



IV FORO “De La Mano con la Legalidad”  
Colegio Mayor de Antioquia – 14 de mayo de 2015

# Los asentamientos informales en el POT y en el PEHMED

Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín



Medellín  
todos por la vida

# CONTENIDO

1

## Contexto. Asentamientos informales en la ciudad de Medellín

Nociones orientadoras

2

## Plan Estratégico Habitacional para Medellín - PEHMED

Direccionamiento Estratégico para el fenómeno de los asentamientos precarios  
-Atención y Prevención-

3

## El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios - PMIB en Medellín

Características de los asentamientos precarios vs Componentes del PMIB

4

## Instrumentos de Planificación complementarios al POT

Plan de legalización y regularización urbanística

**INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA**

**5ª Semana de la Facultad de Arquitectura e Ingeniería**

**FORO** De la Mano con la Legalidad

**TEMA PRINCIPAL: Asentamientos Informales en la Ciudad de Medellín (invasiones)**

**PONENTES**

- Nelson Dario Valderrama Cuartas**  
Arquitecto - UNAL, Especialista en Planeación Urbano-Regional - UNAL, Estudios de Planeación Urbana con énfasis en Reajuste de Terrenos en Tokio-Japón y en Política de Suelo y Vivienda en Seul-Corea. Labora en el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín. Actual Líder del Programa de la Unidad de Gestión del Suelo de Planeación de Medellín y Coordinador del proceso de Formulación del Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2020.
- Claudia Patricia Gómez Chaverra**  
Abogada - FUNLAM, Diplomado en Conciliación - Colegio Antioqueño de Abogados, Diplomada en Derecho Urbanístico - UdeA, Sembrista en Oficio Inmobiliario - CAP, Seminario en Estudio de Títulos - Colegio Antioqueño de Abogados, Ponente en el foro, Ser Foro de la Mano con la Legalidad.
- Leonardo Parame Barreto**  
Ingeniero Civil - UNAL, Especialización en Gerencia de Construcción - UdeA, Diseño Geotéctiles PAVCO, Predicción, prevención y control erosión de zonas de laderas - UNAL, Seminario en Patología de Estructuras - UNAL, Gestión y Control Ambiental - UNAL, Entrenamiento sobre Prevención Negociación y Resolución Pacífica de Conflictos - Gobernación de Antioquia.
- Natalia Cardona Rodríguez**  
Arquitecta - UNAL, Magister En Antropología - UdeA, Docente Facultad de Arquitectura e Ingeniería - I.U. Colegio Mayor de Antioquia.
- Omar Alonso Uran Arenas**  
Sociólogo - UdeA, Magister en lo Urbano Regional - UNAL, Doctorado Planeamiento Urbano y Regional - Universidad Federal Rio de Janeiro.
- MODERADOR :Gabriel Enrique Bahamón Álvarez.**  
Arquitecto UNAL, Magister en lo Urbano - Regional - UNAL, Docente Facultad de Arquitectura e Ingeniería - I.U. Colegio Mayor de Antioquia.

Invita: Extensión Académica y Proyección Social desde su Unidad Estratégica de Negocios  
Consultorio de la Construcción y el Hábitat  
consultorio.construccion@colmayor.edu.co  
www.colmayor.edu.co



Alcaldía de Medellín



Medellín  
todos por la vida

# CONTEXTO.

## Asentamientos Informales en la ciudad de Medellín.

### Nociones - Desde lo conceptual\*

- ✓ Informalidad: Espacio caracterizado por el uso, ocupación y aprovechamiento de la tierra en forma no ordenada y no sujeto a la regulación de las autoridades encargadas de establecer el régimen del uso del suelo y la construcción de edificaciones. Es decir, es una **forma de producción y reproducción de la ciudad**, al margen o en contraposición al orden formal urbano.
- ✓ Revelación de un proceso de producción material de determinada formación social, la distribución del ingreso y las condiciones en las que gran parte de la población urbana accede a un lugar en la ciudad a través de la vivienda. En este sentido, la ciudad informal es la ciudad producida a partir de la vivienda, cuya implantación antecede a una urbanización paulatina y en general, a una problemática que tiene como componentes comunes la irregularidad jurídica en la propiedad del suelo y en lo urbanístico; la producción progresiva de carácter físico espacial tanto de la vivienda como de los bienes colectivos; la localización en zonas no aptas para la urbanización; y deficiencias en el acceso a infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ La informalidad urbana presenta dos modalidades: (i) en sectores nuevos generalmente en la periferia no urbanizada, y (ii) en los ya existentes, es decir, en donde la generación de nuevas viviendas en zonas que ya presentan dinámicas de informalidad, o por la densificación a través de la adición de nuevos espacios, pisos o unidades habitacionales independientes en viviendas ya existentes.

