



EFFECTOS DE LOS PROYECTOS DE **VIVIENDA SOCIAL** SOBRE LA ESTRUCTURA DEL **PAISAJE** EN ANTIOQUIA, COLOMBIA

Casos de estudio: Caldas, Yarumal y Turbo

TESIS DE MAESTRÍA EN URBANISMO
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

ESTUDIANTE:
EVROPI VANGELATOS RUIZ
ARQUITECTA

DIRECTORA: SAGRARIO ORTIZ NUÑEZ
ARQUITECTA, DOCTORA EN URBANISMO

MEDELLÍN, 2018

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

EFFECTOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL
SOBRE LA ESTRUCTURA DEL PAISAJE
EN ANTIOQUIA, COLOMBIA

CASOS DE ESTUDIO: CALDAS, YARUMAL Y TURBO

TESIS DE MAESTRÍA EN URBANISMO

ESTUDIANTE:
EVROPI VANGELATOS RUIZ
ARQUITECTA

DIRECTORA: SAGRARIO ORTIZ NUÑEZ
ARQUITECTA, DOCTORA EN URBANISMO

MEDELLÍN, 2018

Resumen

Con frecuencia, las administraciones públicas, para resaltar su gestión, se guían por metas e indicadores cuantitativos sin considerar las consecuencias que sus intervenciones pueden producir en el territorio a nivel físico y social. Esto se vuelve aún más crítico cuando la normativa que direcciona dichas intervenciones no presenta coherencia en las distintas escalas de planificación. Uno de los temas en que esto se hace más evidente es la vivienda social. Pero, ¿cuáles han sido los efectos producidos por los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje? Para dar respuesta a esta pregunta, la presente investigación se centra en uno de los programas más ambiciosos del gobierno nacional de Colombia, durante la última década: el programa de vivienda 100% financiada o gratuita, en el período 2010-2014, en Antioquia. En esta dirección, se busca analizar los efectos en la estructura del paisaje de los proyectos de Vivienda Gratuita en el departamento de Antioquia, para revisar la coherencia entre lo planificado y lo construido y, por ende, contribuir a que futuros proyectos de vivienda social logren una mejor integración con su entorno territorial. Para ello, se llevó a cabo un proceso mixto, analítico-comparativo y propositivo, analizando datos cualitativos y cuantitativos.

La investigación se desarrolló en cinco fases. En la primera, se revisó la bibliografía existente en relación a los dos ejes temáticos: la vivienda social y el paisaje. La misma relación, en una segunda fase, fue revisada a nivel normativo, por medio de un análisis comparativo multiescalar, entre lo planeado a nivel nacional, regional y municipal, identificando puntos de coincidencia o diferencia. En una tercera fase, se diseñó una metodología de análisis de los proyectos donde se diseñaron instrumentos de sistematización de la información en las variables de tejido, identidad y habitabilidad y, en una cuarta fase, dicha metodología fue aplicada en los proyectos de vivienda gratuita de los municipios de Caldas, Yarumal y Turbo.

Finalmente, en una quinta fase, a través de un análisis comparativo entre lo planificado y lo construido, se evidenciaron puntos de convergencia, pero también de diferencia, reflejando así numerosos efectos en la estructura del paisaje de los municipios donde se encontraban los casos de estudio, tanto a nivel físico como a nivel social. Además, también se identificaron prácticas exitosas en los casos de estudio los cuales pueden apoyar la construcción de lineamientos para que futuros proyectos logren un mejor equilibrio entre la vivienda social y la estructura del paisaje de las ciudades. Adicionalmente, surgieron nuevas preguntas en torno a ¿qué lineamientos pueden apoyar el buen desarrollo de la estructura del paisaje en la ejecución de los proyectos de vivienda social en los municipios

de Antioquia? y a ¿cómo diseñar políticas públicas de vivienda social más incluyentes; que respondan a la diversidad geográfica, social y cultural de la estructura del paisaje de las ciudades en Colombia?, entre otras, las cuales podrían incentivar un nuevo debate.

