082 | 31,5% | |
| Espacio Público y Ciudad | 208,117 | 21,5% | |
| Desarrollo Económico | 27,374 | 2,8% | |
| Desarrollo Organizacional | 93,705 | 9,7% | |
| TOTAL PLAN TRIENAL DE INVERSIONES | 967,100 | 100% | |

Fuente: Plan de Desarrollo de Medellín

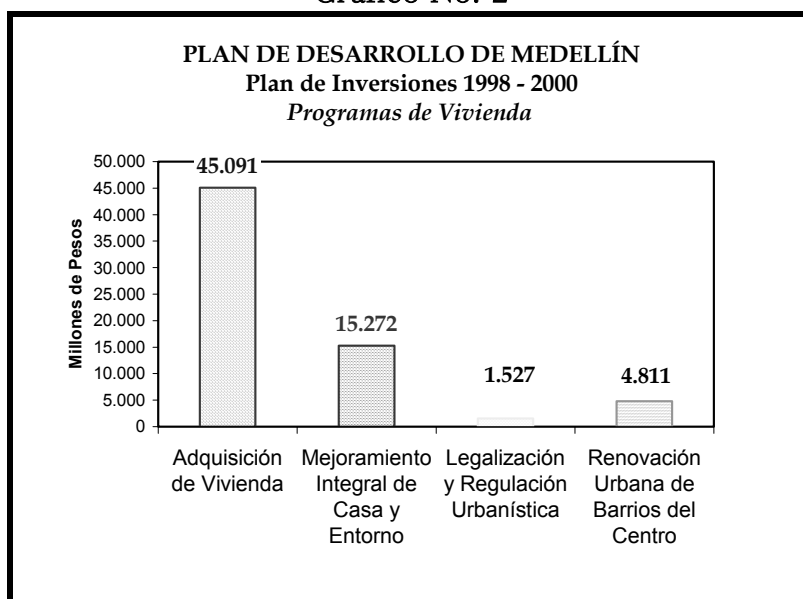
Esta destinación presupuestal representaba un incremento real del 78% frente a lo inicialmente planteado en el Plan de Desarrollo 1995 – 1997.

Frente al aporte correspondiente a CORVIDE (\$96.400 millones), este se pretendía recaudar a partir de recuperación de cartera, venta de terrenos, contrapartida por la venta de unidades habitacionales, cuotas de amortización, cuotas por legalizaciones, etc.

Como se aprecia en el gráfico No. 2. , en la asignación presupuestal se le daba un especial énfasis a la Construcción y Adquisición de Vivienda. En segundo

orden de importancia aparecían los programas de mejoramiento de la casa y el entorno, los cuales participaban con el 22.9% del presupuesto, y luego se encontraba la renovación urbana del centro (7.2%) y los recursos para la legalización y regulación urbanística (2.3%).

Gráfico No. 2

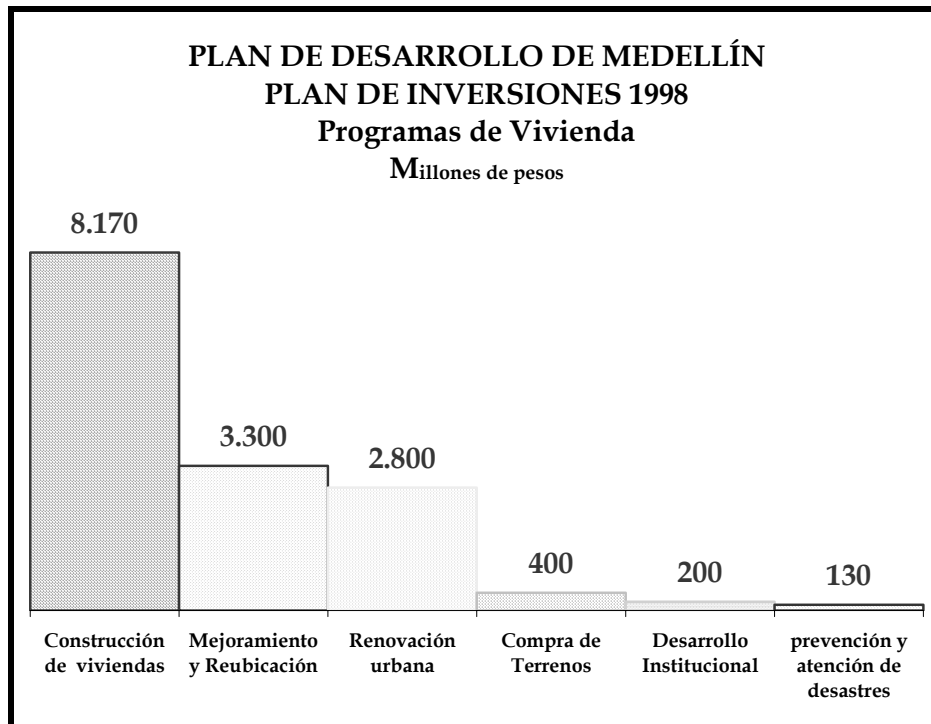


Fuente: Plan de Desarrollo de Medellín 1998 - 2000

LA VIVIENDA EN EL PLAN DE INVERSIONES 1998

En correspondencia con lo estipulado en el Plan de Desarrollo, la principal asignación del Plan de Inversiones para 1998 fue la construcción y adquisición de vivienda, a la cual se asignó el 54.5% del presupuesto (\$8.170); para el mejoramiento y reubicación el 22%, para renovación urbana el 18.7% y otras partidas menores para compra de terrenos, inversión administrativa y para la prevención y atención de desastres (ver gráfico No. 3).

Gráfico No. 3



Fuente: Plan de Inversiones del Municipio de Medellín 1998.