\*Basado en “La Ciudad Informal Colombiana – Barrios Construidos por la Gente”  
Carlos Alberto Torres Tovar y otros. Universidad Nacional de Colombia - Bogotá  
2009. ISBN : 978-958-719-266-7

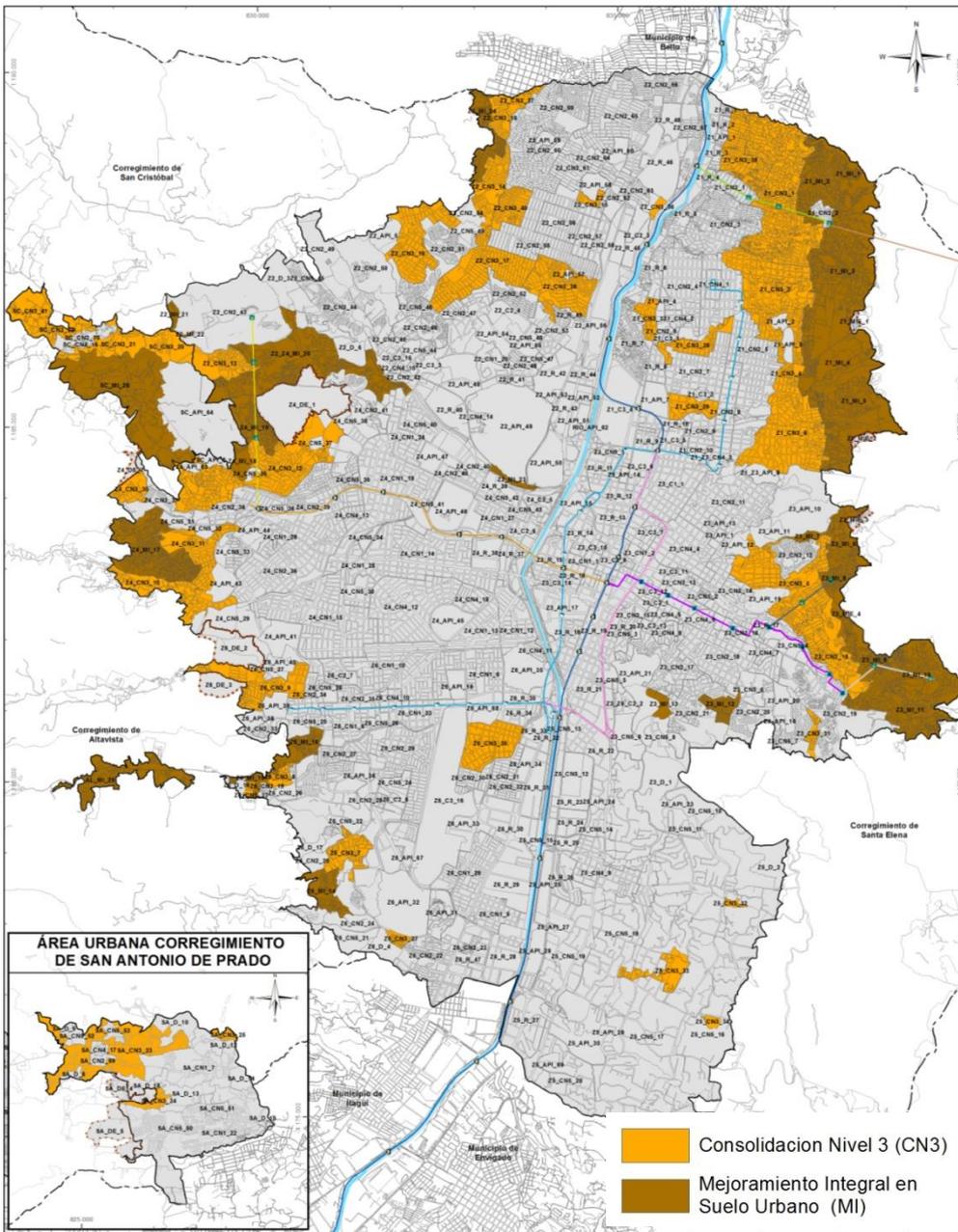


# POT - Acuerdo 48 de 2014:

- Mejoramiento Integral (MI)
- Consolidación Nivel Tres CN3

Asentamientos humanos en situación de marginalidad y segregación socioespacial, con concentración de población en situación crítica de pobreza, la cual está al margen de las oportunidades del desarrollo, con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud, dando lugar a las bajas condiciones de vida de los habitantes.

