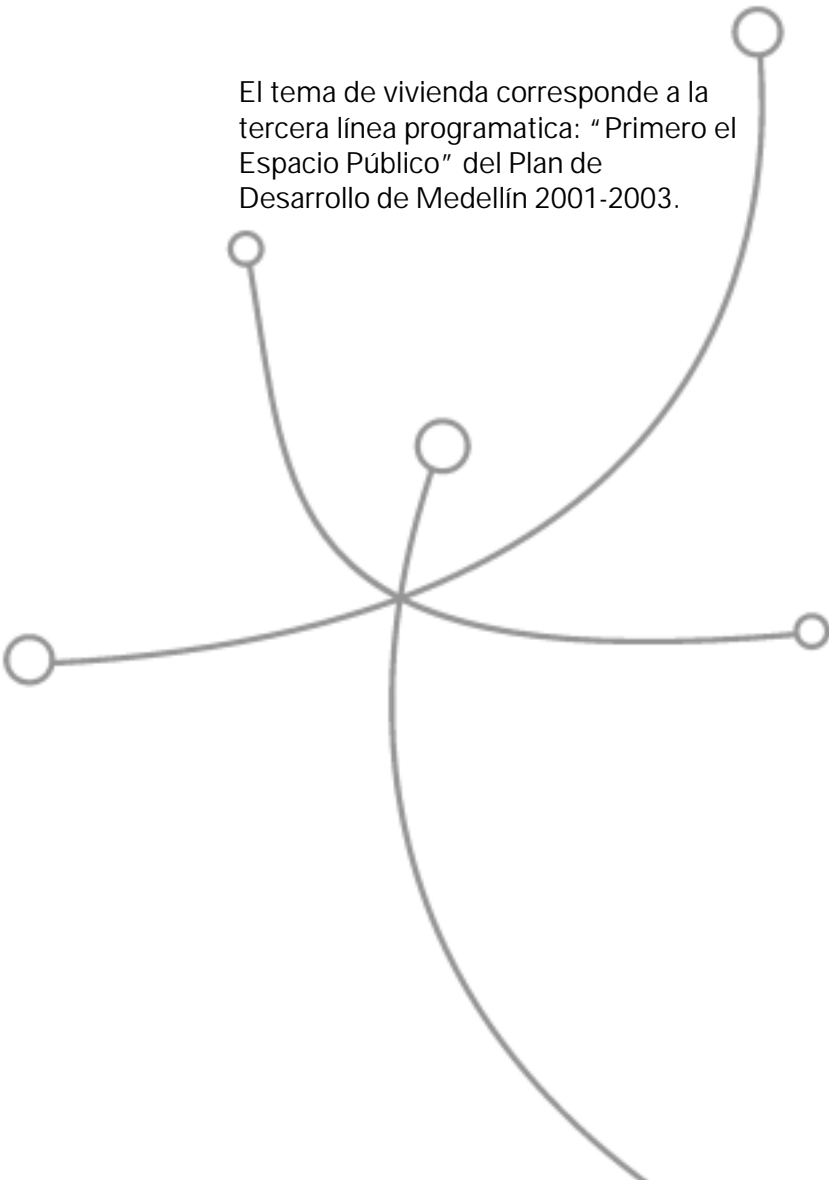




VIVIENDA Y HÁBITAT

El tema de vivienda corresponde a la tercera línea programática: "Primero el Espacio Público" del Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003.



ANTECEDENTES

A partir de la promulgación de la Ley 617 de 2000, que fortalece la descentralización y racionaliza el gasto público nacional, los municipios deben modernizar su estructura administrativa tal como ha sucedido en el municipio de Medellín. Durante el período 2001-2003, la administración realizó el proceso de reestructuración del Municipio dentro del cual se ordenó la liquidación del INVAL, el Instituto MI RÍO y CORVIDE, y se transformó la Empresa Promotora Inmobiliaria de Medellín, en Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín (EDU).¹ Por otro lado, a nivel nacional, una de las entidades que desaparece es el INURBE.

La supresión de CORVIDE en el 2002², marca la diferencia entre las dos últimas administraciones, puesto que en el período 1998-2000, era esta entidad la que coordinaba las acciones orientadas al desarrollo de vivienda de interés social. A partir de entonces, el proceso adelantado por el Municipio en relación con la vivienda social, toma otra dirección.

Para el 2003, las funciones de CORVIDE son trasladadas a tres dependencias diferentes: Secretaría de Desarrollo Social que se encarga del mejoramiento de vivienda, los subsidios y el apoyo a las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV); la Secretaría de Planeación, donde la Unidad de Asentamientos y Vivienda apoya los procesos de legalización, regularización urbanística y el mejoramiento barrial, y la EDU, quien se encarga de lo concerniente a los proyectos de vivienda nueva y a la gestión de los planes parciales.

En cuanto a la desaparición del INURBE, su competencia de asignar a nivel nacional los subsidios para vivienda, pasa a manos de diferentes actores, con el fin de hacer más eficiente y transparente el manejo de los recursos. Es así como son involucradas en el proceso de postulación las cajas de compensación familiar, sin que hasta ahora se pueda probar la efectividad de este traslado, ya que las cajas deben asumir este nuevo rol con los mismos recursos (técnicos y humanos) con los que contaban anteriormente es decir, no hay un apoyo adicional de la nación a esta labor.

Es evidente entonces, la sensibilidad del tema de vivienda y hábitat a la supresión de cargos, desaparición de algunas entidades y la transformación de otras, ya que ello exige el traslado de competencias de la entidad que desaparece a quien la reemplace. Cuando ese proceso no es simultáneo, se genera un período de transición que puede retrasar las acciones y en el que pierden continuidad

1 www.medellin.gov.co. Informe de gestión. Avance del Plan de Desarrollo 2001-2003. Julio de 2003.

2 Decreto 153 de febrero 20 de 2002, por medio del cual se suprime CORVIDE.

los proyectos que estaban en curso. Por otro lado, ya se había logrado una identificación de parte de la comunidad hacia las entidades que desaparecen, lo cual lleva tiempo volver a establecer.

LA CRISIS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL INCREMENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL³

Además de las transformaciones normativas y administrativas, otro suceso que ha empañado en los últimos años el panorama habitacional de la ciudad, ha sido la crisis del sector de la construcción. Durante la última década, esta crisis calificada como la más profunda en la historia del país, sumada a la falta de empleo de la población, fueron factores que incidieron directamente en el déficit habitacional de la ciudad, debido a la baja oferta de vivienda asequible para los estratos más bajos de la población demandante (estratos 1, 2 y 3), en especial la Vivienda de Interés Social (VIS).

La crisis ha contribuido, sin embargo, a la regulación de los precios del suelo y la exploración de tecnologías de construcción que reducen los tiempos y costos finales de la vivienda. Aunque no se puede hablar de un *boom* de la construcción, es evidente una recuperación paulatina del sector donde la participación de la vivienda de interés social es hoy más representativa, con el 45% de las viviendas que se construyen en la ciudad⁴.

Según un informe de Camacol y la Lonja de Propiedad Raíz⁵, mientras en junio de 1995 menos del 10% de la vivienda se encontraba en menos de 65 millones de pesos, hoy más del 50% de la oferta se sitúa en este rango. Un 30% entre 65 y 105 millones, y un 15% entre los 105 y 209 millones de pesos. El 5% restante, superan los 209 millones.