Palabras clave: vivienda social, paisaje, programa de vivienda gratuita, Antioquia

INTRODUCCIÓN	7
1 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.1 Problema y justificación	10
1.2 Objetivos.....	16
1.3 Fases de la Investigación	17
1.4 Delimitación temporal y espacial.....	19
1.4.1 Delimitación temporal.....	19
1.4.2 Selección de los casos de estudio	20
2 MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE	25
2.1 Visiones y Definiciones del Paisaje.....	26
2.2 Estructura del paisaje	30
2.3 Conceptos en torno a la Vivienda Social	31
2.4 Efectos de la Vivienda Social en el Paisaje.....	34
3 MARCO NORMATIVO	44
3.1 Contexto Normativo Nacional. Programa de Vivienda Gratuita.....	44
3.2 Contexto Normativo Regional.....	52
3.3 Contexto Normativo Municipal.....	56
3.4 Conclusiones	60
4 DISEÑO METODOLÓGICO	64
4.1 Caracterización de la variable tejido urbano	64
4.2 Caracterización de la variable identidad	67
4.3 Caracterización de la variable habitabilidad.....	70
4.4 Herramienta de análisis de los efectos	75
5 ANÁLISIS DE LOS CASOS DE ESTUDIO	77
5.1 Caso de Estudio: Municipio de Caldas, Subregión del Valle de Aburrá.....	77
5.2 Caso de Estudio: Municipio de Yarumal, Subregión Norte.....	88
5.3 Caso de Estudio: Municipio de Turbo, Subregión Urabá.....	104
6 RESULTADOS DE LAS VARIABLES Y SUS EFECTOS EN LA ESTRUCTURA DEL PAISAJE	
118	
6.1 Resultados por variables	118
6.2 Efectos	122
7 CONCLUSIONES.....	131
ANEXOS	139
Entrevistas y Cuestionarios	140
Esquemas de análisis conceptual	181
Fichas de análisis variable de tejido.....	185
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	189
TABLAS	196
ILUSTRACIONES	196
FICHAS	197

INTRODUCCIÓN

La presente tesis revisa los efectos producidos por los proyectos del programa vivienda 100% financiada-en adelante vivienda gratuita- en la estructura del paisaje de las ciudades, durante el período de la administración 2010-2014 del presidente Juan Manuel Santos, en las variables de tejido, identidad y habitabilidad. La pregunta que guía la investigación es: **¿Cuales han sido los efectos producidos por los proyectos de Vivienda Social en la estructura del paisaje del departamento Antioquia?** La pregunta planteada busca **poner en relación dos ejes temáticos: La vivienda social y el paisaje, por medio de un análisis comparativo entre lo planteado por la normativa y lo construido, con el fin de medir, de manera sistematizada, los efectos que producen los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje** para apoyar la retroalimentación de futuros proyectos. Al considerar la estructura del paisaje como la morfología territorial caracterizada por su cuerpo físico y social, funcionalidad y dinámica, se logra comprender al territorio y su población de una forma integral, con valores tanto objetivos como subjetivos.

Así, en el primer capítulo, se indica el planteamiento de la investigación donde se presenta el problema evidenciado por diversos autores a nivel tanto nacional como internacional, así como las preguntas, objetivos, y fases de delimitación temporal y espacial. Luego, en el segundo capítulo, se revisa el estado del arte y se desarrolla el marco teórico en torno a dos ejes temáticos: el paisaje y la vivienda social, reconociendo los conceptos y efectos que surgen a partir de dicha relación y poniendo en valor la estructura del paisaje como instrumento de planificación territorial. Los mismos ejes, en el tercer capítulo, se revisan haciendo un paralelo de la normativa en tres escalas: nacional, regional y local, resaltando puntos de convergencia y divergencia.

Con el fin de confrontar lo planificado y lo construido, en el cuarto capítulo, se desarrolla una metodología de identificación y evaluación de los efectos en la estructura del paisaje de los proyectos de vivienda social, la cual da lugar a una matriz de variables, subvariables e indicadores. Dicha matriz, en el capítulo cinco, es aplicada en tres casos de estudio, ubicados en distintas subregiones del departamento de Antioquia, en los municipios de: Caldas, Yarumal y Turbo. Entre los resultados, sistematizados en el capítulo 6, además de lo ya mencionado por otros autores, se evidenciaron nuevos efectos, como también vacíos normativos, deficiencias a nivel de insumos para el ordenamiento territorial, diferencias entre lo planificado y lo construido, así como, buenas prácticas y aprendizajes que pueden retroalimentar futuros proyectos de vivienda social.

Los efectos identificados confirmaron los ya expuestos por diversos autores a nivel mundial: densificación (Jacobs, 2011; Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011), fragmentación del tejido urbano y policentrismo (Castrillo Romón, 2003; Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL), 2014), deterioro de la calidad visual de las ciudades (Arias Sierra, 2003; Díaz, 2010), deficiencias en el acceso a bienes y (Caquimbo, 2008; Escallón & Rodríguez, 2010), pero también revelaron otros como: deterioro del tejido social e inseguridad. El análisis comparativo demostró la importancia de que haya una coherencia normativa pero también de que se facilite la inclusión de la población en los procesos mismos de planificación.