Además de una precaria capacidad de soporte, reflejada en el déficit crítico de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial, situación que deberá ser mejorada generando espacio público y equipamientos, así como otras cargas locales.



# CONTEXTO.

## Asentamientos Informales en la ciudad de Medellín.

Las áreas calificadas con los tratamientos Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) y Consolidación Nivel Tres (CN3), entendidos como los asentamientos precarios en Medellín, es el siguiente:

Tipo Tratamiento	Número viviendas
Mejoramiento Integral (MI)	85.681 unidades
Consolidación Nivel Tres (CN3)	167.332 unidades

**Notas técnicas:**

1. La información de viviendas corresponde a las instalaciones de energía residencial con corte a 31 de Diciembre de 2013 (Es la más actualizada con que se cuenta).
2. Debido al proceso de georreferenciación el cual parte de las direcciones, se puede presentar un bajo margen de error debido a la especialización de la información; esto ocurre principalmente en la zona rural en la cual no existen direcciones y se ubica aproximadamente en los centroides de las Áreas Básicas de Carga de EPM.

Fuente: Instalaciones de energía residencial de EPM a 31 de diciembre de 2013.

**33,59%**

del total de  
viviendas a  
2013  
(753.248)

1



Alcaldía de Medellín



Medellín  
todos por la vida

# Plan Estratégico Habitacional de Medellín - PEHMED.

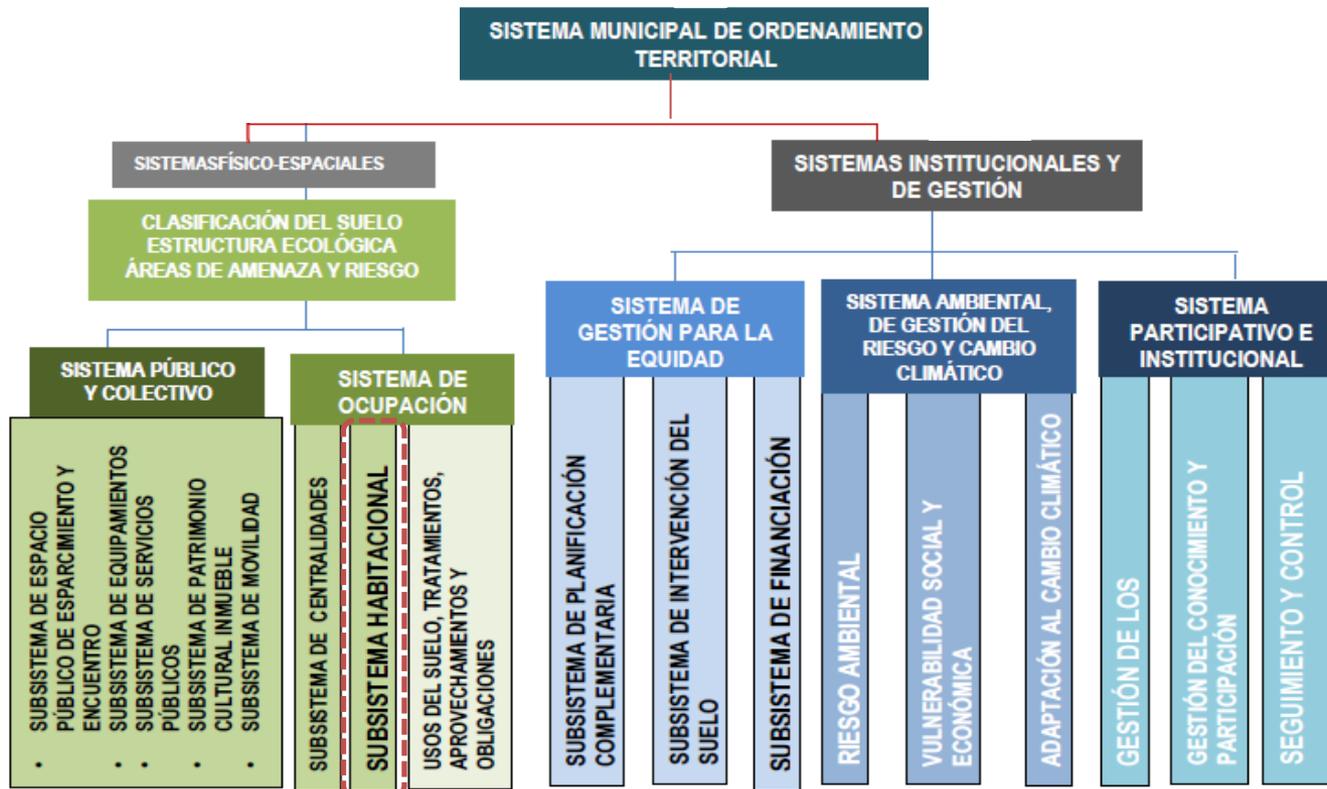


Alcaldía de Medellín



## Direccionamiento Estratégico.

En el POT de Medellín se incorpora al componente general: **Título VII Sistema de Ocupación, Capítulo II:**