Aunque se han generado, además, mayores incentivos para acceder a créditos financieros, sólo se logra disminuir el déficit habitacional del sector de la población correspondiente a los estratos 3 y 4. El sector privado no logra llegar aún a los estratos 1 y 2, sector del mercado que lograría atender solamente en alianza con el sector público.

ASPECTOS DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA 2002-2006, QUE INCIDEN EN LA LOCAL

El Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) y el crédito, se convierten en los pilares fundamentales de la política de vivienda. Ambos, como recursos independientes o complementarios, hacen posible la accesibilidad de la población a una vivienda digna.

3 CAMACOL Antioquia. Entrevista al Doctor Eduardo Loaiza. Agosto 15 de 2003.

4 Loaiza, Eduardo. Gerente de Camacol. Sesión en el Concejo de Medellín. "La Situación de la Vivienda de Interés Social". Julio 14 de 2003.

5 *El Colombiano*. Buenos vientos en construcción. Sección D, agosto 16 de 2003.

SUBSIDIOS

Afortunadamente, hoy no sólo existen los recursos que provienen del gobierno nacional, los cuales no alcanzan a tener una cobertura representativa, también están los recursos propios de las cajas de compensación, que logran incidir positivamente en la disminución del déficit de vivienda. De igual forma, se logra solucionar la carencia de vivienda de un número determinado de familias mediante alianzas como la que se estableció entre la Nación, el Departamento y el Municipio, en un caso fortuito como la tragedia de Mano de Dios.

Por su parte el INURBE, (en liquidación, a la fecha de este informe), registra una demanda represada superior a los 100.000 hogares y sólo en Medellín, según datos del Dane-Inurbe de 2002, hay registradas demandas por Vivienda de Interés Social (VIS) de 246.773, es decir, el 9.6% de la demanda nacional concentrada en las cuatro principales ciudades del país.

Son beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) los hogares con ingresos entre 1 y 4 salarios mínimos; existe un sector importante de la población que se encuentra por debajo de ese rango y que además no tiene un trabajo estable. Es en esa población donde se concentra gran parte del déficit de vivienda, hacia la que se debe dirigir con prioridad la política.

CRÉDITOS

En el año 2000, surge la Unidad de Valor Real (UVR) como un instrumento de protección contra la inflación a los agentes que participan en el mercado de créditos hipotecarios. A pesar de esto, el mercado de créditos hipotecarios ha presentado una baja dinámica, constituyendo un obstáculo para la recuperación económica. Parte de este comportamiento se explica por el debilitamiento de la demanda del crédito asociada con el escaso dinamismo de la economía y el nivel de empleo. Otra parte, por restricciones de oferta derivadas de la resistencia de los intermediarios financieros a canalizar crédito hipotecario debido a los riesgos jurídico, crediticio y de tasa de interés.

Aunque se ha venido flexibilizando el crédito para acceder a VIS, aún se requiere de estabilidad laboral e ingresos suficientes para poder acceder a él, situación que cada vez es más difícil en nuestro país. En el sistema financiero actual se deben tener ingresos de \$37.000 a \$45.000 por millón a financiar y para la cuota mensual, aproximadamente \$12.000 pesos por millón.

Por ejemplo si una persona hace un crédito de \$35.000.000, debe tener unos ingresos familiares de \$1'471.866, es decir \$42.053x35 (millones), y pagaría una cuota mensual de \$441.560, es decir, \$12616x35 (millones)

Según lo anterior, y si se tiene en cuenta que los más opcionados para acceder al crédito financiero son las personas que pueden garantizar unos ingresos relacionados con el valor de la vivienda, continúa al margen de las posibilidades

de acceder a vivienda aquel sector de la población que no puede garantizar ingresos mensuales, como los trabajadores independientes y/o informales.

Una opción importante para esta población con ingresos inferiores a 1 SMLV, son los microcréditos, los cuales han tenido un impulso importante desde el gobierno nacional y en el cual se institucionaliza el Microcrédito Inmobiliario en el Estatuto Financiero⁶.

Para lograr subsanar en parte los problemas de demandas insatisfechas en vivienda, el gobierno nacional introduce unos cambios, entre ellos están:

- **Ajustes al programa del SFV⁷:**

Se disminuyeron los montos del subsidio sin afectar la capacidad de los hogares para adquirir una vivienda de interés social. Los nuevos rangos para modificar el valor se establecieron en consideración al ingreso de los hogares y al valor de las viviendas por ciudades.

Tabla 1. Cuantía del subsidio de vivienda año 2003

<i>Período presidencial 1998-2002</i>		<i>Período presidencial 2002 - 2006</i>		
Tipo de vivienda	Valor subsidio	Tipo de vivienda	Valor de vivienda	Valor subsidio
Tipo 1, 2 y 3	\$7'725.000	Tipo 1 y 2	Hasta 50 S.M.L \$16'600.000	\$7'636.000 23 S.M.L
Tipo 4, 5 y 6	\$6'180.000	Tipo 3 y 4	Hasta 100 S.M.L \$33'200.000	\$5'312.000 16 S.M.L
		Tipo 5 y 6	Hasta 135 S.M.L \$44'820.000	\$3'320.000 10 S.M.L
		Construcción en sitio propio		\$7'636.000 23 S.M.L
		Mejoramiento (estructural)		\$3'818.000 11.5 S.M.L
		Mejoramiento		\$2'656.000 8 S.M.L

Fuente: Información suministrada por Caja de Compensación Familiar COMFENALCO. Departamento de Vivienda. Agosto 13 de 2003.

La primera postulación⁸, con estos nuevos montos, se realizó en Medellín a través de las cajas de compensación en diciembre de 2002, y aunque el gobierno espera un incremento en el número de hogares beneficiados, aún no se ha logrado establecer tal impacto, debido a que los recursos no han sido asignados en su totalidad.

6 Documento CONPES 3200. Bases de la política de vivienda 2002-2006: Ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda e incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda en UVRS. Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Ministerio de Desarrollo Económico. Bogotá D. C., septiembre 30 de 2002.

7 Documento CONPES 3200. Bases de la política de vivienda 2002-2006: Ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda e incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda en UVRS. Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Ministerio de Desarrollo Económico. Bogotá D. C. Septiembre 30 de 2002.

8 Ministerio de Desarrollo Económico. Decreto 2480, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 38 de 1991 y la Ley 546 de 1999, en relación con el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas. Bogotá D. C. 2002.

- **Incentivos para la demanda de créditos en las UVR:**

Con el fin de incentivar el crédito en los hogares de estrato medio (entre 4 y 8 SMLV) para acceder a vivienda, se plantea en la política nacional, un mecanismo contra el riesgo de tasa de inflación, que le permita al sector financiero acelerar el proceso de desembolsos de créditos para financiación de vivienda.

- **Ajustes al sistema de financiamiento de vivienda:**

Orientado a reducir los procesos ejecutivos de los créditos en mora y autorizar el *leasing* habitacional, permitiendo a las entidades financieras ofrecer a los deudores opciones atractivas para normalizar sus créditos, evitando que pierdan su vivienda. Así mismo, se busca incentivar a los deudores para que mantengan sus créditos al día, lo cual es un elemento fundamental para el crecimiento del crédito hipotecario.

LA VIVIENDA EN EL PLAN DE DESARROLLO DE MEDELLÍN 2001-2003

Partiendo de la definición de hábitat como el *“sistema de relaciones con el espacio que permite que el habitante se desarrolle en diferentes dimensiones”*, tranquiliza el hecho de que el tema de vivienda se inscriba, en el marco del Plan de Desarrollo, en la línea de Espacio Público, porque refleja la intención de trabajar integradamente la vivienda con su entorno.