La importancia de revisar casos de estudio ya construidos no solo reside en la sistematización de los efectos producidos en el territorio sino también en lograr sistematizar las buenas prácticas que pueden servir como referentes y, en extensión, como lineamientos para futuros proyectos. Así que, este trabajo no solo busca problematizar sobre lo ya construido, sino también suscitar una discusión sobre posibles soluciones para lo que sigue.

La presente investigación se enmarca en la ruta investigativa de la Maestría en Urbanismo denominada “Sociedad, cultura, paisaje y naturaleza”; eje transversal fundamental en la formación humanista, el cual busca evidenciar el papel de la condición urbana en el desarrollo histórico de las sociedades humanas, a partir de nociones como cultura y patrimonio”(UPB, 2014). Se interesa por los procesos sociales, transiciones espaciales y desarrollo social desigual en el espacio y en el tiempo, más rápido y más marcado en algunos lugares que en otros. En esta dirección, se analizaron los conflictos de la separación entre prácticas ciudadanas y decisiones de poder; entre la planeación local y nacional y las dinámicas socio-espaciales, y plantea el paisaje como herramienta de planificación e intervención territorial puesto que logra la incorporación de la calidad sensible de un territorio y la identidad colectiva de la población que habita en él.

I PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

I.1 Problema y justificación

Las autoridades gubernamentales, en su afán por evidenciar su gestión, se enfocan, con mayor frecuencia, en metas e indicadores de gestión cuantitativos sin medir o evaluar las consecuencias que sus programas o proyectos puedan causar en la estructura del paisaje de las ciudades. Uno de los temas en los que más se observa este fenómeno es la construcción de vivienda social, pues, la vivienda suele ser la evidencia más palpable de la “buena” gestión de una administración y, además, se considera un mecanismo importante para la disminución del desempleo. Sin embargo, por su escala, también suele ser uno de los elementos que genera mayor fragilidad paisajística en las ciudades. Dicha fragilidad no solo se debe a la baja capacidad de una ciudad para acomodar los cambios producidos por una actuación/acción sin perder su valor o carácter paisajístico (Sociedad Colombiana de Arquitectos Paisajistas [SAP], 2010), sino también a la debilidad normativa del ordenamiento territorial, sobre todo, a nivel local.

Si bien los efectos positivos de proveer vivienda a una familia que lo necesita son innegables, al igual que la provisión de un empleo a una persona que lo requiere, aunque este sea temporal, la construcción de proyectos masivos de vivienda social ha demostrado producir otros múltiples efectos en las ciudades que, pocas veces, son valorados o medidos. Los factores que más contribuyen a ello, entre otros, son la **ausencia de consideración del paisaje** en los procesos de ordenamiento territorial, la falta de coherencia normativa en las distintas escalas de planificación y la **carencia de metodologías para la medición de aspectos como la habitabilidad**, la disponibilidad de bienes y servicios, y la apropiación social.

Autores como Sugranyes, Rodríguez, Ducci y González, resaltan que existen efectos poco favorables de la política habitacional que están afectando negativamente la calidad de vida de los más pobres. Uno de ellos, según Ducci, es que se están generando zonas urbanas que concentran un nuevo tipo de pobreza dura, cada vez más difícil de enfrentar (Ducci, 2008). Según la autora, esta es una problemática que ataca a Latinoamérica. De acuerdo al análisis realizado en Chile, un país caracterizado como un caso exitoso en la materia de vivienda social, se evidencia que, a pesar de que los pobres poseen condiciones materiales, en general, muy superiores a las del resto de los países latinoamericanos, su población no

parece sentirse mejor. Por un lado, una de las principales causas de este fenómeno es la localización la vivienda social en sectores definidos por el precio del suelo, es decir, sobre terrenos con menor valor para el mercado inmobiliario. Por otro lado, también suele suceder que los conjuntos habitacionales populares se caracterizan por la uniformidad, monotonía y fealdad (Ducci, 2008). Esto, además de problemas de convivencia, también ha producido altos índices de problemas mentales y dependencia a sustancias.

En el caso de Colombia, autores como Saldarriaga enfatizan que el problema de la vivienda se formula usualmente en términos de la carencia de una cantidad suficiente de unidades habitacionales para albergar a la totalidad de hogares existentes en el país. Esta visión ha producido la pérdida de la dimensión social y cultural en la percepción del problema de la vivienda y su conversión en un asunto puramente económico (Saldarriaga Roa, 2003). Sin embargo, la vivienda, según Anzellini, es un problema complejo y multifacético, que requiere un manejo transversal; técnico, ambiental, financiero y legal (Anzellini, 2003). Dicho autor, entre otros temas, denuncia que la respuesta de los constructores ante el alto costo del suelo urbano, para la construcción de vivienda social, ha sido el incremento de la densidad hasta el límite de saturación.