# Plan Estratégico Habitacional de Medellín - PEHMED.

## Direccionamiento Estratégico.

### Subsistema Habitacional de Medellín

el derecho a la vivienda adecuada y el hábitat sostenible

Gestión del suelo,  
productividad y calidad  
en la producción de la  
vivienda y el hábitat

Asequibilidad a los  
bienes y servicios de  
la vivienda y el  
hábitat

Gestión de  
cobertura y calidad  
de los bienes y  
servicios de la  
vivienda y el hábitat

**Componente Cobertura y Calidad  
Habitacional**

S  
H  
M

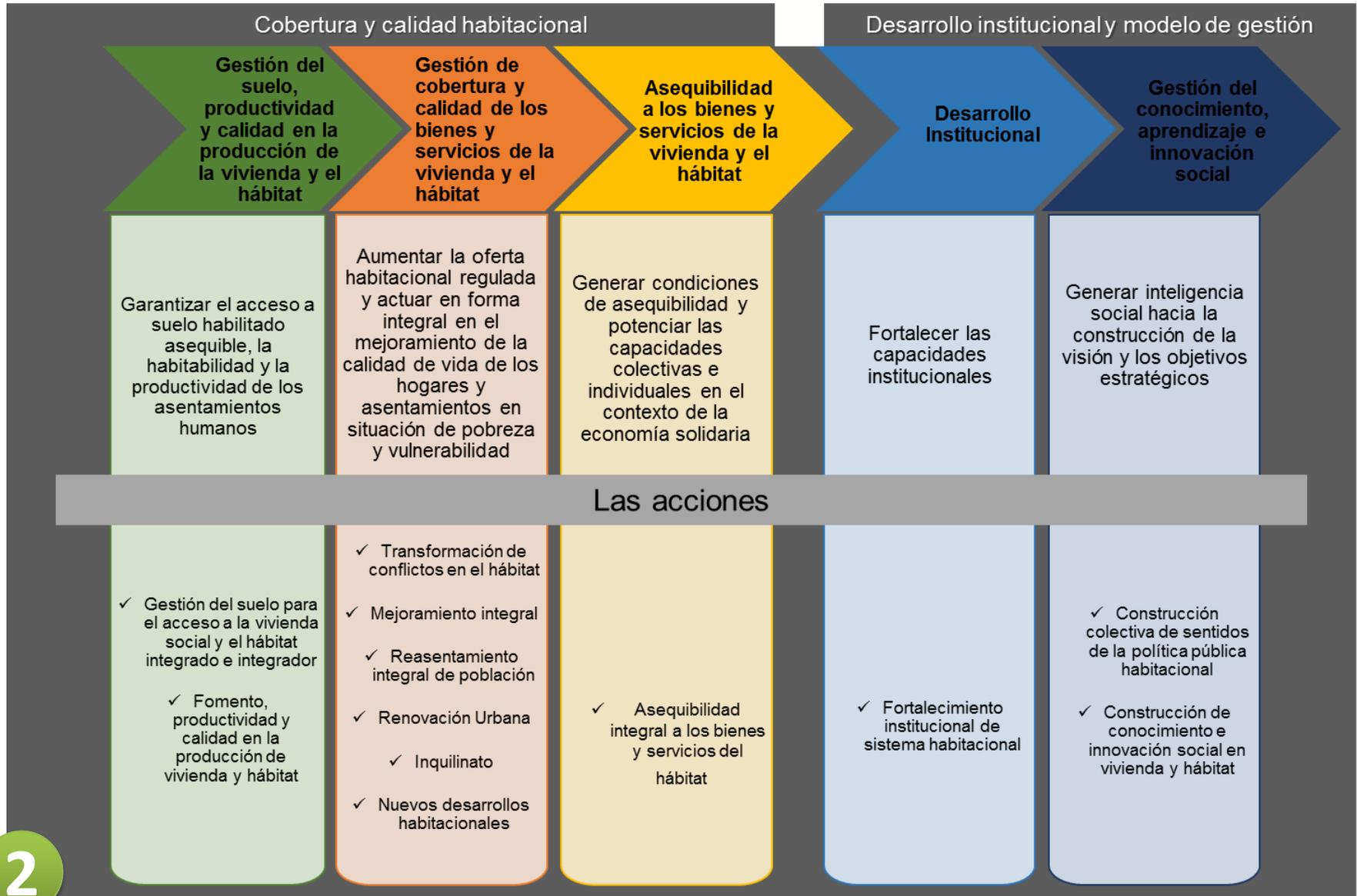
Desarrollo  
Institucional

Gestión del  
conocimiento,  
aprendizaje e  
innovación social