Debido a que en el Plan de Desarrollo 2001-2003 no se plantean metas para todos los programas, el *Plan de Vivienda y Hábitat* formulado por CORVIDE en el año 2001, antes de su liquidación, es el fundamento del contenido del Plan de Desarrollo en el tema Vivienda y hábitat. Tal documento se constituyó en la guía de la administración durante este período; por tanto su revisión fue tan importante como la del Plan de Desarrollo 2001-2003. Igualmente indispensable fue darle una mirada a la política de vivienda nacional y municipal para poder inscribir los resultados de cada programa, a la efectividad de dicha política, definida en términos económicos básicamente.

El Plan formulado por CORVIDE en el 2001, tuvo en cuenta la valoración de la situación de la vivienda social en Medellín, acoge las recomendaciones del Consejo Municipal de Planeación y de la Corporación administrativa de la ciudad, y se inserta en los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Vale la pena anotar que si bien CORVIDE fue liquidado, todos los programas y proyectos formulados quedaron incluidos en el Plan Plurianual de Inversiones de la administración 2001-2003.

Los objetivos generales del Plan de Desarrollo en materia de vivienda tienen que ver, entre otros, con los siguientes aspectos: ... *“la familia y los vecindarios son los sujetos esenciales de la política habitacional, y la vivienda es un medio para su desarrollo; ésta debe considerar la dimensión antropológica y social,*

reconociendo las diferentes formas de morada y organización familiar; distinguiendo entre patrones culturales, estilos de vida y condiciones que contribuyan a la socialización.

Habr  igualdad de oportunidades en la satisfacción de necesidades habitacionales, pero dando atención prioritaria a la población más vulnerable social y económicamente, considerando la perspectiva de género, la generación de condiciones de asequibilidad y la tenencia segura". (Los subrayados son nuestros).

Distribución y fuente de los recursos para el tema de vivienda y hábitat

*Tabla 2. Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003
Presupuesto asignado según Plan Financiero 2001-2003
Cifras en millones de pesos*

<i>Concepto</i>	<i>Total Inversión</i>	<i>% partic.</i>	<i>Nivel central</i>	<i>Entes descentral.</i>	<i>Sector privado</i>
<i>Vivienda y hábitat</i>	366.530	100%	50.530	80.544	235.456
<i>Vivienda nueva para tejer la ciudad competitiva</i>	337.220	92,0%	32.244	75.136	229.840
<i>Mejoramiento habitacional para consolidar la metrópoli</i>	25.110	6,9%	14.266	5.408	5.436
<i>Gestión del suelo e inmobiliaria para un hábitat integrado e integrador</i>	4.200	1,1%	4.020		180

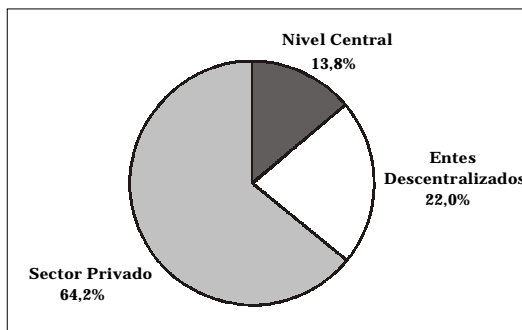
Nótese que el 92% de los recursos destinados para vivienda y hábitat fueron asignados para un solo programa el de *Vivienda Nueva para Tejer Ciudad*; sólo el 1.1% de los recursos se asignaron para *Gestión del suelo e inmobiliaria para un hábitat integrado e integrador*, y el 6.9% para *Mejoramiento habitacional para consolidar la metrópoli*.

En la administración de 1996, las finanzas municipales sólo estaban conformadas por recursos del Municipio; en la administración, 1998-2000, la financiación de los programas de vivienda (163.101 millones de pesos) fueron aportados por el Municipio, 40.8% del presupuesto (66.701 millones), y por entes descentralizados como CORVIDE, con una participación del 59.1% (96.400 millones). De ese 40.8% con el que participaba el Municipio, 45.091 millones estaban destinados a construir vivienda nueva, es decir, el 67.6% de esa participación.⁹ En la administración 2001-2003, además del Municipio y los entes descentralizados, la participación se amplía al sector privado. Esto evidencia la paulatina disminución de la participación del Municipio en el presupuesto y la pretensión de generar alianzas para disminuir el déficit habitacional de la ciudad¹⁰.

9 Veeduría al Plan de Desarrollo. Balance General al Plan de Desarrollo de Medellín 1998-2000.

10 Econ. Alejandro Granda. Análisis Financiero de la Veeduría al Plan de Desarrollo 2001-2003.

Gráfico 1



BALANCE POR PROGRAMAS

PRIMER PROGRAMA: VIVIENDA NUEVA PARA TEJER CIUDAD.

Análisis cuantitativo

Indicadores, metas físicas y logros del programa

Déficit cuantitativo de vivienda	Cumplimiento parcial de metas cambio en el trienio	
	Objetivo/ Meta	Logro
<p>Déficit acumulado de vivienda urbana: 62.215 hogares, caracterizados así:</p> <p>29.715 hogares en estratos 1, 2 y 3 + 32.500 hogares en riesgo (estimado por CORVIDE), ubicados en 25.000 viviendas, es decir 1.3 hogares por vivienda.</p> <p>Déficit en estratos 1 y 2, 35%.</p> <p>Cerca de 20.000 familias demandan financiación. Crédito hipotecario depende de ingresos familiares.</p>	<p>Aumentar la cobertura de Vivienda de Interés Social (VIS), con la construcción de 20.000 viviendas. Énfasis: Estratos 1 y 2 en zonas de alto riesgo.</p> <p>(EPM financiará hasta \$40.000 mill para redes primarias de VIS). Se creó Fondo Rotatorio. Hasta agosto de 2003 sólo había aplicado \$3.500 mill. Pendientes por ejecutar \$1.335 mill.</p> <p>Otorgar 5.000 subsidios.</p> <p>Generar 80.000 empleos.</p> <p>Crear y poner en marcha el Sistema Municipal de VIS.</p>	<p>764 Sector Público 1.140 Alianza Sector Público-Privado 7.128 Sector Privado 9.032 Total viviendas construidas. 45% de la meta programada. No cubre el déficit</p> <p>El impacto es mínimo. El déficit pudo haber aumentado, si se consideran los nuevos hogares que se conforman cada año (aprox. 8.000). Además de ello, las VIS construidas no fueron accesibles para los estratos 1 y 2. 200 has. aprox. adquiridas para construcción VIS (especialmente en Pajarito)</p> <p>3.504 Cajas de Compensación 585 Municipio 258 Inurbe 4.347 Total subsidios otorgados. 87% de la meta. Bajo con respecto al déficit. 19.328 empleos generados. (2.14 empleos por cada 50 mts² construidos, según Camacol) 24.15% de la meta propuesta.</p> <p>Se pretendió la configuración de tres subsistemas: Fomento y ejecución. Financiación. Asistencia técnica, promoción y organización social. Las instituciones que conforman el Sistema, no pasan de tener relaciones funcionales independientes. El Sistema no se institucionalizó ni operó como tal.</p>

Fuente: Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003.

Algunas consideraciones frente a los logros

Los hogares en zonas de riesgo pueden ser muchos más

El dato de hogares en zonas de riesgo debió aumentar en los últimos 5 años, si se tiene en consideración el hecho de que Medellín es una de las ciudades más receptoras de población desplazada. No existe censo actualizado.

