

# TABLA DE CONTENIDO

EQUIPO DE TRABAJO	PAG
SUPERVISIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPIO DE MEDELLÍN	3
EQUIPO TÉCNICO UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, SEDE MEDELLIN, FACULTAD DE ARQUITECTURA, ESCUELA DEL HABITAT	3
CONTENIDO	5
INDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS	6
INDICE DE CUADROS	6
INDICE DE GRÁFICOS Y MAPAS	8
PRESENTACIÓN: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DE MEDELLIN	9
INTRODUCCION: ESCUELA DEL HABITAT DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, SEDE MEDELLIN	11
<b>1 EL CONTEXTO Y EL PROCESO DE GESTIÓN DEL SUELO</b>	<b>13</b>
1.1 RECORDANDO Y APLICANDO EL ENFOQUE TERRITORIAL Y DE DERECHOS DESDE EL PLAN ESTRATEGICO HABITACIONAL DE MEDELLÍN 2020	13
1.2 REFERENTES DE LA POLÍTICA	16
1.3 EN LA CONSTITUCION Y LA LEY	18
1.4 PROPIEDADES Y GESTIÓN DEL SUELO	21
1.5 PROCESO DE GESTIÓN DEL SUELO. SU CICLO Y SUS ACTIVIDADES	24
LAS CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL CICLO DE LA GESTIÓN DEL SUELO PARA LA VIS Y LA VIP Y EL SUELO AGREGADO PARA LOS DEMÁS ATRIBUTOS DEL HÁBITAT ADECUADO	24
1.5.2 ¿PARA QUÉ SE GESTIONA EL SUELO?	31
1.6 ENTRADA A LOS ESTANDARES DE LA VIS Y EL HÁBITAT	36
<b>2 IDENTIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE GESTIÓN DEL SUELO</b>	<b>39</b>
2.1 ANÁLISIS DEL PROBLEMA Y DE LOS INVOLUCRADOS	39
2.1.1 ¿COMO SE HIZO LA DESCRIPCION Y EL ANÁLISIS DEL PROBLEMA DE LA GESTION DEL SUELO?	39
2.1.2 ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS	44
2.2 ANÁLISIS DE LA POBLACION OBJETIVO Y DEMANDA DE SUELO	52
2.2.1 SITUACION DE LA POBLACION OBJETIVO DEL PROGRAMA	52
2.2.2 PROYECCIÓN SOBRE EL PARQUE HABITACIONAL	71
2.2.3 NECESIDADES DE SUELO URBANO PARA VIVIENDA Y HABITAT ADECUADOS	78
2.3 ANÁLISIS DE LA OFERTA DE SUELO PARA LA VIS	84
2.3.1 ¿CUÁL ES LA OFERTA DE SUELO PARA LA VIS?	84
2.3.2 PRECIOS DE MERCADO ENTRE 2005 - 2012	86
2.3.3 MERCADO INFORMAL DE VIS	87
CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIS Y VIP REALIZADA EN LA CIUDAD POR DIFERENTES PROMOTORES 2007-2012	90