**Desarrollo Institucional y Modelo de  
Gestión Habitacional**

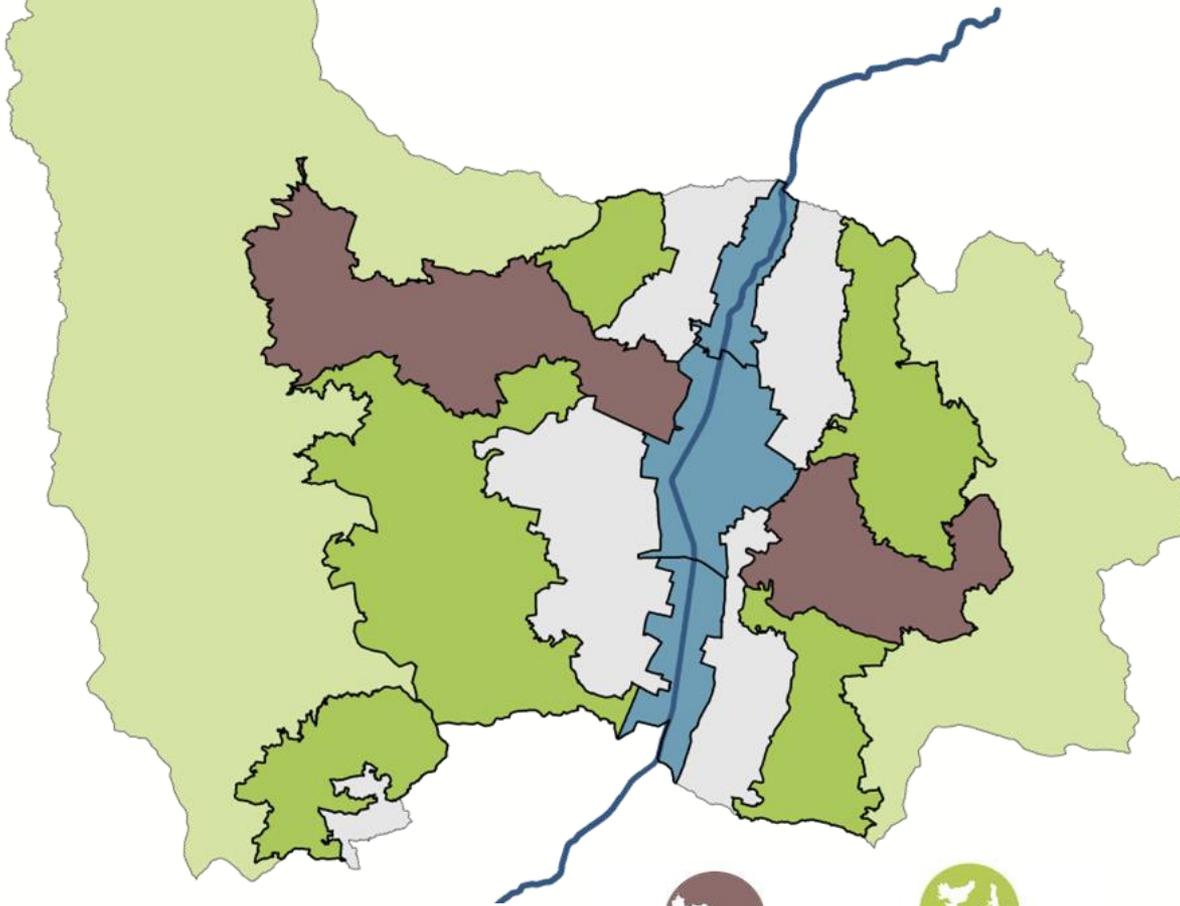
# Plan Estratégico Habitacional de Medellín - PEHMED.

## Direccionamiento Estratégico.



# Programa Mejoramiento Integral de Barrios.

## Áreas de Intervención Estratégica - Borde y Transversalidades



### Objetivo estratégico del Modelo de Ocupación.

Promover el acceso a la vivienda digna en los procesos de mejoramiento integral, consolidación y construcción del hábitat sostenible como escenarios de cohesión social y territorial, para disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, bajo una perspectiva de cooperación regional.