La meta de subsidios por otorgar no es coherente con los recursos del Municipio, o es altamente dependiente de la política nacional, si se piensa privilegiar a los estratos bajos.

En el artículo 3 del Decreto 2480 de 2002, se distribuyen los recursos nacionales para el SFV. El monto previsto para el programa fue de \$150.000 millones, distribuidos en \$90.000 millones para las ciudades capitales y \$60.000 millones para el resto de municipios.

La primera asignación de SFV bajo esta nueva política se realizó en diciembre de 2002 para las ciudades capitales a través de las cajas de compensación.

Específicamente, para la ciudad de Medellín y los municipios del Área Metropolitana, se designaron recursos por valor de \$11.196.921.442, de los cuales \$9.166.698.000 estuvieron destinados a subsidios, a suplir obligaciones contraídas anteriormente por el INURBE y a las tragedias de Mano de Dios y las originadas por los atentados terroristas.

En la tabla 3 se pueden observar los subsidios que se le han asignado a Medellín a julio de 2003, los cuales ascienden a un valor de \$1.487.193.000; esto evidencia la baja cobertura de los subsidios que provienen del gobierno nacional. Además de presentarse dificultades en la elegibilidad de las familias el dinero que se asigna finalmente corresponde a un porcentaje muy bajo del inicial y los trámites para hacerse efectivo el SFV pueden tardar hasta un año.

Tabla 3. Subsidios asignados por las cajas de compensación con recursos del Gobierno Nacional, antes INURBE

<i>Cajas de compensación Medellín</i>	<i>Postulados en Dic. 2002</i>	<i>Asignados en Dic. 2002</i>	<i>Valor en pesos</i>	<i>Asignados en julio 2003</i>	<i>Valor en millones de pesos</i>
Comfama	364	3	8.400.000	143	821.916.000
Comfenalco	224	3	21.321.000	93	628.506.000
Comfamiliar		9	53.148.000	7	36.771.000
TOTAL MEDELLÍN	588	15	82.869.000	243	1.487.193.000

Fuente: elaboración de la Veeduría al Plan de Desarrollo de Medellín, según Información suministrada por la Caja de Compensación Familiar COMFENALCO. Departamento de Vivienda. Agosto 13 de 2003.

De los hogares que se postulan, menos del 20% logran obtener el máximo subsidio (\$7.636.000), es decir para viviendas tipo 1 y 2 que se encuentran en el rango de los \$16.600.000, cuya oferta es muy escasa o inexistente en el mercado.

Tabla 4. Subsidios asignados por las cajas de compensación con recursos propios

Caja	2001		2002		Primer semestre 2003	
	subsidijs	valor	subsidijs	valor	subsidijs	Valor
Comfama	985	6.935.000.000	1315	9.475.000.000	424	2.835.000.000
Comfenalco	544	3.615.040.000	889	6.141.000.000	224	1.307.416.000
TOTAL	1529	10.550.040.000	2204	15.616.000.000	648	4142.416.000

Fuente: elaboración de la Veeduría al Plan de Desarrollo de Medellín, según información suministrada por los Departamentos de vivienda de las cajas de compensación familiar COMFAMA, COMFENALCO Y COMFAMILIAR CAMACOL. Agosto de 2003.

* Las cifras incluyen subsidios de mejoramiento y vivienda nueva. Este último corresponde a un 80% aproximadamente del total de subsidios asignados.

Comfamiliar Camacol no aparece en la tabla 4, porque su participación no es importante en los subsidios asignados para la ciudad de Medellín.

Si se analiza la cobertura que se lograría sólo *con recursos del Municipio* para vivienda nueva, 585 subsidios (ver tabla 5), ésta sería del 11.7%, lo cual se constituye en una incoherencia con la meta física de las 20.000 viviendas. En la administración 2001-2003, parece no haber correspondencia entre el mecanismo para acceder a ellas (subsidijs) y el número de viviendas proyectado. La dependencia de otras instancias para acceder a la VIS es muy alta.

De los 585 subsidios para vivienda nueva adjudicados con recursos del Municipio para este trienio, 286 se destinaron para el reasentamiento de Vallejuelos. Para el reasentamiento de población, el Municipio hace aportes en especie, ya sea mediante lote urbanizado, preinversión o vivienda usada.

Tabla 5. Subsidios Proyectos de urbanización CORVIDE, 2001-2003

Proyecto	Asignados	Cobrados	No. de soluciones	Valor subsidijs	Pendiente
Urb. Altos de San Javier (reasentamiento)	83	83	90	526.028.300	0
Urb. Oasis Jardín	59	58	60	347.650.000	1
Urb. Sol de Oriente	112	112	140	302.400.000	1
Multifamiliar San Diego	17	17	25	118.887.000	0
Urb. Mirador de Calasanz (Vallejuelos)	514	286	514	1.859.657.500	
Riberas de Santa Elena		1	30	6.502.500	
PLANTAR	28	28		171.487.000	
TOTAL		585		3.332.612.300	

Fuente: CORVIDE. Informe de Gestión. Proyectos de Urbanización Años 2001-2003. Agosto 14 de 2003.

Según CAMACOL¹¹, en Medellín cerca de 20.000 familias han abierto cuentas de ahorro programado para acceder a SFV; si se tiene en cuenta este dato, con

11 Situación de la Vivienda de Interés Social en Medellín. Sesión especial en el Concejo de Medellín, solicitada por las OPV. Julio 14 de 2003.

recursos del Municipio de Medellín, sólo se alcanzó una cobertura del 3% de la demanda (585 subsidios).

La política de vivienda a nivel nacional plantea la necesidad de un esfuerzo presupuestal, comprometiendo recursos del presupuesto de SFV hasta el 2004, para asignar de forma eficiente 400.000 subsidios en el cuatrienio. Dicha meta lograría cubrir el 15.3% de la demanda potencial actual.

Metas financieras o recursos asignados al programa

Tabla 6

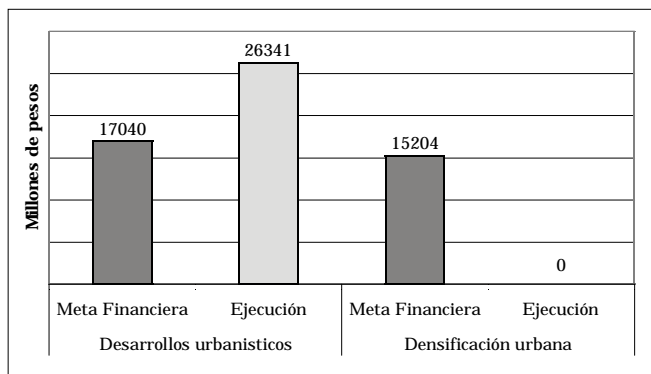
Concepto	Total inversión	% participación	Nivel central	Entes descentralizados	Sector privado
Vivienda y hábitat	366.530	100%	50.530	80.544	235.456
Vivienda nueva para tejer la ciudad competitiva:	337.220	92,0%	32.244	75.136	229.840
1) Desarrollo urbanísticos			17040		
2) Densificación urbana			15204		

Se destaca la alta participación de este programa, 92%, con respecto al total de recursos asignados.

Ejecuciones nivel central

El nivel central participa con el 9.5% del total de los recursos asignados; los entes descentralizados con el 22.3%, y el sector privado con el 68.2%.