Ejecución

El presupuesto inicial de \$15.000 millones fue ajustado durante la vigencia fiscal de 1998 en \$2.038 millones para completar de esta manera un presupuesto definitivo de \$17.038 millones.

De éste cifra, según se presenta en el Cuadro No. 3, se alcanzó el pago de recursos por \$12.153 millones, lo que representa una ejecución real del 71.3%. Las reservas de apropiación ascendieron a \$2.556 millones, lo que suma una ejecución nominal del 86.3%.

Cuadro No. 3
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
PLAN DE DESARROLLO 1998 - 2000
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 1998
Vivienda y Mejoramiento de Hábitat

| Denominación | Presupuesto | | Ejecución | Reservas de | Ejecución | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | Inicial | Final | Pagada | Apropiación | Real | Nominal |
| INVERSIÓN VIVIENDA | 15.000 | 17.038 | 12.153 | 2.556 | 71,3% | 86,3% |
| Construcción de vivienda | 8.170 | 9.637 | 7.599 | 810 | 78,8% | 87,3% |
| Brisas de San Antonio | 400 | 400 | 307 | 93 | 76,7% | 100% |
| Alcázar de Sucre | 2.000 | 3.100 | 2.439 | 0 | 78,7% | 78,7% |
| Mirador de Calazans | 5.500 | 100 | 61 | 39 | 61,3% | 100% |
| Proyecto Oasis - Jardín | 270 | 460 | 379 | 81 | 82,4% | 100% |
| Adquisición vivienda de interés social usada | 0 | 800 | 774 | 26 | 96,7% | 100% |
| Santa Ana de Los Corrales | 0 | 4.206 | 3.639 | 0 | 86,5% | 86,5% |
| Adquisición propiedades sector la ladera | 0 | 538 | 0 | 538 | 0,0% | 100% |
| Proyecto urbano el Cortado | 0 | 33 | 0 | 33 | 0,0% | 100% |
| Renovación urbana | 2.800 | 270 | 209 | 61 | 77,3% | 100,0% |
| Multifamiliar San Diego | 300 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Multifamiliar San Lorenzo | 2.100 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Hotel Social | 250 | 120 | 59 | 61 | 48,9% | 100% |
| Conjunto La María, San Benito | 150 | 150 | 150 | 0 | 100% | 100% |
| Altos de San Javier | 0 | 0 | 0 | 0 | 100% | 100% |
| Compra de Terrenos - Banco de Tierras | 400 | 400 | 244 | 156 | 61,1% | 100% |
| Prevención y atención de desastres | 130 | 130 | 130 | 0 | 99,7% | 100% |
| Parque Ecológico Pan de Azúcar - Fase II | 130 | 130 | 130 | 0 | 99,7% | 100% |
| Mejoramiento y reubicación | 3.300 | 5.754 | 3.772 | 1.512 | 65,6% | 91,8% |
| Reubicación zona Centro - occidental | 600 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Proy. de Reubicación 13 de Noviembre | 400 | 438 | 431 | 7 | 98,5% | 100% |
| Reubicación zona Nor-occidental | 500 | 300 | 294 | 6 | 98,0% | 100% |
| Proy. de Reubicación Comunas 1 y 2 | 1.000 | 1.134 | 1.011 | 123 | 89,2% | 100% |
| Planeación y gestión - Primed Fase II | 800 | 800 | 687 | 113 | 85,9% | 100% |
| Mejoramiento de vivienda en zona rural | 0 | 100 | 78 | 22 | 77,8% | 100% |
| Reubicación de viv. alto riesgo zona de int | 0 | 100 | 100 | 0 | 100% | 100% |
| Legalización de predios Noc. y Cor. | 0 | 87 | 41 | 46 | 47,0% | 100% |
| Reubicación macroyecto vía regional | 0 | 1.130 | 1.130 | 0 | 100% | 100% |
| Planeación y gestión leg. comunas 1 y 2 | 0 | 158 | 0 | 158 | 0,0% | 100% |
| Mejoramiento de vivienda equipamiento | 0 | 1.507 | 0 | 1.037 | 0,0% | 68,8% |
| Dotación | 200 | 787 | 200 | 0 | 25,4% | 25,4% |
| Sistemas de Información | 200 | 787 | 200 | 0 | 25,4% | 25,4% |
| Investigación y Estudios | 0 | 60 | 0 | 16 | 0,0% | 27,2% |
| Planeación y gestión renovación urbana | 0 | 60 | 0 | 16 | 0,0% | 27,2% |

Fuente: Secretaría de Hacienda, Departamento de Presupuesto.

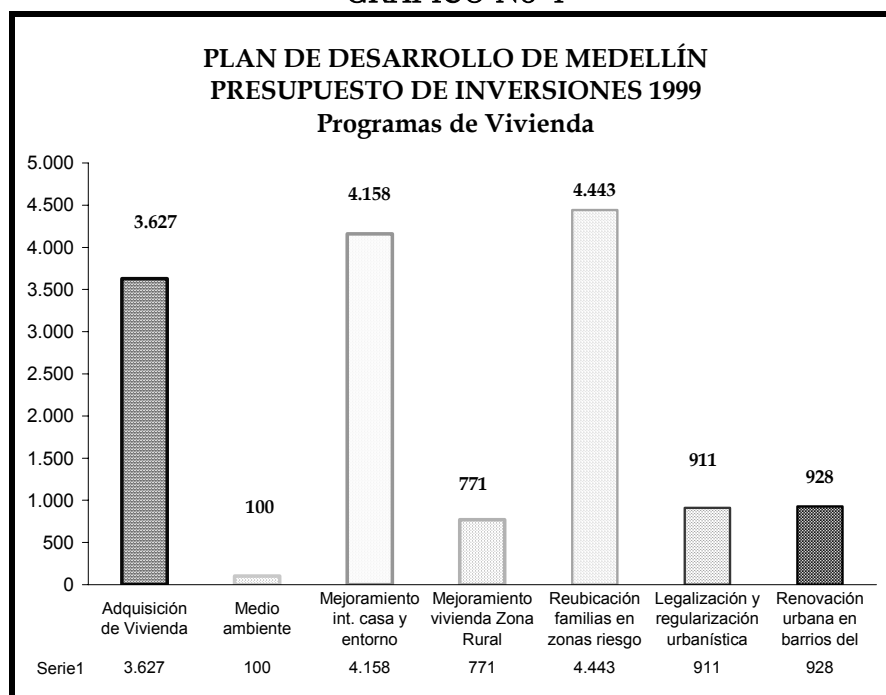
Los programas para la atención y prevención de desastres fueron los de mayor ejecución, alcanzando un nivel del 99.7%. A continuación aparece el programa de construcción de vivienda con un 78.8%, renovación urbana con un 77.3% real y un 100% nominal.