3

  
Transversalidades  
2 Macroproyectos

  
MedBorde  
5 Macroproyectos

  
Alcaldía de Medellín

  
Medellín  
todos por la vida

# Programa Mejoramiento Integral de Barrios.

## LE. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat

### Programa Mejoramiento integral de barrios.

#### Qué

Enmarcado en el enfoque de la **gestión integral del riesgo**, el programa es una estrategia integral e integrada de gestión social y reordenamiento urbano de la vivienda y el hábitat, dirigido a contribuir a la sostenibilidad, el mejoramiento de la habitabilidad y la consolidación de los asentamientos precarios localizados en los ámbitos urbanos. Tiene por objetivo la atención integral de los desequilibrios territoriales, socioculturales, socioeconómicos y prioritariamente los ambientales; en aras de incrementar los niveles de inclusión e integración socio espacial.

#### Para qué

Su gestión se llevará a cabo mediante acciones articuladas para el acceso efectivo a la seguridad territorial, los servicios públicos domiciliarios, la movilidad, el espacio público, los bienes y servicios sociales en torno al fortalecimiento de las centralidades vecinales y barriales, el desarrollo económico y la convivencia ciudadana, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y garantizar su derecho a la ciudad.

#### Cómo

El programa, tendrá como marco de actuación para su operación los instrumentos de planificación complementaria al POT Macroproyectos y/o el Plan de Legalización y Regularización Urbanística, Plan Parcial de Mejoramiento Integral para suelo de expansión; es decir que éste establecerán las acciones a desarrollar para alcanzar el mejoramiento y consolidación de cada territorio objeto de intervención, de acuerdo con la singularidad, necesidades y expectativas sociales ordenadas en dos subprogramas, así:

# Programa Mejoramiento Integral de barrios PMIB

## Habitabilidad del entorno

Prevención y mitigación de las condiciones de riesgo

Fortalecimiento de la economía solidaria

Servicios públicos domiciliarios

Accesibilidad, movilidad y transporte público

Espacio público y equipamientos básicos asistenciales

## Habitabilidad de la vivienda

Disponibilidad de servicios públicos

Espacio saludable y suficiente

Estructura segura

Generación de ingresos

Formalización de la edificación

**Reposición** de unidades habitacionales o generación de nuevas soluciones articuladas al subprograma de habitabilidad del entorno.

Programa de gestión del suelo para la vivienda y el hábitat sostenible

Programa nuevos desarrollos habitacionales

Programa reasentamiento integral de población

# Articulación entre programas.

## MIB, el más sinérgico del componente de Cobertura y Calidad

### A través de:

- (i) la localización y calificación de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos para el reasentamiento de los hogares en déficit de vivienda en el marco de cada proyecto o área de intervención del mejoramiento integral de barrios
- (ii) a través de las estrategias de redesarrollo de tejidos urbanos y sociales de menor escala en manzanas o sectores que consoliden y repotencien los barrios y vecindarios en coherencia con las disposiciones de los instrumentos de planificación complementaria.

### **Barrios Sostenibles**

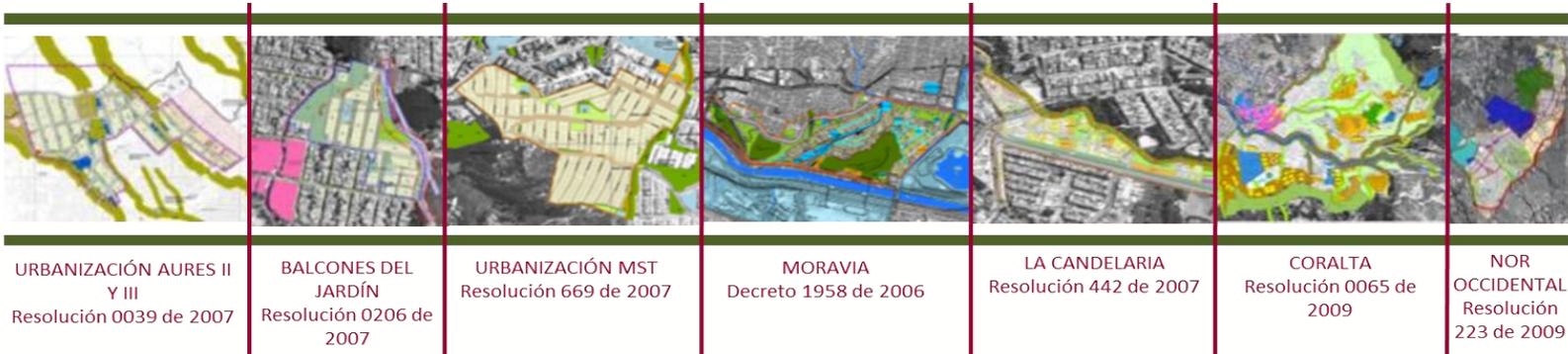
Estrategia del MIB en el  
PDM 2012-2015