En esta misma dirección, autores como Ceballos y Caquimbo, resaltan que programas como el de “vivienda gratuita”, en Colombia, se caracterizan por la ausencia de criterios de calidad en términos de garantizar la salud física y mental de los residentes en las viviendas (O. L. Ceballos Ramos & Caquimbo Salazar, 2014). Los temas como la localización y su relación con los lugares de trabajo, las condiciones de movilidad, el espacio público y las afectaciones de riesgo, según las autoras, quedaron subordinadas ante la disponibilidad de suelo barato y a lo que sobre este se pueda construir sin sobrepasar el tope establecido, por lo cual se recurrió, por lo general, a predios periféricos.

El programa “vivienda gratuita” surgió durante la administración del presidente Juan Manuel Santos. Bajo el marco de la *locomotora de vivienda*, se estableció la meta de construir 1.000.000 de viviendas nuevas (Departamento Nacional de Planeación, 2011), el 65% de las cuales corresponden a Viviendas de Interés Social (VIS) y, entre ellas, 100.000 Gratuitas. Adicionalmente, debido a la carencia de suelo para la construcción de VIS, la también se planteó la habilitación de 7.000 hectáreas de suelo (ilustración 1).

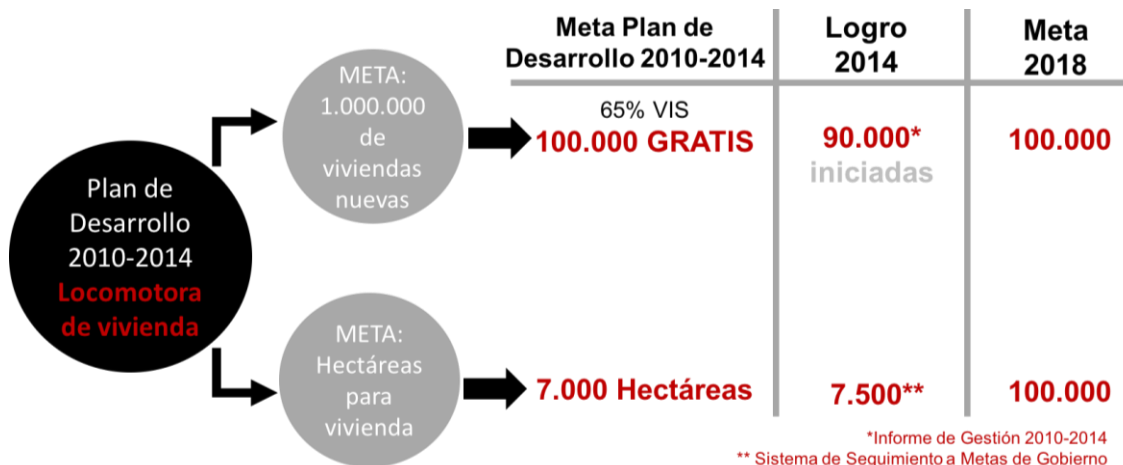


Ilustración 1. Gráfico que resume las metas de vivienda y de suelo habilitado propuestas por el presidente Juan Manuel Santos para los períodos: 2010-2014 y 2014-2018. Fuentes: Departamento Nacional de Planeación (DNP), Presidencia de la República. Elaboración propia.

Para lograr las metas planteadas, el gobierno nacional promovió la ley 1537 de 2012, la cual “dicta normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda” (Congreso de Colombia, 2012), abriendo las puertas para que numerosos municipios modificaran sus Instrumentos de Ordenamiento Territorial en aras de lograr la meta. Según el informe de gestión de dicha administración, para el año 2014 ya se habían iniciado 90.000 viviendas. Dado que se dio la continuación de la misma administración, para el período 2014-2018, se planteó una nueva meta para la construcción de 800.000 VIS, entre ellas 100.000 gratuitas (Departamento Nacional de Planeación, 2015). Esto significa que, entre el período 2010-2018, se planteó un total de 200.000 VIP nuevas en todo el país (ilustración 1).

En la página del Ministerio de Vivienda, con corte al 26 de noviembre de 2015, se reportaban un total de 100.000 viviendas contratadas y terminadas en 205 municipios de Colombia (ilustración 2), distribuidas en 283 proyectos. Según el listado más detallado en la misma página, la cifra asciende a 376 proyectos. La distribución de los proyectos y las soluciones de vivienda, aunque guarda cierta correspondencia con la distribución del déficit cuantitativo de vivienda, no necesariamente es proporcional.