Grafico 2. Ejecución financiera
Programa Vivienda Nueva para Tejer Ciudad Competitiva



El presupuesto fue asignado a dos componentes, así:

Desarrollos urbanísticos: asignados \$17.040 millones; ejecutados \$26.341 millones, (sobre-ejecución con respecto a la meta financiera).

Estos recursos fueron destinados a proyectos en suelo de expansión y urbano. (entre ellos, Urbanización Plan Parcial de Pajarito y San Sebastián). En ambos proyectos se ejecutaron recursos por un valor aproximado de \$2.480 millones.

Metros cuadrados adquiridos: en Pajarito 1'600.000, en San Sebastián 4.000. Alcázar de Sucre 16.000 y Mirador de Calasanz 14.000; estos dos últimos en proceso de compra al momento de esta evaluación.

Para los mismos proyectos se celebraron dos convenios: uno con EDU por valor de \$4.300 mill para conservación de vías, y otro con el INVAL de \$200 mill., para asesoría jurídica-técnica de prefactibilidad.

Densificación urbana: \$15.204 millones. Los recursos que debieron destinarse para proyectos de renovación, redesarrollo y consolidación, no tuvieron ejecución.

Los criterios de política consignados en el Plan de Desarrollo para el programa de *Vivienda nueva para tejer la ciudad competitiva*, son fundamentalmente los que siguen:

- Aumento de la cobertura de vivienda de interés social, orientando la demanda con criterios de equidad, a fin de asegurar la eficacia social y territorial.
- Aumento de la productividad en los procesos de generación de vivienda
- Regulación del suelo como recurso estratégico

En este contexto y en el definido en la política general, arriba señalada, cabe resaltar lo siguiente:

La “Flexibilización normativa”

En el primer año de la administración, diciembre 4 de 2001, se aprobó el Acuerdo 080 mediante el cual se le conceden facultades temporales al Alcalde, *“para que en el término de un año, establezca los aprovechamientos y las cesiones obligatorias en áreas que se desarrollen viviendas de interés social, cuyo costo de adquisición por unidad no sea superior a setenta salarios mínimos legales mensuales”*. Con la expedición de este Acuerdo, el Concejo autoriza al Alcalde para que modifique el POT, dado que las cesiones y aprovechamientos que se establecieron en el Acuerdo 062, reglamentario del POT, limitaba la construcción del número de viviendas de interés social proyectado.

En ese mismo mes, el Concejo de Medellín aprobó el Acuerdo 082, *“por medio del cual se adecuan algunas normas del Plan de Ordenamiento Territorial”*, derogando los siguientes artículos del Acuerdo 062:

- Artículo 206: sobre los criterios básicos que rigen las cesiones públicas de las áreas de cesión obligatoria. El Acuerdo 082 permite compensar en dinero la obligación de cesión de suelo cuando ésta sea inferior a 1.000 m².
- Artículo 317: acerca del establecimiento de un instrumento de carácter financiero para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por zona verde pública y equipamiento colectivo. El Acuerdo 082 establece que el Alcalde será quien defina el mecanismo jurídico, administrativo y financiero, para administrar los dineros producto de las cesiones obligatorias de zona verde y equipamiento colectivo.

- Artículo 304: de la vigencia y modificación del POT. Este artículo establecía en el componente urbano y rural de corto plazo, una vigencia hasta el año 2003. Vale la pena anotar lo que reza este artículo: *“El presente Plan de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado al vencimiento de las vigencias antes establecidas”*.

Los dos acuerdos aprobados por el Concejo de Medellín, sumados al Decreto 089 de enero 30 de 2002, *“por el cual se fomenta la VIS hasta de 70 salarios mínimos legales mensuales”*, conforman el ambiente propicio para *“posibilitar la construcción de hasta 20.000 viviendas de interés social”*, tal como lo establece el Plan de Desarrollo.

Este Decreto posibilita volver al desarrollo urbanístico mediante la construcción predio a predio. En el Artículo 3º se señala que *“...los lotes con áreas no mayores a 2.000 m² que se desarrollen sin Plan Parcial, podrán tener un piso adicional al determinado en el Acuerdo 23 de 2000, si su aprovechamiento es por altura, o un incremento de 0.5, en el índice de construcción, según sea el caso”*. Y el artículo 5 dice *“en zonas de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión, se aceptará la elaboración de planes parciales con áreas mínimas de 5.000 m² y se aumentará al 50% el índice de ocupación”*, temas que habían sido cuestionados en el POT.

Esta nueva normatividad, además de permitir la subdivisión de áreas por desarrollar en unidades más pequeñas, aumenta el aprovechamiento del suelo para la construcción de VIS. Los máximos aprovechamientos en altura y área para el desarrollo de planes parciales y viviendas de interés social, hasta de 70 salarios mínimos, multiplica el número de soluciones habitacionales, mientras que se disminuyen las áreas complementarias al uso residencial, como las de espacio público y zonas verdes, que se deberían generar mediante el pago de las obligaciones urbanísticas.

Se hace evidente el manejo de la norma a conveniencia para la aprobación de proyectos que se realizaron en el trienio 2001-2003 (San Sebastián, Sevilla y San Nicolás), los cuales deberían ajustarse a lo definido por el Acuerdo 062 de 1999. La flexibilización normativa fue para la administración de 2001-2003 una de las estrategias para viabilizar los proyectos de vivienda de interés social, permitiendo mayor densificación y menos equipamiento colectivo y espacio público, contrario a lo que se esperaba con el POT y a los objetivos señalados en el capítulo de Espacio Público del Plan de Desarrollo.

Los nuevos edificios de VIS, aunque se localizan en áreas céntricas dotadas con buenos servicios, están desarticulados del entorno, rompiendo la trama de relaciones propias de la vida de la ciudad, y generando a su vez, una alta dependencia de los servicios e infraestructura de algunos sectores.

Esta situación se ve agravada por la ausencia de un fondo especial que permita conocer la aplicación de los recursos pagados por las cesiones urbanísticas, y

que pretenden aportar nuevos espacios destinados al uso público para la nueva población que se asienta en la zona.

La meta de las 20.000 VIS y la calidad habitacional

En el afán de responder a la meta de las 20.000 viviendas, el sistema constructivo utilizado, aunque es más eficiente en tiempo y costos de construcción para edificios de más de 15 pisos, pasa por alto condiciones de calidad habitacional, lo cual se evidencia con las características de las viviendas que se señalan a continuación: se están construyendo unidades de vivienda entre 48 y 50 m², área que resulta pequeña para el desarrollo de las actividades cotidianas de una familia de 4 personas, máxime cuando el espacio público que ofrece la urbanización es escaso, por las razones de flexibilización normativa antes expuestas, lo que imposibilita el encuentro y el esparcimiento. El espesor de los muros divisorios, de 7 cm. y de las losas¹², es más permeable al ruido de las actividades cotidianas de las viviendas cercanas, alterando la tranquilidad y privacidad de los habitantes.

Otros aspectos que se pasan por alto, se refieren a la integralidad, el barrio como unidad socioespacial, el espacio público como estructurante, las condiciones de la casa como espacio privado de la familia y la posibilidad que tiene la vivienda de consolidarse mediante el desarrollo progresivo.¹³

Así las cosas se colige que las características de la vivienda que se construye, contrarían la política general definida para el efecto.