Programa mejoramiento integral de  
barrios para Medellín 2014-2027

# Instrumentos de Planificación Complementaria al POT.

## Plan de Legalización y Regularización Urbanística

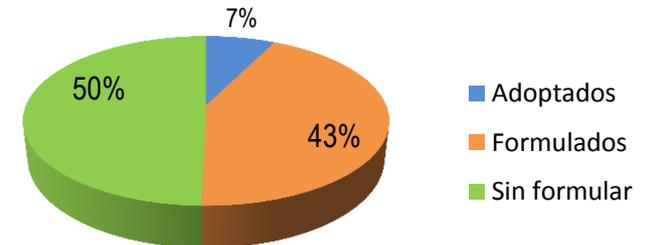
Acuerdo 48/14 (Art. 465 -468)



### Definición:

Instrumento de planificación complementaria de tercer nivel aplicable a asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, a través del cual se pretende el reconocimiento oficial del asentamiento o urbanización de hecho, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa; en pro de la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado.

### Estado actual según polígonos del Acuerdo 48 de 2014



\*No incluye el área de R y CN2 adoptada y/o formulada



Alcaldía de Medellín

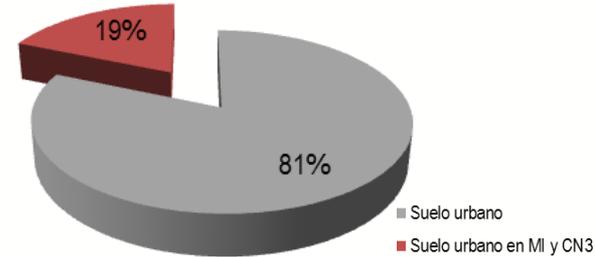


Medellín  
todos por la vida

# Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 48 de 2014)

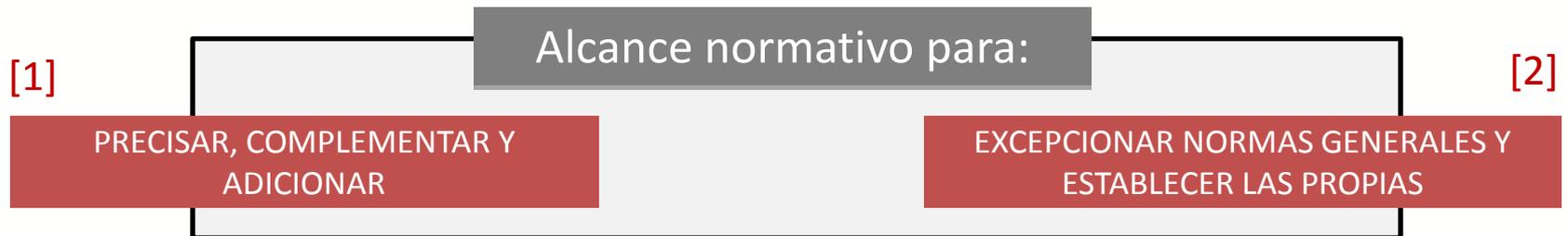
Ámbito de aplicación exclusivo al suelo urbano en:

Tratamientos (i) Mejoramiento Integral y (ii) Consolidación



## MARCO NORMATIVO:

Todo Plan de Legalización y Regularización Urbanística se regirá por las disposiciones establecidas por los artículos 122 a 131 del Decreto Nacional 564 de 2.006 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.



Además de lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto

### ACTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCIÓN (DECRETO)

Determina en qué casos las licencias de construcción o actos de reconocimiento de edificaciones se sujetarán directamente al PLRU o en qué casos se sujetarán al procedimiento ordinario de licenciamiento.

4

Perdida su vigencia, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el presente Plan o los lineamientos normativos de los Macroproyectos donde estos existan.

## Precisar, complementar y adicionar

- Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.
- Redefinir las secciones viales.
- Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.
- Complementar la retícula y estructura urbana
- Definir la localización de nuevas redes de SSPP.
- Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios.
- Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos a partir de la densidad habitacional existente en el área de planificación.
- Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones cuando sea necesario.
- Realizar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica cuando se requiera.
- Definir los usos del suelo complementarios y los protocolos ambientales y urbanísticos cuando sea necesario.