376 proyectos

22 % en **Antioquia**



Departamento	Proyectos
Antioquia	82
Nariño	26
Bogotá	24
Cundinamarca	21
Caldas	15
Boyacá	15
Norte de Santander	14
Atlántico	14
Valle del Cauca	13
Córdoba	13
Risaralda	12
La Guajira	12
Huila	11
Tolima	10
Magdalena	10
Santander	9
Sucre	8
Cauca	8
Meta	7
Bolívar	7
Quindío	6
Putumayo	6

Ilustración 2. Gráfico que ilustra la distribución de soluciones de vivienda en el programa de Vivienda Gratuita. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014.

Tabla 1. Extracto de la Distribución de proyectos de vivienda gratuita por departamentos en Colombia. Fuente: www.minvivienda.gov.co

Como se puede observar en la ilustración 3 y en la tabla 2, Antioquia, no contaba con el mayor déficit cuantitativo. Sin embargo, consiguió el mayor cupo de proyectos (tabla 1). Esto, se debió a un mejor conocimiento del suelo disponible (algo de lo que muchos departamentos y ciudades carecían), logrado por medio de la construcción previa de un banco virtual de suelos (Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-, 2015)

Según el Informe de Gestión de VIVA del año 2015, “Para el departamento de Antioquia, a excepción de la ciudad de Medellín, el Gobierno Nacional designó 5.457 cupos distribuidos en dos convenios suscritos entre el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA y la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, en el 2012 y 2013, para 55 municipios del departamento” (Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-, 2015). En concreto, según la información proveída por VIVA, para el mes de mayo del año 2017, Antioquia ya contaba con 4.896 viviendas construidas en 52 municipios.