<b>3</b>	<b>FORMULACIÓN: EL MARCO ESTRATEGICO DEL PROGRAMA</b>	<b>109</b>
	3.1 LOS PRINCIPIOS	109
	LAS ESTRATEGIAS OPERACIONALES DEL PROGRAMA DE GESTIÓN DEL SUELO, ESCENARIOS Y CAPACIDAD DE ACOGIDA EN LOS TERRITORIOS URBANOS Y RURALES	112
	3.2.1 PROCESO DE CALIFICACIÓN DE SUELO PARA LAVISJ/IP	113
	3.2.2 ESCENARIOS, ESTRATEGIAS TERRITORIALES Y METAS	125
	ESCENARIO 1: GESTIÓN LOCAL DEL SUELO PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE SUELO CALIFICADO Y PROGRAMADO PARA LA VIS_VIP URBANA Y RURAL DIRIGIDO A PROCESOS DE AUTOGESTIÓN	127
	ESCENARIO 2: GESTIÓN LOCAL DEL SUELO PARA LA VIS URBANA DIRIGIDO A PROCESOS FORMALES INSTITUCIONALES DE REDESARROLLO, RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN (ACCIÓN PÚBLICO-PRIVADA)	131
	ESCENARIO 3: GESTIÓN DEL SUELO Y HABILITACIÓN PARA LA VIS RURAL EN ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO (SUBURBANO)	137
	ESCENARIO 4: GESTIÓN METROPOLITANA Y REGIONAL DEL SUELO PARA LA VIS URBANA DE ACCIÓN PÚBLICA—PÚBLICA	141
	3.3 COMPONENTES PROGRAMATICOS	146
	3.3.1 EL PROGRAMA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS PROYECTOS, LOS OBJETIVOS Y SUS PRODUCTOS	146
	3.4 LOS INSTRUMENTOS	148
	GLOSARIO TEMÁTICO	165
	BIBLIOGRAFÍA	175
	INDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS	
<b>No.</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>PÁG</b>
1	NIVEL NACIONAL DE LA POLÍTICA: PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "PROSPERIDAD PARA TODOS: MÁS EMPLEO, MENOS POBREZA, MÁS SEGURIDAD"	16
2	NIVEL DEPARTAMENTAL DE LA POLÍTICA: PLAN DEPARTAMENTAL DE DESARROLLO "ANTIOQUIA LA MÁS EDUCADA"	17
3	NIVEL REGIONAL DE LA POLÍTICA: AREA METROPOLITANA: DIFERENTES NORMATIVAS METROPOLITANAS	17
4	NIVEL MUNICIPAL DE LA POLÍTICA	18
5	ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA, SEGUN OBSERVACIÓN 4/91 DEL COMITÉ DE LOS DESC	36
6	CARACTERIZACIÓN, CONDICIONES, ATRIBUTOS DE LA VIS Y EL HÁBITAT	37
7	SINTESIS DE LA MATRIZ FODA QUE RELACIONA EL SISTEMA HABITACIONAL Y EL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DEL SUELO	40
8	ACTORES CLAVES DE LA GESTIÓN DEL SUELO Y SUS ROLES	46
9	CONFLICTOS LATENTES ENTRE ACTORES INVOLUCRADOS EN EL PROGRAMA	50
10	PROYECCIONES POBLACIONALES EN LA ZONA URBANA DE MEDELLÍN POR QUINQUENIOS, COMUNAS, ZONAS Y TASAS DE CRECIMIENTO. 2010-2030.	57
11	POBLACIÓN TOTAL RURAL, SUBURBANA, CABECERA URBANA Y EXPANSIÓN Y TASAS DE CRECIMIENTO DE LOS CORREGIMIENTOS POR QUINQUENIOS, 2010-2030, MEDELLÍN	58
12	PROYECCIONES DE POBLACIÓN URBANA, SUBURBANA Y RURAL, MEDELLÍN AL 2030	59
13	DISTRIBUCIÓN DE POBLACION POR GRUPO DE EDAD 2012	60

14	DECLARACIONES DE DESPLAZAMIENTO FORZADO	62
15	EVOLUCIÓN DE INDICADORES EN EL VALLE DE ABURRÁ	63
16	NIVEL DE DEPENDENCIA	64
17	ESTIMACIÓN DEL DÉFICIT CUANTITATIVO DE HOGARES URBANOS SIN VIVIENDA PARA 2010	66
18	ESTIMACIÓN DE TENENCIA ILEGAL DE PREDIOS RESIDENCIALES Y ECONÓMICOS (A DIC 2011)	68
19	SÍNTESIS DE TENDENCIAS EN LAS DINAMICAS POBLACIONALES Y TERRITORIALES MEDELLÍN 2013	70
20	DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL URBANO Y NECESIDADES FUTURAS DE VIVIENDA POR QUINQUENIOS	71
21	DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL RURAL 2010 - 2030	73
22	DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL URBANO Y RURAL Y NECESIDADES DE VIVIENDA POR QUINQUENIOS 2010 - 2030	74
23	ESCENARIOS DE DISTRIBUCIÓN DE VIS ACORDE A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA URBANA 2010 - 2030	77
24	NECESIDADES DE VIS_VIP POR ESTRATO SOCIOECONÓMICO	78
25	NECESIDADES DE SUELO SEGÚN PARQUE HABITACIONAL POR QUINQUENIOS Y CAPACIDAD DE ACOGIDA 2010 - 2030	78
26	NECESIDADES DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO POR QUINQUENIOS	79
27	ESCENARIOS DE LOCALIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA VIS_VIP Y HÁBITAT URBANO SEGÚN CAPACIDAD DE ACOGIDA, POR QUINQUENIOS 2010-2030	79
28	NECESIDADES INTEGRADAS DE SUELO PARA VIS Y HÁBITAT EN EL SUELO RURAL	82
29	TOTAL DE NECESIDADES DE SUELO VIVIENDA Y HÁBITAT URBANO Y RURAL 2010 - 2030	83
30	TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA EN EL TOTAL DE UNIDADES INICIADAS EN MEDELLÍN Y ÁREA METROPOLITANA 2008-2012	86
31	TAMAÑO PROMEDIO (M <sup>2</sup> ) DE LAS VIVIENDAS Y PRECIOS SEGÚN SMLMV	86
32	IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS SEGÚN ESTRATO SOCIO ECONÓMICO Y TIPO DE GESTIÓN	91
33	SINTESIS SOBRE LA DENSIDAD HABITACIONAL DE VIVIENDAS Y POBLACIONAL DE LOS GESTORES PRIVADOS, OPVS E INSTITUCIONALES -2007-2013-	92
34	ÁREA PRIVADA PROMEDIA EN LOS PROYECTOS ANALIZADOS 2007-2013	93
35	ÁREAS Y APROVECHAMIENTOS EN LOS PROYECTOS ANALIZADOS 2007 -2013	93
36	CESIONES URBANÍSTICAS SEGÚN CADA PROMOTOR 2007 - 2013	94
37	DÉFICIT DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 2007-2013	95
38	FICHA DE URBANIZACIÓN CAPRI - 1	104
39	FICHA DE URBANIZACIÓN CAPRI - 2	105
40	FICHA DE EDIFICIO LA PLAYA - 1	106
41	FICHA DE EDIFICIO LA PLAYA - 2	107
42	MATRIZ DE VALORACIÓN MULTICRITERIO URBANA Y RURAL DE CALIFICACIÓN DE SUELO APTO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO	120
43	MATRIZ DE VALORACIÓN MULTICRITERIO DEL POTENCIAL DE CRECIMIENTO POR PISOS	120
44	COMBINACIONES PARA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIS: POTENCIAL DE SUELO (ALTO, MEDIO, BAJO) Y POTENCIAL DE CRECIMIENTO EN PISOS (ALTO, MEDIO BAJO)	<b>121</b>