Con la más baja ejecución aparecen los programas relacionados con investigación y estudios, los cuales sólo alcanzaron una reserva de apropiación del 27.2% y los sistemas de información se pagaron en un 25.4%.

LA INVERSIÓN EN 1999

Para 1999, según se observa en el gráfico No. 4, el presupuesto inicial asignado para los programas de vivienda ascendió a \$14.938 millones, en el cual la principal prioridad era la reubicación de familias en zonas riesgo (\$4.443 millones), mejoramiento integral de casa y entorno (4.158 millones), adquisición de vivienda (\$3.627), en tanto que con menores destinaciones aparecen los programas para mejoramiento de vivienda rural, regulación urbanística, legalizaciones y medio ambiente. Se encuentra aquí ya un cambio de prioridades en la asignación de los recursos.

GRÁFICO No 4



Fuente: Plan de Inversiones del Municipio de Medellín 1999.

Ejecución

Según se presenta en el Cuadro No. 4, el presupuesto definitivo para 1999 se redujo en \$887 millones, para una disponibilidad a 31 de diciembre de \$14.052 millones.

El Programa de mejoramiento de casa y entorno vio reducido su presupuesto hasta casi un 50%, al pasar de \$4.158 millones a \$2.193 millones.

CUADRO No 4
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
PLAN DE DESARROLLO 1998 - 2000
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 1999
Vivienda y Mejoramiento de Hábitat

| Denominación | Presupuesto | | Ejecución Pagada | Res. Aprop. | Ejecución | |
|---|---------------|---------------|---------------------|----------------|-------------|-------------|
| | Inicial | Final | | | Real | Nomin al |
| VIVIENDA Y HÁBITAT | 14.938 | 14.052 | 14.052 | 0 | 100% | 100% |
| Adquisición de Vivienda | 3.627 | 5.505 | 5.505 | 0 | 100% | 100% |
| Construcción de vivienda en terrazas | 1.500 | 549 | 549 | 0 | 100% | 100% |
| Alcázar de Sucre | 300 | 961 | 961 | 0 | 100% | 100% |
| Santa Ana de los Corrales | 0 | 568 | 568 | 0 | 100% | 100% |
| Adquisición de Vivienda Usada | 0 | 900 | 900 | 0 | 100% | 100% |
| Adquisición de lotes y terrazas para construcción | 833 | 2.063 | 2.063 | 0 | 100% | 100% |
| Estudios para constr. de 360 Viviendas tipo Trifamiliar | 179 | 50 | 50 | 0 | 100% | 100% |
| Estudios para constr. de 1700 Viviendas Ciudadela | 50 | 50 | 50 | 0 | 100% | 100% |
| Apoyo financiero técnico y jurídico a iniciativas | 765 | 365 | 365 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento integral de casa y entorno | 4.158 | 2.193 | 2.193 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento casas en zonas NOR y COR - PRIMED Fas | 1.340 | 1.140 | 1.140 | 0 | 100% | 100% |
| Planeación y Gestión programa de Mejoramiento inte | 700 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Mejoramiento Entorno y Equipamiento Comunitario en | 414 | 414 | 414 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento de Casas en la zona NOR, Moravia. | 500 | 169 | 169 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento de Vivienda y Equipamiento | 0 | 470 | 470 | 0 | 100% | 100% |
| Planeación y Gestión Programa de | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |

| | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|----------|-------------|-------------|
| Mejoramiento Inte | | | | | | |
| Estudios - interventorias y obras de entorno, PRIMED | 1.204 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Mejoramiento de vivienda en zona rural | 771 | 771 | 771 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento de vivienda rural en los corregimientos | 771 | 771 | 771 | 0 | 100% | 100% |
| Reubicación de familias en zonas de riesgo | 4.443 | 3.567 | 3.567 | 0 | 100% | 100% |
| Construcción viviendas en ladera para reubicación | 420 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Construcción de viviendas urbanizadas Altos de | 1.400 | 1.154 | 1.154 | 0 | 100% | 100% |
| Construcción de Vivienda y Urbanismo en el Pred | 2.010 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Reubic. y Pago de Mejores en Obras de Infraest. Vivienda | 0 | 1.800 | 1.800 | 0 | 100% | 100% |
| Adquisición de viviendas para reubicación de familias | 100 | 100 | 100 | 0 | 100% | 100% |
| Reubicación de Familias Asentadas en Zonas de Riesgo | 508 | 508 | 508 | 0 | 100% | 100% |
| Reubicación zona NOR y COR Primed Fase II. | 5 | 5 | 5 | 0 | 100% | 100% |
| Legalización y regularización urbanística | 911 | 623 | 623 | 0 | 100% | 100% |
| Legalización y regularización de Predios en las | 911 | 583 | 583 | 0 | 100% | 100% |
| Mejoramiento y legalización de vivienda popular | 0 | 40 | 40 | 0 | 100% | 100% |
| Renovación urbana en barrios del centro | 928 | 706 | 706 | 0 | 100% | 100% |
| Rehabilitación de vivienda | 445 | 179 | 179 | 0 | 100% | 100% |
| Construcción de Vivienda | 483 | 483 | 483 | 0 | 100% | 100% |
| Planeación y Gestión Renovación Urbana | 0 | 44 | 44 | 0 | 100% | 100% |
| Medio ambiente | 100 | 100 | 100 | 0 | 100% | 100% |
| Parque Ecológico Parque Cerro Pan de Azúcar Fase II | 100 | 100 | 100 | 0 | 100% | 100% |
| Sistemas de Información | 0 | 587 | 587 | 0 | 100% | 100% |
| Sistemas de Información | 0 | 587 | 587 | 0 | 100% | 100% |
| Recurso Humano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Capacitación en autoconstrucción vivienda popular | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| TOTAL | 14.938 | 14.052 | 14.052 | 0 | 100% | 100% |