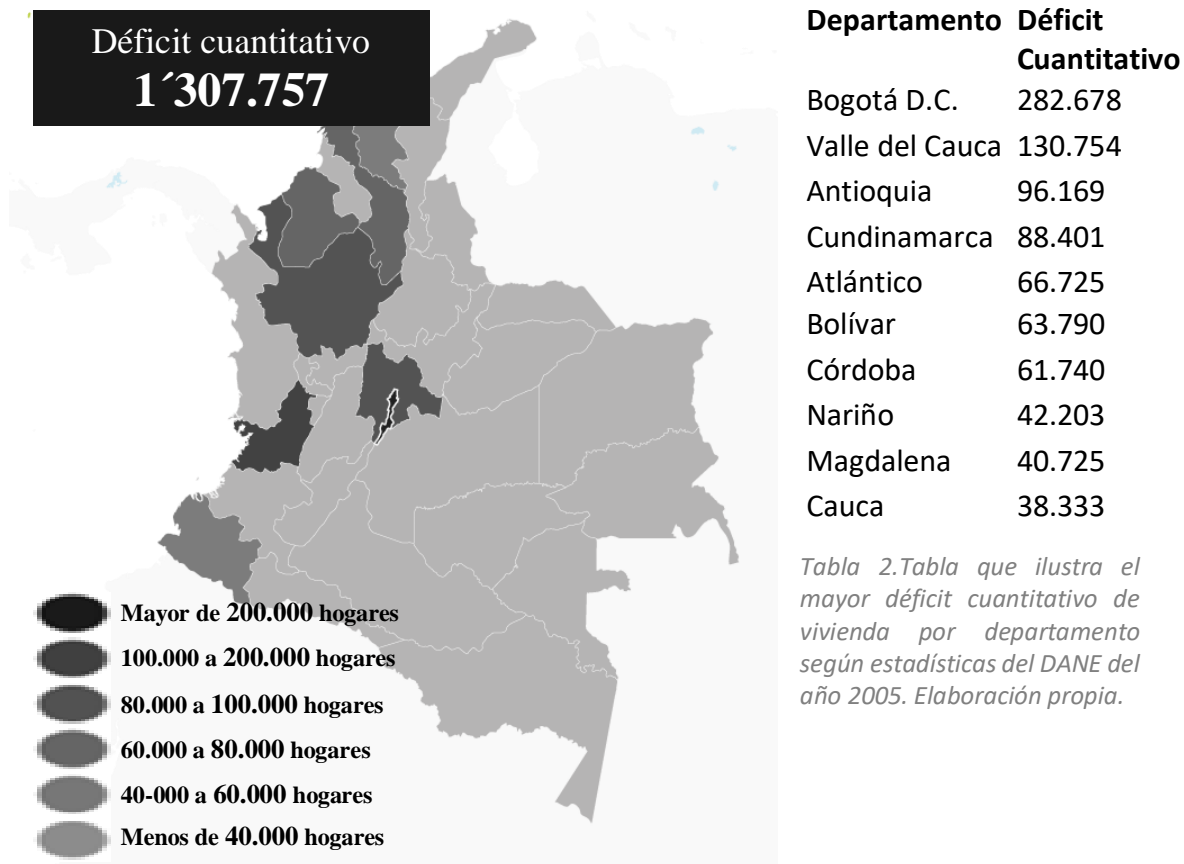


Tabla 2. Tabla que ilustra el mayor déficit cuantitativo de vivienda por departamento según estadísticas del DANE del año 2005. Elaboración propia.

Ilustración 3. Mapa que ilustra la distribución del déficit de vivienda en el país, según estadísticas del DANE del año 2005. Elaboración propia.

Teniendo en cuenta la problemática ya mencionada por diversos autores frente a la forma en que se desarrollan los proyectos de vivienda social, las consecuencias que esto trae en el desarrollo del territorio y en las ciudades, así como la escala del programa de vivienda gratuita, especialmente en Antioquia, cabe preguntarse: **¿Cuales han sido los efectos producidos por los proyectos de Vivienda Social en la estructura del paisaje del departamento Antioquia?** Para dar respuesta a dicha pregunta, es necesario, revisar el fondo normativo del paisaje sobre el cual se desarrollan los proyectos, comparándolo con la realidad construida. Para ello, se establecieron las siguientes preguntas específicas que apoyaron el desarrollo de la investigación:

1. ¿Cuáles son los efectos de la vivienda social en la estructura del paisaje identificados por diversos autores a nivel internacional y en Colombia?

2. ¿Qué base normativa soporta la vivienda social y el paisaje? ¿Hay coordinación entre normativas nacional, regional y municipal en estos dos ejes temáticos, en el marco del programa de vivienda gratuita?
3. ¿Cómo se puede diseñar una metodología de evaluación de los efectos de los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje?
4. ¿Cómo se pueden medir y evaluar los efectos de la vivienda social en la estructura del paisaje de las ciudades en el departamento de Antioquia?
5. ¿Cómo se puede comparar el modelo de estructura de paisaje planeado con el construido en los proyectos de Vivienda Gratuita? ¿Hay correspondencia entre ellos?
6. ¿Cuáles son los efectos de los proyectos de vivienda social en el marco del programa “Vivienda Gratuita” en Colombia y en Antioquia?
7. ¿Cuál es la experiencia adquirida en el desarrollo del programa de Vivienda Gratuita durante el período 2012-2015 y cómo los resultados obtenidos pueden retroalimentar la construcción de futuros proyectos?

I.2 Objetivos

Objetivo general

Analizar los efectos en la estructura del paisaje de los proyectos de Vivienda Gratuita en el departamento de Antioquia, con el fin de revisar la coherencia entre lo planificado y lo construido, de manera sistematizada, y así, contribuir a que futuros proyectos de vivienda social logren mejorar la integración con su entorno territorial.

Objetivos específicos:

1. Identificar los efectos en el paisaje producidos por la construcción masiva de vivienda social, que han sido señalados por otros autores, tanto en el contexto nacional como internacional, con base en la revisión bibliográfica.
2. Analizar, de manera multiescalar, las políticas públicas que orientan la formulación de los proyectos de vivienda social en Colombia en el marco del “programa de vivienda gratuita”, y su incidencia en el paisaje y el territorio.
3. Diseñar una metodología que permita evaluar los efectos de los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje, a partir de una matriz de variables, subvariables e indicadores, identificados en los referentes teóricos y normativos.
4. Implementar la metodología diseñada en tres municipios, de diferentes subregiones del departamento de Antioquia, en los que han construido proyectos de “vivienda gratuita”.
5. Comparar los proyectos de vivienda social construidos en los municipios estudiados con lo propuesto en los instrumentos normativos y de planeación urbana, desde la matriz de variables establecida, con el fin de verificar el grado de coherencia entre lo planificado y la realidad construida.

1.3 Fases de la Investigación

Fase 1: Revisión de bibliografía

En la primera fase de la investigación, se revisó la bibliografía existente en relación a los dos ejes temáticos: la vivienda social y el paisaje. En esta dirección, se sistematizaron las definiciones y perspectivas de paisaje, desde la geoecología, la antropología y el urbanismo. A partir de dicha revisión, surgieron las variables más destacadas que constituyen el marco conceptual. En un segundo momento, se revisaron los efectos mencionados por diversos autores, que surgen al poner en relación la vivienda social y el paisaje, destacando el país, el autor, el tipo de publicación, pero también los temas más relevantes y concluyentes los cuales conllevaron a la confirmación de las variables de análisis de la estructura del paisaje: tejido, identidad y habitabilidad.