Déficit cuantitativo estratos bajos vs. Oferta de vivienda estrato medio

No obstante uno de los objetivos del Plan ... *“habrá igualdad de oportunidades en la satisfacción de necesidades habitacionales, pero dando atención prioritaria a la población más vulnerable social y económicamente”*, y destacando, de un lado, que se ha incrementado la construcción de VIS en los últimos años (45% de la oferta), y de otro, el esfuerzo de la administración municipal 2001-2003 por apalancar la política de vivienda mediante la alianza público-privada, sus precios estuvieron entre los 70 y 135 salarios mínimos, es decir entre \$23.240.000 y \$44.820.000, rango alto para que los estratos 1 y 2 puedan acceder a una vivienda digna, si se considera la escasa posibilidad de que puedan acceder a crédito barato o a un subsidio.

El déficit habitacional de los estratos 1 y 2, muy significativo en la ciudad (35% del déficit), no se redujo, por el contrario, se multiplica con la conformación de nuevos hogares (8.000 aproximadamente por año). Ello devela que siempre

12 Revista DARCO. Informe especial. Muros estructurales en concreto. Revista mensual gratuita. Junio de 2003. pp. 8 y 9.

13 Artículo 185. Acuerdo 62 de 1999 que adopta al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

habrá un sector importante de la población que no va a poder acceder fácilmente a esos recursos para *Vivienda de Interés Social*¹⁴, si la política de vivienda municipal sigue dependiendo tan significativamente del subsidio y del crédito.

Fomento a las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV): sus aciertos y desaciertos

Si bien en el Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003 se señala el fomento de las OPV como estrategia para la solución del déficit de VIS, para julio de 2003, la queja generalizada de las organizaciones fue la total desatención y el poco apoyo y acompañamiento por parte de la administración municipal¹⁵.

No obstante, en el segundo semestre de 2003 se aprobó el Decreto 0867, que regula el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV). Busca, además, favorecer a estas organizaciones que luchan por la construcción de viviendas de tipo 1 y 2, es decir, la que el mercado no ofrece y que ellos están en capacidad de impulsar.

La discusión de algunos aspectos del Decreto, como las calificaciones para acceder al subsidio, la reglamentación del subsidio en especie, y el promover la adquisición de vivienda en otros municipios de Antioquia, mostró, entre otras cosas, una firme voluntad de parte de la Secretaría de Desarrollo Social (actual encargada de las Organizaciones), por responder a las inquietudes e intereses de las OPV, quienes reiteradamente han reclamado estímulo a iniciativas de procesos organizados de construcción de VIS.

14 Vivienda de Interés Social: Vivienda cuyo valor no excede los 135 S.M.L.V

15 Sesión Especial solicitada por las OPV al Concejo de Medellín. Julio 14 de 2003; nombramiento de una Comisión Accidental desde el 25 de agosto.

SEGUNDO PROGRAMA: MEJORAMIENTO HABITACIONAL PARA CONSOLIDAR LA METRÓPOLI

Análisis cuantitativo

Indicadores, metas físicas y logros del programa

<i>Déficit cuantitativo de vivienda</i>	<i>Cumplimiento parcial de metas cambio en el trienio</i>	
	<i>Objetivo/ Meta</i>	<i>Logro</i>
52 barrios de Medellín requieren mejoramiento de sus viviendas	General: elevar la calidad de vida de los asentamientos humanos en situación de pobreza.	512 viviendas urbanas mejoradas. Un bajo cumplimiento de la meta, 12.8%.
	Subprograma: Mejoramiento Integral de Barrios	No hay porcentaje de mejoramiento de barrios. Mejorarlos en el contexto de los planes parciales Primed Fase II y Moravia, no se logró llevar a cabo en el trienio.
	Controlar los impactos sociales, económicos y ambientales de 4.000 viviendas por mejorar en el contexto de los Planes parciales de Moravia y PRIMED Fase II	303 viviendas mejoradas. Un cumplimiento bajo de la meta, 37.8%
	Atender el 27% del déficit cualitativo habitacional en Medellín (14 barrios).	La administración incluyó estas soluciones en el programa de <i>Vivienda nueva para tejer ciudad competitiva</i> , es decir, son calculadas para el cumplimiento de dicho programa.
	Subprograma: Mejoramiento de vivienda rural	VIS nuevas adjudicadas: 699 Viviendas usadas adjudicadas: 36 Total: 735
	Elevar condiciones de habitabilidad y de saneamiento ambiental de 800 viviendas en el contexto de los planes parciales.	
	Subprograma: Reasentamiento de población localizada en sitios de riesgo físico ambiental no recuperable. No tiene meta por tratarse de casos fortuitos (prioridad Mano de Dios y Vallejuelos)	

Metas financieras o recursos asignados

*Tabla 7. Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003
Presupuesto asignado según Plan Financiero
Cifras en millones de pesos*

<i>Concepto</i>	<i>Total inversión</i>	<i>% participación</i>	<i>Nivel central</i>	<i>Entes descentralizados</i>	<i>Sector privado</i>
Vivienda y hábitat	366.530	100%	50.530	80.544	235.456
Mejoramiento habitacional para consolidar la Metrópoli	25.110	6,9%	14.266	5.408	5.436

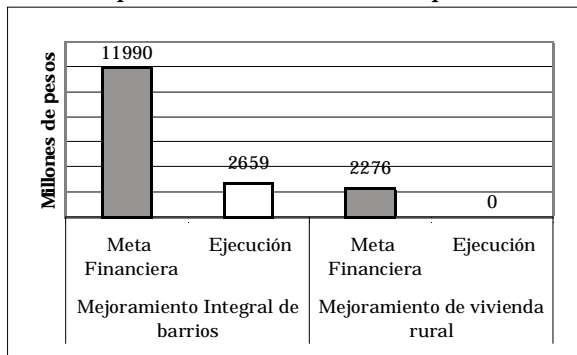
Ejecución del nivel central

El nivel central participa con el 56.8% del total de los recursos asignados para el programa; los entes descentralizados con el 21.5%; y el sector privado con el 21.7%. En este programa la responsabilidad fundamental es del Municipio.

El presupuesto fue distribuido en dos rubros:

- *Mejoramiento integral de barrios*: la prioridad era mejorar viviendas y entorno en el contexto de los planes parciales Primed Fase II y Moravia.
- Mejoramiento de vivienda rural.
- El de reasentamientos de población en zonas de alto riesgo actuará bajo contingencia. Al parecer no tiene previsiones asignadas para el efecto.

Grafico 3. Ejecución financiera Programa Mejoramiento Habitacional para Consolidar la Metrópoli



Fuente: Plan trienal de inversiones. Ejecución a agosto de 2003.

El programa tenía asignado un presupuesto de \$14.266 millones, distribuidos en los rubros mencionados. El gráfico muestra una ejecución financiera en mejoramiento integral de barrios del 22%; y de cero, en mejoramiento de vivienda rural.

Según el informe del Plan Trienal de Inversiones, suministrado por la Secretaría de Planeación Municipal, quedaban por ejecutar en este programa \$9.331 millones, a 4 meses de terminar la administración 2001-2003.

Dado que en este Plan de Inversiones no aparece el registro de lo ejecutado en este último año y la administración no suministró suficiente información acerca de la destinación del resto del presupuesto del programa, se puede anotar que además de que no se llevó a cabo la ejecución total de los recursos a la fecha de este informe tampoco se tiene clara su destinación.

Los proyectos principales del programa que eran “Mejoramiento de Vivienda en Plan Parcial Primed II” y “Plan Parcial de Moravia”, no están incluidos en el presupuesto ejecutado a agosto de 2003.

Los criterios de política asumidos para este programa son los que siguen:

- Concretar la renovada noción de vivienda, entendida como la unidad casa y entorno.
- Lograr acciones integrales que garanticen los impactos sociales y espaciales en las relaciones urbanas y rurales.