45	ESCENARIOS DEL PROGRAMA DE GESTIÓN DEL SUELO	125
46	PROGRAMACIÓN DE METAS ESTIMADAS DE VIVIENDA URBANA Y HÁBITAT SEGÚN DINÁMICA DE LA OFERTA	126
47	METAS DE VIS POR QUINQUENIOS SEGÚN NECESIDADES DE VIS Y ESCENARIO UNO 2010 - 2030	129
48	DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLUCIONES VISJ/IP EN EL SUELO CON CAPACIDAD DE ACOGIDA CALIFICADA PARA EL ESCENARIO DE AUTOGESTIÓN	130
49	METAS DE VIS POR QUINQUENIOS SEGÚN NECESIDADES DE VIS EN ESCENARIO DOS 2010 - 2030	134
50	DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLUCIONES VISJ/IP EN EL SUELO CON CAPACIDAD DE ACOGIDA CALIFICADA PARA EL ESCENARIO DOS	136
	DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLUCIONES VIS_VIP EN SUELO RURAL DE DESARROLLO RESTRINGIDO CON CAPACIDAD DE ACOGIDA CALIFICADA PARA EL ESCENARIO TRES	140
52	DISTRIBUCIÓN DE METAS PROGRAMÁTICAS RURALES DE SUELO Y VIVIENDA POR PERIODOS DE GOBIERNO	140
53	OBJETIVOS DEL PROGRAMA, LOS PROYECTOS Y LOS PRODUCTOS QUE SE ENTREGAN	146
54	PRINCIPIOS BÁSICOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD, A LA VIVIENDA DIGNA, AL AMBIENTE SANO, AL ESPACIO PÚBLICO Y LAS PLUSVALÍAS PROCESOS SOCIALES Y ECONÓMICOS IMPULSADOS POR LA FALTA DE INTEGRACIÓN Y DE OPERATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	149
56	INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL. ÁMBITO NACIONAL Y LOCAL DE MEDELLÍN	151
	POSIBILIDAD Y OPORTUNIDAD PARA LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA VIVIENDA Y HABITAT EN SUELO URBANO Y RURAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL Y AL HÁBITAT SOSTENIBLE	151
58	ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO CIERRE FINANCIERO	152
59	GRUPOS O SEGMENTOS DE POBLACIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL	
60	ALGUNOS DECRETOS REGLAMENTARIOS DEL SUBSIDIO, MEDELLÍN ÍNDICE DE GRÁFICOS Y MAPAS	159 159
<b>No.</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>160</b>
G1	PROCESO GENERAL DE LA GESTIÓN DEL SUELO PARA LA VIS Y LA VIP.	
G2	PROCESO GENERAL DE GESTIÓN DEL SUELO ESPACIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURA	<b>PÁG</b>
G3	REPRESENTACIÓN DEL PROBLEMA, LOS COMPONENTES, LAS CAUSAS Y LOS EFECTOS	34
..	PARTICIPACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS EN EL TOTAL DE LAS VIVIENDAS LICENCIADAS EN MEDELLÍN 2004-2012	35
G5	DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, SEGÚN CALIFICACIÓN DE CAPACIDAD DE ACOGIDA	42
G6	DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO RURAL SUB URBANO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, SEGÚN CALIFICACIÓN DE CAPACIDAD DE ACOGIDA	85
G7	ESCENARIO UNO	
G8	ESCENARIO DOS	122
G9	ESCENARIO TRES	123
G10	ESCENARIO CUATRO	144
M11	ESCENARIOS DE POTENCIAL DE CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA VISJ/IP, URBANA, MEDELLÍN, 2013	144
M12	ESCENARIOS DE POTENCIAL DE CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA VISJ/IP, RURAL, MEDELLÍN, 2013	145
		145