Fuente: Secretaría de Hacienda, Departamento de Presupuesto.

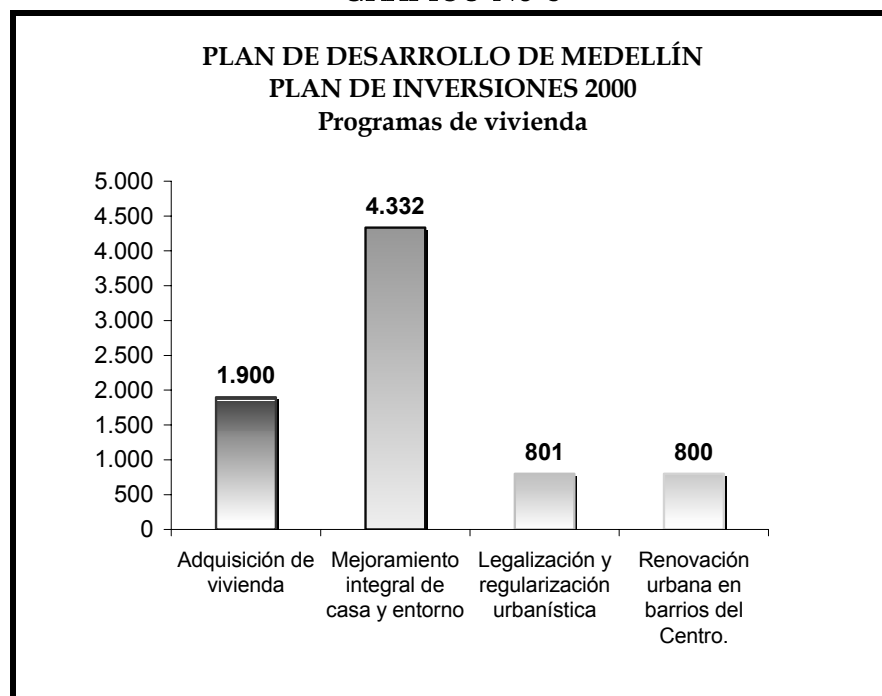
Los recursos para la reubicación de familias en zonas de riesgo se redujeron en \$876 millones. Caso contrario se presento con la Adquisición de Vivienda, la cual vio incrementadas sus disponibilidades en \$1.878 millones.

Al finalizar esta vigencia fiscal se alcanzó un nivel de ejecución del 100%, es decir se alcanzó el pago de la totalidad de los recursos disponibles en los diferentes programas.

LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN EL 2000

El presupuesto asignado por parte de la Administración Central de la ciudad, para los programas de vivienda durante la vigencia del 2000 fue del orden de \$7.843 millones, lo cual representa una notoria disminución de alrededor del 52% frente al presupuesto disponible al inicio de cada una de las dos vigencias anteriores.

GRÁFICO No 5



Fuente: Plan de inversiones del Municipio de Medellín, 2000.

De este exiguo presupuesto, la principal prioridad fue el programa de Mejoramiento Integral de la casa y el entorno (55.3%), para la adquisición de vivienda se destina el 24.3%, en tanto que para los dos restantes propósitos se presupuestó destinar el 10.2% del total de recursos contemplados para vivienda durante el año 2000.

Ejecución

Como se presenta en el Cuadro No. 5, a 31 de diciembre el presupuesto disponible para programas de vivienda se incrementó a \$11.872 millones². Cabe resaltar como este incremento se presentó durante el último trimestre del mismo, lo que posiblemente no permitió una planeación más pertinente sobre la posterior destinación de estos recursos.