Además, el Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003, señala como principal objetivo *“Convertir la vivienda y el barrio en factores claves del desarrollo, la integración y cohesión social, en torno al espacio público, la satisfacción de necesidades habitacionales, la contribución al empleo y la construcción colectiva de los hechos metropolitanos”*, no obstante, las viviendas y obras de consolidación de barrios que se llevaron a cabo durante el trienio, fueron descontextualizadas de los planes parciales; de esta forma, se volvieron a hacer intervenciones puntuales que contradicen los criterios de política.

Los reasentamientos de población se realizaron en los siguientes proyectos:

- Urb. Altos de San Javier. Barrio Independencia III: en el año 2000 se ejecutaron 1534 millones de pesos, con vigencia fiscal del año 2001.
- Urb. Mirador de Calasanz. Barrio Blanquizar: en el año 2000 se ejecutaron 4.206 millones de pesos. De una meta financiera para los años 2001 y 2002, de 4.383 millones, se ejecutaron en esos dos años 7.641 millones, para un total entre el 2000 y el 2002 de 11847 millones de pesos.
- Urb. Luis Fernando Vélez. Barrio Girardot: en el año 2000 se habían ejecutado 40 millones de pesos. En el 2001 tenía como meta financiera 1.080 millones que fueron ejecutados en ese mismo año. En el 2002 se ejecutaron 24 millones. Vigencia fiscal año 2002.
- Plan terrazas, aires y rehabilitación. Balcones de Robledo y el Limonar. De la meta financiera para los años 2001 y 2002 (1.059 millones de pesos), se ejecutaron en esos dos años el 80% de los recursos, es decir, 845 millones de pesos. De 108 viviendas por construir se construyeron 82.

Pendientes a junio 30 de 2003: 521 para reasentamiento de Vallejuelos, 711 por tragedia de Mano de Dios y 2.635 familias de la Iguaná a reubicar por construcción de boca del túnel de occidente.

Según el Plan Trienal de Inversiones 2001-2003, a agosto de 2003 se habían ejecutado \$1.932 millones de pesos para la reubicación de damnificados del asentamiento de Mano de Dios.

TERCER PROGRAMA: GESTIÓN DEL SUELO E INMOBILIARIA PARA UN HÁBITAT INTEGRADO E INTEGRADOR. ANÁLISIS CUANTITATIVO

Indicadores, metas físicas y logros del programa

<i>Déficit cuantitativo de vivienda</i>	<i>Cumplimiento parcial de metas Cambio en el trienio</i>	
	<i>Objetivo/ Meta</i>	<i>Logro</i>
120.000 sin legalizar	<p>General: Desarrollar los instrumentos de planeación, gestión y financiación a favor de la vivienda de interés social</p> <p>Gestionar el Plan Parcial de Desarrollo en Pajarito. Crear las bases para los planes parciales de otras zonas de expansión de la ciudad, y los de renovación en Niquitao y Naranjal.</p> <p>Ampliar el Banco Inmobiliario: Adquisición de 15000 m² de inmuebles y 60.000 m² para urbanizar.</p> <p>Subprograma: Legalización integral de predios Disminuir la ilegalidad en la tenencia en un 5% (legalizar 6000 predios).</p> <p>Reconocimiento de 1200 reglamentos de propiedad horizontal, prioridades orientadas a Moravia y PRIMED Fase II.</p>	<p>3 Planes parciales formulados</p> <p>Todos han tenido problemas para la implementación.</p> <p>Predios de VIS titulados 1617 27% de la meta</p> <p>Polígonos con proyectos urbanos de regularización y legalización: 8</p>

METAS FINANCIERAS O RECURSOS ASIGNADOS AL PROGRAMA

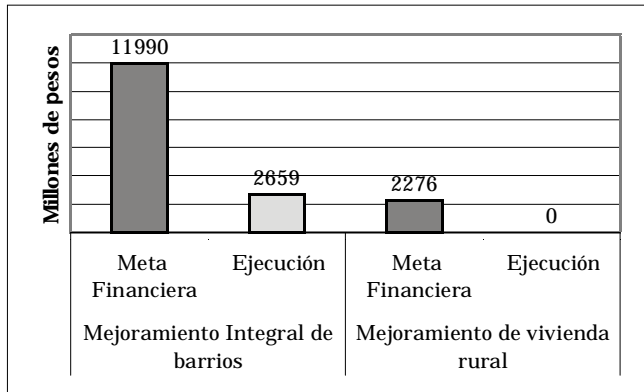
Tabla 8. Plan de Desarrollo de Medellín 2001-2003
Presupuesto asignado según Plan Financiero
Cifras en millones de pesos

<i>Concepto</i>	<i>Total inversión</i>	<i>% participación</i>	<i>Nivel central</i>	<i>Entes descentralizados</i>	<i>Sector privado</i>
Vivienda y hábitat	366.530	100%	50.530	80.544	235.456
Gestión del suelo e inmobiliaria para un hábitat integrado e integrador	4.200	1,1%	4.020		180

Este programa se destaca por su baja participación en el presupuesto, 1,1%.

Ejecución del nivel central

Gráfico 4. Ejecución financiera
Programa Mejoramiento Habitacional para Consolidar la Metrópoli



Fuente: Plan trienal de inversiones 2001 – 2003.

El nivel central participa con el 95.7% del total de los recursos asignados para el programa; los entes descentralizados no tienen ninguna participación, y el sector privado con el 4.3%. En este programa la responsabilidad fundamental es también del Municipio.

El presupuesto asignado para este programa fue de \$4.020 millones de pesos, distribuidos en dos rubros:

- Legalización integral de predios
- Banco inmobiliario

La gráfica muestra una sobre-ejecución en el rubro de *legalización integral de predios*, de \$1.613 millones de pesos más, que representa el 200% de la ejecución, con una probable afectación a otros rubros. Para el rubro de *banco inmobiliario* no hubo ejecución financiera.

El criterio de política definido para el programa *Gestión del suelo e inmobiliaria*, está asociado al aprovechamiento del suelo y el espacio aéreo en el logro de la efectividad de la política habitacional, conectada con el desarrollo territorial.

Este programa pretendía desarrollar los instrumentos de planeación, gestión y financiación a favor de la vivienda de interés social. De esta manera, el Plan de Desarrollo enfatiza en la gestión del Plan Parcial como uno de los instrumentos de planeación por aplicar en el desarrollo de la ciudad durante este período.

Planes parciales

Las instancias involucradas, los requisitos y términos para los trámites que requerían la ejecución de los tres planes que fueron aprobados durante el trienio

2001-2003 (Pajarito, Plaza de Ferias y San Lorenzo), se constituyeron en un desestímulo para el constructor, debido a que esto incrementó los costos del proyecto, por el tiempo que tardó todo el proceso, entre 1 y 2 años. La falta de claridad por parte de la administración 2001-2003 frente al proceso de aprobación y ejecución, dificulta el desarrollo de la ciudad mediante estos instrumentos, en tanto no hay claridad normativa.

Plan Parcial Plaza de Ferias: fue adoptado por el decreto 1352 de diciembre de 2002, al parecer, no surtió todo el proceso de participación. El Municipio, que tenía el compromiso de concertar y tramitar el traslado de la población afectada, tuvo que desistir temporalmente de la ejecución del Plan, debido a las acciones que por vía legal emprendió la población afectada.