Fase 2: Análisis comparativo multi-escalar de la normativa

En la segunda fase de la investigación, se realizó análisis multi-escalar de las políticas públicas nacionales, regionales y departamentales, en relación con la vivienda social y la estructura del paisaje, para identificar puntos de encuentro o diferencia. Para esto, en un primer momento, se hizo una matriz comparativa de los proyectos ejecutados en la primera fase del programa de Vivienda Gratuita, en el departamento de Antioquia, con el fin de seleccionar los casos de estudio.

Luego, en un segundo momento, se elaboró una ficha de análisis de la normativa municipal donde se revisaron los componentes: General, Urbano Rural como también otras disposiciones de mayor escala relacionadas con la construcción de proyectos de vivienda y/o vivienda social en el territorio. En un tercer momento, se elaboraron textos de resumen de las normativas nacionales relacionadas con la ejecución del Programa de Vivienda Gratuita como la Ley 1537 de 2012, así como circulares, anexos y demás disposiciones normativas relacionadas con el programa.

Fase 3: Diseño de una metodología de evaluación de proyectos

En la tercera fase, se diseñó una metodología de evaluación de los efectos producidos por los proyectos de vivienda social construidos, en relación a las variables de análisis. En un

primer momento, se realizó revisión teórica de las variables previamente establecidas, por medio de bases de datos, revistas científicas, libros y publicaciones la cual se sistematizó en fichas de análisis y gráficos de resumen. En un segundo momento, dichas fichas arrojaron una serie de subvariables e indicadores dando lugar a una matriz de análisis. Con base en dicha matriz, en un tercer momento, se elaboraron herramientas como: formatos de entrevista y de encuesta y fichas de análisis, que incluyen datos cuantitativos, cualitativos, así como planimetría y registro fotográfico.

Fase 4: Análisis de los proyectos construidos de Vivienda Gratuita

En la cuarta fase, se llevó a la práctica la utilización de la metodología de análisis diseñada. Se visitaron los proyectos construidos para recolectar información de fuentes primarias (Secretarías de Planeación, Fondos de Vivienda Social, beneficiarios), en orden de distancia, en relación al municipio de Medellín. En este orden, el primer municipio visitado fue Caldas, el segundo Yarumal y el tercero Turbo.

En un primer momento, se realizó entrevista a funcionarios de la alcaldía para obtener información relacionada con las variables, subvariables e indicadores de análisis, desde la formulación y ejecución de los proyectos de vivienda social. Se realizaron grabaciones de voz y se completaron los formatos de entrevista diseñados y se recopiló información planimétrica del municipio y de los proyectos. Luego, en un segundo momento, se trasladó a los proyectos ejecutados donde se llevaron a cabo encuestas a beneficiarios con el fin de conocer su percepción frente a las mismas variables, pero, desde su vivencia y cotidianidad. Para ello, se realizaron grabaciones de voz y se completaron los formatos de encuesta diseñados. Estando en los proyectos, se realizó registro fotográfico enfocado en los temas de análisis.

La visita a los municipios donde se construyeron los proyectos fue clave para la investigación no solo porque facilitó la recolección de información planimétrica, que había sido difícil conseguir de manera previa, sino también porque permitió consolidar los relatos y testimonios de los funcionarios municipales, muchos de los cuales habían participado en los procesos de formulación y ejecución de los proyectos, y, además, de los beneficiarios que residen en los proyectos y pueden brindar un testimonio propio sobre las variables de análisis.

Fase 5: Comparación de lo planificado y lo ejecutado

Finalmente, en la quinta fase de la investigación, se contrastó lo planificado y lo ejecutado, con el fin de verificar su coherencia. En esta dirección, en un primer momento, sobre las fichas construidas en la fase 4 de la investigación, se consolidó la información recolectada en las fases 1, 2 y 3. Así, la información, tanto de normativa como también de observación propia, fue sistematizada en fichas de análisis, en tres escalas: 1) planificado a nivel nacional, 2) planificado a nivel municipal y 3) construido.

En un segundo momento, se procedió a comparar cada una de las variables, subvariables e indicadores en las tres escalas planteadas, lo cual permitió identificar puntos de convergencia o diferencia. Así, en un tercer momento, se lograron identificar los efectos de los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje de las ciudades visitadas. Finalmente, en un cuarto momento, se procedió a redactar las conclusiones derivadas del análisis realizado y, simultáneamente, se revisaron posibles buenas prácticas que puedan servir como referentes para que futuros proyectos puedan lograr una mejor integración en la estructura del paisaje de las ciudades.