CUADRO NO. 5

| MUNICIPIO DE MEDELLÍN | | | | | | |
|---|--------------|---------------|------------------|---------------------|--------------|--------------|
| PLAN DE DESARROLLO 1998 - 2000 | | | | | | |
| Ejecución Presupuestal a Diciembre 31 de 2000 | | | | | | |
| <i>Vivienda y Mejoramiento del Hábitat</i> | | | | | | |
| Proyecto | Presupuesto | | Res.de Aprop. | Ejecución Pagada | % Ejecución | |
| | Inicial | Definitivo | | | Real | Nominal |
| VIVIENDA Y HÁBITAT | 7.843 | 11.872 | 106 | 7.072 | 59,6% | 60,5% |
| Adquisición de Vivienda | 1.921 | 1.368 | 0 | 448 | 32,7% | 32,7% |
| Construcción de urbanización y vivienda de desarrollo | 921 | 861 | 0 | 421 | 48,9% | 48,9% |
| Banco de tierras y terrazas para construcción de Vivienda | 1.000 | 507 | 0 | 27 | 5,3% | 5,3% |
| Mejoramiento y Reubicación de Vivienda | 4.332 | 8.919 | 26 | 6.121 | 68,6% | 68,9% |
| Construcción y adquisición de vivienda para reubicación | 1.611 | 5.624 | 0 | 4.206 | 74,8% | 74,8% |
| Planeación y Gestión PRIMED Fase II | 352 | 1.010 | 0 | 600 | 59,4% | 59,4% |
| Mejoramiento integral de barrios | 124 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Mejoramiento, entorno y equipamiento comunitario | 800 | 704 | 0 | 220 | 31,3% | 31,3% |
| Mejoramiento de vivienda. | 183 | 209 | 26 | 183 | 87,6% | 100% |
| Estudio y gestión para reasentamiento de familia | 40 | 40 | 0 | 40 | 100% | 100% |
| Formulación plan parcial mejoramiento integral | 300 | 300 | 0 | 200 | 66,7% | 66,7% |
| Obras de drenaje en Sta. Lucía | 0 | 140 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Subsidios al mejoramiento de Vivienda | 922 | 892 | 0 | 672 | 75,3% | 75,3% |
| Legalización y Regulación Urbanística | 791 | 801 | 0 | 503 | 62,9% | 62,9% |
| Legalización y regulación urbanística | 628 | 655 | 0 | 415 | 63,4% | 63,4% |
| Legalización de predios, barrio Villa Niza | 163 | 146 | 0 | 88 | 60,6% | 60,6% |
| Renovación Urbana en Barrios del Centro | 800 | 784 | 80 | 0 | 0,0% | 10,2% |

² Se adicionaron al presupuesto los \$4.206 millones que había aportado el Municipio de Medellín del frustrado proyecto Santa Ana de los Corrales, que se realizaría conjuntamente con el Municipio de Bello.

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-----|----|---|------|------|
| Construcción de vivienda | 320 | 282 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Compra de inmueble escuela la divisa | 0 | 80 | 80 | 0 | 0,0% | 100% |
| Rehabilitación de viviendas | 230 | 202 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Formulación Plan parcial Niquitao | 250 | 220 | 0 | 0 | 0,0% | 0,0% |

Fuente: Secretaria de hacienda, Departamento de presupuesto.

Frente a la ejecución, y como se puede apreciar en el Cuadro No. 5, ésta fue de 60.5%, la cual se constituye en una de las menores durante los últimos años, no sólo en el caso de CORVIDE sino en la totalidad de secretarías.

Por rubros, y a partir del presupuesto asignado, el mayor avance en la aplicación de los recursos lo tiene el programa de Mejoramiento y Reubicación de viviendas, el cual presenta un nivel de ejecución del 68.6%. Le siguen los programas de Legalización y Regulación urbanística con una ejecución del 62.9%, en tanto que, de los recursos destinados para la Renovación Urbana de los Barrios del Centro, sólo se procedió a crear la reserva presupuestal del 10% de lo asignado.

Una razón importante para dicho resultado, radica en que cerca del 50% de los recursos asignados para los programas de vivienda, en razón de las demandas de recursos existentes para Ciudad Botero, debían provenir del crédito, y esta fuente de recursos estuvo fuertemente limitada en este año 2000. Así, los proyectos que dependieron de estos recursos no se alcanzaron a ejecutar afectando los diferentes componentes así:

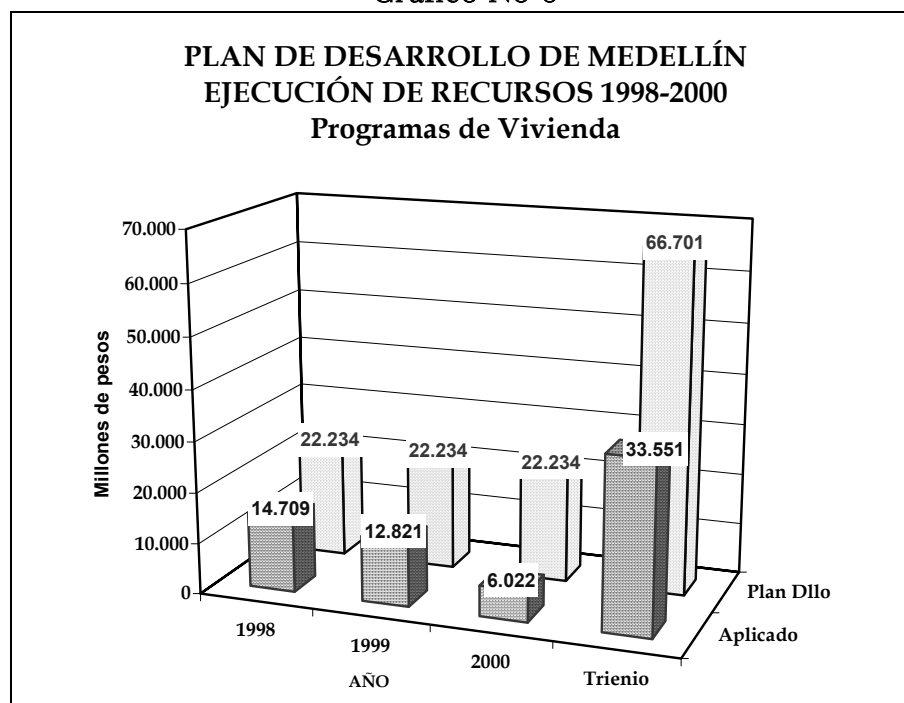
| Proyecto | Recorte |
|---|--------------|
| VIVIENDA Y HÁBITAT | 4.596 |
| Adquisición de Vivienda | 1.320 |
| Mejoramiento y Reubicación de Vivienda | 2.332 |
| Legalización y Regulación Urbanística | 240 |
| Renovación Urbana en Barrios del Centro | 704 |

- Es una reducción frente a lo planeado de aproximadamente el 62%.
- La no disponibilidad de recursos suprime el 100% de lo presupuestado para el proyecto de renovación urbana en el centro de la ciudad, el 74% de la adquisición de vivienda, el 54.6% del mejoramiento y reubicación y el 32.9 del recurso para legalizaciones.