## Excepcionar normas generales y establecer sus propias normas

- Criterios de manejo del sistema público y colectivo
- Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.
- Norma general de vivienda.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

## Alcance Normativo



Alcaldía de Medellín



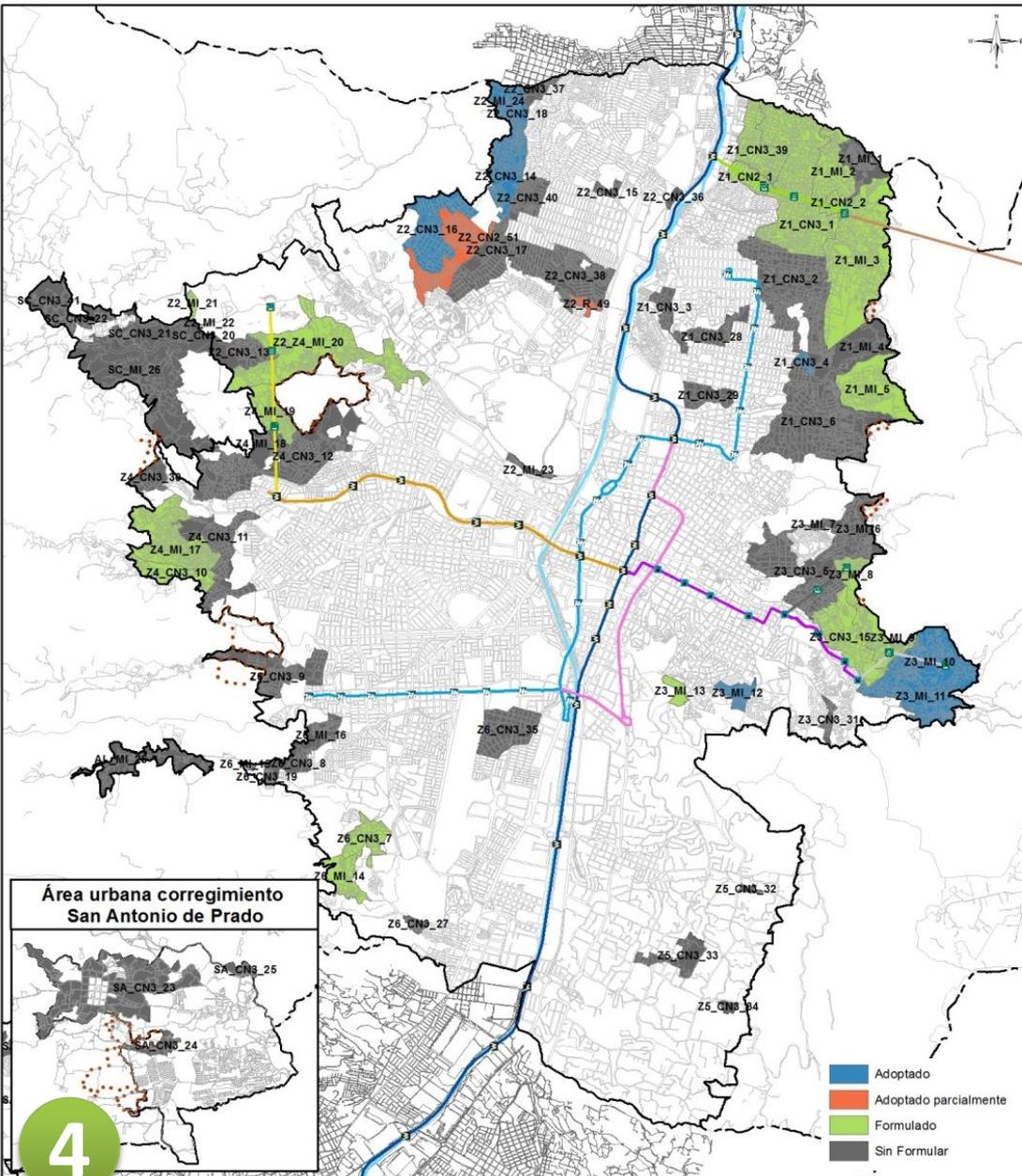
Medellín  
todos por la vida

# Instrumentos de Planificación Complementaria al POT.

## Plan de Legalización y Regularización Urbanística

Marco de actuación para la Formalización:

- Legalización urbanística
- Mejoramiento de vivienda
- Reconocimiento de edificaciones



Alcaldía de Medellín



Medellín  
todos por la vida

# Muchas Gracias...

Arq. Nelson D. Valderrama Cuartas

Líder de Programa (E)

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo

Departamento Administrativo de Planeación

Email: [nelson.valderrama@medellin.gov.co](mailto:nelson.valderrama@medellin.gov.co)



Alcaldía de Medellín



Medellín  
todos por la vida