En este Plan de iniciativa mixta, el sector privado se quiso vincular mediante tres empresas particulares que desarrollarían el proyecto con el Municipio. Hasta que se presentaron los inconvenientes, el sector privado había invertido \$214'000.000, (estudios de diseño y elaboración plan parcial), lo cual ha generado indecisión en los inversionistas para proyectos futuros¹⁶.

Plan Parcial de Pajarito: (decreto 602 de 2002): este que fue el plan bandera de la administración, también ha tenido inconvenientes en la gestión. A junio 30 de 2003 no se había comenzado a construir ninguna vivienda. Estaban en proceso las obras de urbanización.

Aunque un gran porcentaje del área resultó afectada ambientalmente (parte del lote corresponde a retiros de quebrada y áreas de altas pendientes), durante este período (enero 1º de 2001 a junio 30 de 2003), la administración adquirió 1'600.000 m² de tierra, convirtiéndose en el dueño del 81%¹⁷ de los lotes del Plan Parcial. Según CAMACOL, *"no se necesita hacer todas las vías ni comprar toda la tierra de una vez, el sector privado tiene mecanismos para convencer a los propietarios como socios del proyecto"* que posibiliten una construcción por etapas sin la necesidad de una inversión tan incierta por parte de la administración.

Plan Parcial San Lorenzo: se adopta el 13 de junio de 2003, mediante decreto 608. Desde ese momento, las calles y casas del barrio Niquitao anunciaron el rechazo a este Plan Parcial de Renovación. Con este proyecto se aspiraba a intervenir 32 hectáreas, es decir 51 manzanas, y construir 7.000 viviendas para generar nuevos desarrollos habitacionales. Sin embargo, *"para los líderes comunitarios este proyecto sin trabajo social no existe. 'somos una comunidad con muchos problemas y las alternativas son nulas'. El Plan Parcial, sin duda, mejorará la calidad de vida de las personas que lleguen al sector; pero 'a nosotros no nos va a beneficiar'"*¹⁸.

16 Camacol. Antioquia. Entrevista al doctor Eduardo Loaiza en agosto de 2003.

17 *Ibid.*

18 EL COLOMBIANO. Plan de San Lorenzo le dará nueva vida a Niquitao. Junio 14 de 2003.

“De acuerdo con la simulación hecha en la formulación, la inversión total será de \$32.000 millones, actualmente se avanza en el proceso de sensibilización social con la comunidad por un valor cercano a los \$30 millones de pesos...”¹⁹.

Sobre la titulación

Es importante tener en cuenta que la titulación es un proceso que depende de la capacidad económica de las familias para obtener la escritura, al igual que la legalización constructiva, por tal razón, hasta la fecha no se tiene el registro de cuántos de los 1.617 predios titulados se han hecho efectivos.

Aunque se han elaborado propuestas urbanas de regularización urbanística, no se han decretado las normas específicas que se requieren para que, desde las curadurías, se empiece a implementar el programa. Sin el decreto de normas no se pueden otorgar los Reglamentos de Propiedad Horizontal RPH, por tanto la meta de los 1.200 RPH no se cumple.

Aciertos y recomendaciones para ser consideradas en el nuevo Plan de Desarrollo

- Estimular la creación del Sistema Metropolitano de Vivienda de Interés Social, como lo señala el POT, contrario al Plan de Desarrollo que se expresa en términos de un Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social.

Tomar la iniciativa en este sentido, no significa que Medellín sea quien imponga los lineamientos normativos a los otros municipios; sin embargo, es una decisión que debe surgir del consenso intermunicipal, con el fin de configurar entre todos una verdadera “Ciudad Metropolitana”. La creación de esta figura supone a la vez una nueva estructura política, es ahí precisamente donde se han visto implicados los intereses particulares de los municipios. Por otro lado, la situación de inconformidad que se genera por la ocupación del suelo con VIS, podría subsanarse mediante la compensación en servicios e infraestructura, de acuerdo al área disponible para el nuevo desarrollo.

- Explorar mecanismos propios y novedosos de financiación para la Vivienda de Interés Social, de modo que el acceso a los subsidios no dependa en gran medida de la asignación de subsidios del gobierno nacional.
- La administración pública, además de “facilitar” la intervención privada, debe efectuar un acompañamiento dirigido al alcance de una mayor cobertura de las soluciones de vivienda con condiciones de calidad habitacional, y no simplemente limitarse a responder a las condiciones del mercado más que a las necesidades reales de la población. En este sentido, la calidad habitacional no debe condicionarse al mercado.
- Fortalecer el Decreto 867 de 2003, reglamentario del subsidio municipal, en tanto abre la posibilidad de adquirir vivienda nueva en cualquier municipio

del departamento de Antioquia, con lo que se da el primer paso hacia la gestión de la vivienda como hecho metropolitano.

- Resulta conveniente para los programas de vivienda, que algunos de los funcionarios que pertenecían a CORVIDE (en liquidación) hayan sido trasladados a la Secretaría de Desarrollo Social, dependencia que la reemplazará, porque hay más probabilidades de darles continuidad a los procesos y una orientación adecuada para atender a la población demandante.
- La desaparición del programa PRIMED es un retroceso para la ciudad en cuanto a la forma de intervenir los sectores populares²⁰, en los que más de la mitad de la población requiere del apoyo del Estado para vivir en condiciones dignas. Es importante que la administración 2004-2007 retome este tema y tome decisiones al respecto.
- Un programa de mejoramiento habitacional en una ciudad donde el 80% de la población pertenece a los estratos 1, 2 y 3, y el 21% de los barrios tienen desarrollo incompleto e inadecuado, requiere de una atención e inversión de tanto peso como un programa de vivienda nueva. Ello ayudaría a disminuir la segregación socio-espacial que existe en la ciudad, debido a la inequitativa inversión pública.
- En la administración 2001-2003 se incluyeron las soluciones de reasentamiento en el mismo programa de vivienda nueva. Se recomienda un tratamiento independiente para la solución de vivienda, debido a que el proceso de adjudicación de subsidios tiende a favorecer a la población en riesgo, desconociendo el tiempo que llevan otras familias trabajando por adquirir vivienda, como es el caso de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).
- El Municipio debe orientar gran parte de sus intervenciones y recursos a aquellos barrios, donde la solución está en la *vivienda popular*²¹, la que posibilita el desarrollo progresivo y es más barata para el Municipio porque se construye con el apoyo de la comunidad, que está dispuesta a aportar su trabajo para acceder a una vivienda digna.
- Una perspectiva diferente de regeneración urbana es la que se propone para la ciudad: antes que construir casas, hay que construir entorno y tramas urbanas en las que los habitantes satisfagan necesidades tan apremiantes como el trabajo, y en donde la vivienda esté directamente articulada al espacio público. Los estratos más bajos de la ciudad se caracterizan por la informalidad en el trabajo y es por ello que su sustento debe ser satisfecho en su entorno inmediato, sin que medien largas distancias de desplazamiento en las que el costo del transporte es muy alto²².

20 El programa PRIMED, que comenzó desde 1992, había intervenido ya 15 barrios en las zonas centro-oriental, centro-occidental y noroccidental, implementando una metodología donde el entorno y las obras se construían con la comunidad, brindándoles todo el apoyo y financiamiento para cambiar sus condiciones de habitabilidad.

21 Vivienda popular: La vivienda del pueblo, campesinado e inmigrantes, asociada a la autoconstrucción, a las natilleras, a la ayuda mutua. (Carlos Montoya).

22 Entrevista con Luis Fernando Arbeláez.