SINTESIS 1998 – 2000

Como se aprecia en el gráfico No. 6 , el presupuesto plasmado en el Plan de Desarrollo como meta para invertir durante el trienio 1998 – 2000 en programas de vivienda, estuvo lejos de ser cumplido. Del aporte de la municipalidad dentro del financiamiento de los programas de vivienda, que se proyectó en \$66.701 millones, la ejecución final fue del orden de los \$33.551 millones³, lo que significa un cumplimiento de lo establecido del 50.3%.

Gráfico No 6



Fuente: Secretaría de Hacienda, Departamento de Presupuesto.

La inversión según los diferentes conceptos que componen los programas de vivienda, se presenta en el Cuadro No. 6. Se observa como se cumplió y superó la meta financiera prevista en mejoramiento de vivienda. En cuanto a legalizaciones se llegó a un cumplimiento del 70.6%. Pero el rubro más importante de todos, cual era la Construcción y Adquisición de Vivienda apenas llegó al 31.5% y la renovación urbana del centro sólo alcanzó el 20.4%.

³ Tomado a pesos de 1998, empleando el deflactor del IPC.

Cuadro No. 6
PLAN DE DESARROLLO DE MEDELLÍN 1998 - 2000
Inversión en Programas de Vivienda
Cifras en millones de pesos de 1998

| Concepto | Componente Municipio de Medellín | | |
|--|----------------------------------|---------------|----------------|
| | Presupuestado | Inversión | % Cumplimiento |
| Construcción y Adquisición de Viviendas | 45.091 | 14.207 | 31,5% |
| Mejoramientos y Reubicación de Viviendas | 15.272 | 16.312 | 106,8% |
| Renovación Urbana del Centro | 4.811 | 981 | 20,4% |
| Legalizaciones y Regulación Urbanística | 1.527 | 1.078 | 70,6% |
| Medio Ambiente | | 221 | |
| Dotación e Investigaciones | | 752 | |
| Total Vivienda y Hábitat | 66.701 | 33.551 | 50,3% |

Fuente: Secretaría de Hacienda, Departamento de Presupuesto

Adicionalmente y teniendo en cuenta los recursos propios invertidos por la entidad municipal encargada de los programas de vivienda (CORVIDE), la inversión total destinada a estos fue la siguiente:

| Fuente | Presupuestado | Aplicado | % Cumplimiento |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Recursos Municipio de Medellín | 66.701 | 33.551 | 47,4% |
| Recursos CORVIDE | 96.400 | 13.423 | 13,9% |
| Total Recursos | 163.101 | 46.974 | 27,6% |

Fuente: Secretaría de Hacienda y CORVIDE.

Llama la atención de éste resultado que, aún lo dispuesto como presupuesto para el primer año, se encontraba muy por debajo de lo que debía destinarse si se aspiraba alcanzar lo establecido en el Plan. Es decir que desde un principio se vislumbraba la imposibilidad de cumplir con lo ofrecido en el Plan de Desarrollo.

No fue suficiente el hecho que durante 1999 se alcanzó una ejecución del 100%, con lo cual se requería una destinación presupuestal durante el 2000 de alrededor de \$37.941 millones para dar cumplimiento a lo establecido al inicio del Plan.

4. PROGRAMAS Y METAS

Estos son los resultados en los diferentes componentes o programas planteados por el Plan así:

4.1. Adquisición de Vivienda

De acuerdo con CORVIDE el total de nuevas soluciones habitacionales asciende a 697 en el período 1998 – 2000. Lo anterior, frente a las 3.500 presupuestadas para los tres años arroja un logro de la meta del 20%.

| Programa: Adquisición de Vivienda | | | |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Año | Viviendas | Meta trienio | Cumplimiento |
| 1998 | 231 | | |
| 1999 | 301 | | |
| 2000 | 165 | | |
| Total | 697 | 3.500 | 20% |

Fuente: CORVIDE.

De éste total, 84 soluciones hacen parte del Plan Terrazas, Aires y Rehabilitación – PLANTAR, concebido desde 1998, hoy en proceso de consolidación en el contexto de uno de los objetivos estratégicos, declarados mediante el Plan de Ordenamiento Territorial “ *Orientar el crecimiento de la Ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.* ”

Se trata de “ Promover el desarrollo de programas de Renovación Urbana y Redesarrollo y la densificación en sectores de localización estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte” , está ligado a procesos por adición, subdivisión predial, sustitución de estructuras e integración inmobiliaria. Según la estimación hecha por CORVIDE y la Secretaría de Planeación Municipal para el POT, el potencial de desarrollo habitacional por redensificación en Medellín, en sectores estrato 2 y 3, es del orden de 66.878 viviendas para mantener una densidad media de 80 viviendas por hectárea.

Una condición previa de *PLANTAR* es el aseguramiento de la calidad: equilibrio entre atributos urbanos para garantizar estándares de calidad de vida, así como, la seguridad en edificaciones basados en el código de Sismo Resistencia. Es así como en 1999 CORVIDE diseñó y editó el *Manual de Sismo Resistencia Elementos de Diseño, Construcción y Rehabilitación de Vivienda en 1 y 2 pisos; el cual* fue concebido de forma simple y pedagógica, con el rigor de los requisitos de calidad, las metodologías de diseño, construcción y rehabilitación de viviendas. Este Manual se encuentra disponible como elemento de capacitación hacia la comunidad.

El plan piloto de este programa se ha ejecutado con 6 soluciones en la comuna 7, Balcones de Robledo, 5 soluciones en la comuna 3 y 73 soluciones en la Urbanización el Limonar de San Antonio de Prado.

Adicionalmente, este programa de adquisición de terrazas, le permite a CORVIDE la recuperación de cartera de deudores que son quienes a cambio de la deuda entregan los derechos sobre el aire de su casa.

4.2. Mejoramiento Integral de Casa y Entorno.

Comprende mejoramiento de casa en zonas urbanas y rurales y relocalización por factores de riesgo físico. De las 3.500 programadas se alcanza como logro un total de 2.007 soluciones de vivienda (1.663 urbanas y 344 rurales) en el periodo 1998 – 2000, es decir el 57% de lo programado para el trienio.

| Programa: Mejoramiento Integral de casa y Entorno | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Año | Viviendas | Meta trienio | Cumplimiento |
| 1998 | 704 | | |
| 1999 | 626 | | |
| 2000 | 677 | | |
| Total | 2.007 | 3.500 | 57% |

Fuente: CORVIDE.

Esta meta se logró a través del Equipo PRIMED con actuaciones en el marco de Fase I, el cual incluye los recursos de financiación provenientes de la Nación hasta 1999 y de Fase II, cuyo proyecto “ Mejoramientos de Casa Zonas Nor – oriental y Centro oriental” , no logró financiación para hacer efectiva la meta física de los mejoramientos en 1999. Sin embargo con la aprobación del Subsidio Municipal de Vivienda, reglamentación adoptada mediante Decreto del 27 de diciembre, se hizo la gestión técnico – social, lo que permitió hacer efectiva la meta para el 2000.

4.3. Legalización y Regularización Urbanística

Entre 1998 – 2000 se hicieron efectivos 5.571 títulos de propiedad de predios VIS, el 70% de la meta del trienio (sobre 8.000 predios). La actuación significa afectación de la ilegalidad en la tenencia en un 5%. Según diagnóstico de 1999, los predios de VIS sin título en Medellín eran 120.000.

| Programa: Legalización y Regularización Urbanística | | | |
|---|--------------------|--------------|--------------|
| Año | Títulos Entregados | Meta trienio | Cumplimiento |
| 1998 | 1.602 | | |
| 1999 | 1.769 | | |
| 2000 | 2.200 | | |
| Total | 5.571 | 8.000 | 70% |

Fuente: CORVIDE.

4.4. Relocalización por Riesgo Físico Ambiental

Se reporta por parte de CORVIDE un acumulado al 2000 de 539 familias beneficiadas con este programa. A través del mismo, a las familias se les reconocen las mejoras realizadas sobre la vivienda que deben abandonar por el riesgo que corren sus vidas y este valor se le resta al valor de la vivienda nueva que pueden pasar a ocupar. Discriminado para cada uno de los tres años, el resultado de este componente es:

| Relocalización por Riesgo Físico Ambiental | |
|--|-----------------------|
| Año | Familias Beneficiadas |
| 1998 | 114 |
| 1999 | 225 |
| 2000 | 200 |
| Total | 539 |

Fuente: CORVIDE.

El origen de las familias beneficiadas corresponde a los sectores de Picacho, Cancha de San Blas, Vallejuelos, Santa Rita y El Trébol.

4.5. Renovación Urbana – Rehabilitación Integral de Barrios del Centro

Su objeto es rehabilitar barrios del centro de la ciudad y recuperar su vocación residencial, también promover la relocalización de familias desplazadas por proyectos urbanos.

Las acciones emprendidas en este sentido se iniciaron con la construcción en San Diego, sigue el proceso de rehabilitación en Niquitao. Se ejecutó el centro social de vivienda compartida para dignificar estilos de vida en los inquilinatos, soluciones de vivienda en barrios del centro, relocalización de familias por Macroproyectos urbanos regionales: vivienda usada y relocalización en vía regional del norte.

| Programa: Renovación Urbana | | | |
|-----------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Año | Familias Beneficiadas | Meta trienio | Cumplimiento |
| 1998 | 202 | | |
| 1999 | 85 | | |
| 2000 | 123 | | |
| Total | 410 | 500 | 82% |

Fuente: CORVIDE.

Se benefició con este programa a 410 familias, de las cuales 130 corresponden al Subprograma de Rehabilitación Integral de Barrios del Centro, entre tanto que 280 hacen parte del subprograma “reasantamiento de familias por Macroproyectos urbanos, más específicamente el proyecto Vía Regional del Norte y la Asomadera.

OTRAS GESTIONES DE CORVIDE

Subsidio Familiar de Vivienda:

Entre los días 6 y 12 de septiembre de 1999, se realizó el Primer Encuentro de Vivienda de Interés Social en la Ciudad de Medellín con alcance Metropolitano, fue un proceso de concertación con el INURBE, CAMACOL y la Lonja de Propiedad Raíz. El objetivo fue brindar información y asesoría sobre el acceso al Subsidio como derecho de las familias de menores ingresos e iniciar un proceso de organización y cualificación de la demanda potencial, así como coordinar la oferta de vivienda hacia los segmentos más pobres de la población.

Durante el Encuentro se atendió a 20.691 grupos familiares con asesoría personalizada y registro y, unas 60.000 personas recibieron información general. Se dispone de una amplia base de datos construida con claras variables e indicadores para los procesos de planeación, gestión, ejecución y control de la respectiva política.

En consecuencia, para la convocatoria del Gobierno Nacional durante el mes de septiembre, se postularon al Subsidio 1722 grupos familiares residentes en Medellín, 957 postulaciones a través de CORVIDE, de las cuales 851, el 89% de los grupos familiares aspiran a soluciones de vivienda de un valor máximo de 70 salarios mínimos mensuales acorde con sus ingresos familiares. Lo anterior

plantea un desafío para la oferta habitacional a bajo costo y por parte del Estado la consolidación de los instrumentos de asequibilidad, en atención a la demanda potencial.

Medio Ambiente

El Pan de Azúcar como Cerro Tutelar de Medellín y patrimonio de la ciudadanía; “ Amigos del Cerro” es un nuevo capital social de la Ciudad. La estrategia consiste en la rehabilitación y mejoramiento del Cerro, la generación de empleo y la educación ambiental como contribución a los procesos de paz.

A través del convenio CORVIDE – Universidad de Antioquia, se realizó la publicación “ Una mirada ecológica al PAN DE AZÚCAR Amigos del Cerro” , en dicho documento está la memoria conceptual y práctica de la actuación.

Se realizó la reforestación de 9 hectáreas y el mantenimiento de otras 25, superando la meta programada de 15 hectáreas de mantenimiento y reforestación; siembra de 7.246 árboles con una inversión de 232 millones de pesos. Así mismo, se registran 445 empleos temporales – de emergencia, favoreciendo a la comunidad que habita en el entorno del Cerro.

Desplazados

En cuanto a la relocalización de las familias desplazadas por la violencia no hubo una gestión clara en la municipalidad, pues la política definida para ellos fue “ atención de emergencia y devolución a sus tierras” . política poco realista dada la actual situación.

Se requiere tener una visión más amplia frente a esta situación y proponer soluciones que cobijen programas de vivienda temporal o definitiva acompañados con programas de educación, salud, recreación y deporte y ayuda psicológica, para lograr su inserción a la ciudad y evitar problemas mayores a futuro.

Creación del Subsidio Municipal de Vivienda

La gestión se hizo ante la Alcaldía y el Concejo Municipal y se concretó en el mes de Agosto mediante el Acuerdo 32 de 1999. Se trata de un instrumento de asequibilidad que da garantías de acceso a vivienda digna, en cumplimiento de

compromisos de Gobierno para el logro de la Equidad. La Gestión de Adjudicaciones está a cargo de CORVIDE. Para el efecto se logró para finales del año, la reglamentación parcial mediante Decreto 1276 del 27 de diciembre de 1999, emitido por El Alcalde. Con este se hace más viable la ejecución en los Programas de Mejoramiento de Vivienda Urbana y Rural. Dicha prioridad se sustenta en la ausencia de recursos nacionales para el mejoramiento de vivienda.

Igualmente CORVIDE tiene ya la pauta metodológica y los procedimientos para la adjudicación del Subsidio en un 60%, se trata de soportar el proceso asegurando equidad, transparencia y efectividad.

El subsidio permite desarrollo colectivo de proyectos y se otorga a programas de mejoramiento de viviendas presentados por un oferente con grupos familiares de mínimo 10 familias y máximo 60. El subsidio entregado es de \$3' 500.000 por familia beneficiada. En este programa se han hecho ya adjudicaciones. La objeción que se ha encontrado al mismo es la demora, la tramitología, los errores en la selección (viviendas para hacer) lo que eleva los costos del contratista y no permite que haya viabilidad.

Tecnologías apropiadas

Se tiene un proyecto piloto en el Limonar, y se trabaja en estructuras metálicas las cuales pueden ser construidas en laderas.

Si bien es cierto sobre este aspecto quedaron las bases y una prueba piloto para evaluar su futura implementación, son acciones que se concretaron hacia el final del actual periodo, cuando esta era una propuesta en el Plan de Desarrollo para ser ejecutada en el transcurso del trienio.

Política de vivienda

Se encuentra como un logro importante el hecho que se obtuvo ¿?????????

La existencia de esta política es importante no sólo por la posibilidad de acceder a recursos para financiar mejoramientos, los cuales resultan menos costosos y factibles, sino porque las acciones que en adelante lleve a cabo la municipalidad en este aspecto estarán enmarcadas en una normatividad, dejando de ser acciones aisladas. Este es el espíritu que debe orientar la implementación de esta política, con el ideal que las siguientes administraciones trabajen en su

desarrollo, en lugar de continuar con acciones aisladas y desechando lo que hasta ahora se ha construido.

Programa PRIMED

Sobre el Primed existe la evaluación de lo realizado en la primera etapa y el diseño de la segunda que no ha arrancado con el apoyo de la KFW por falta de las contrapartidas nacionales, debido a los cambios en las políticas nacionales en cuanto al otorgamiento de los subsidios y por el bloqueo de recursos nacionales para Medellín debido al no derrame de la valorización del Metro.

RECOMENDACIONES

- Se precisa la implementación de un sistema de “urbanismo progresivo” en el cual se involucre mucho más a la comunidad en la búsqueda de soluciones a la problemática de vivienda en la ciudad. Lo anterior crea pertenencia, compromiso, mayor valoración de lo obtenido y capacitación de una mano de obra en este tipo de labores, lo que garantiza procesos posteriores de mejoras y adecuaciones de vivienda sin la intervención de los recursos municipales.
- Abandonar las propuestas de viviendas mínimas y sin posibilidades de expansión que no crean dinámica de ciudad, y avanzar en el diseño de unidades básicas con espacio y capacidad para desarrollos en altura, de tal manera que, mediante la redensificación sea posible crear soluciones a futuro sin la necesidad de parcelar más espacios para su construcción.
- Crear mecanismos de compensación para los municipios del Valle de Aburra, de tal manera que en ellos se encuentre la solución de los problemas de espacio que tiene en la actualidad la ciudad de Medellín.