I.4 Delimitación temporal y espacial

I.4.1 Delimitación temporal

La investigación se centró en el período correspondiente a la primera fase del programa de Vivienda Gratuita: 2010-2015. Dicho programa nació durante la primera administración del presidente Juan Manuel Santos (2010-2014), en cuyo Plan Nacional de Desarrollo se declaró la meta de un millón de viviendas nuevas. El programa de Vivienda Gratuita fue mencionado en la Ley 1537, expedida en el año 2012, como “Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie”. La construcción de los proyectos de la primera fase de Vivienda Gratuita se realizó en el período 2012-2015, aproximadamente (tabla 4).

Teniendo en cuenta que la investigación busca realizar un análisis comparativo multiescalar (nacional-regional y municipal), entre lo planeado y lo construido y que se establecieron tres casos de estudio ubicados en el departamento de Antioquia, se analizan planes de orden nacional, regional (subregiones: Valle de Aburrá, Norte y Urabá) y municipal (municipios: Caldas, Yarumal y Turbo).

En este orden, los documentos nacionales correspondientes al Programa de Vivienda Gratuita se enmarcan entre el período 2010-2014, los documentos regionales se enfocan en el período 2006-2011 y, por último, los documentos municipales (Instrumentos de Ordenamiento Territorial-IOT), para los casos de estudio seleccionados, se encuentran en el período 2000-2010.

Tema	Año															
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fase 1- Programa Vivienda Gratuita																
Contexto Nacional																
Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014																
Informe de Gestión																
Ley 1537 de 2012																
Circular Externa																
Anexo Técnico																
Decreto 798																
Contexto Regional																
Sistema Urbano Regional de Antioquia																
Plan Estratégico Norte																
Plan Estratégico Urabá																
Directrices Metropolitanas																
Contexto Municipal																
PBOT Caldas																
PBOT Yarumal																
POT Turbo																

Tabla 3. Cronograma de los años correspondientes a los temas que son aproximados en la investigación.

1.4.2 Selección de los casos de estudio

Para llevar a cabo la selección de los casos de estudio, teniendo en cuenta la amplia variedad de municipios, subregiones y contextos, inicialmente, se revisó el listado de proyectos publicado en el informe de gestión de la Empresa de Vivienda de Antioquia en el cual se menciona que “Para el departamento de Antioquia, a excepción de la ciudad de Medellín, el Gobierno Nacional designó 5.457 cupos distribuidos en dos convenios suscritos entre el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA y la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, en el 2012 y 2013, para 55 municipios del departamento” (Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-, 2015). Posteriormente, dicho listado fue actualizado con base en información proveída por la Empresa de Vivienda de Antioquia, en el mes de mayo de 2017, donde se constató que, en el marco de la primera fase del programa de vivienda gratuita, fueron construidas **4.896 viviendas** nuevas en 52 municipios de Antioquia (ilustración 4).

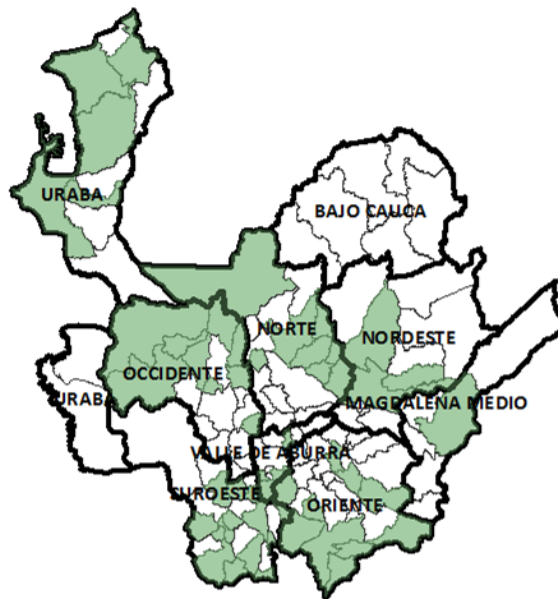


Ilustración 4. Mapa que ilustra la distribución de proyectos de Vivienda Gratuita construidos, en el departamento de Antioquia. Elaboración propia.

Posteriormente, con el fin de determinar criterios de selección de los casos de estudio, se construyó una matriz comparativa incluyendo datos de: subregión, municipio, población según DANE 2005, Extensión en km², viviendas existentes según DANE 2005, número de Viviendas Gratuitas-Fase 1, % de viviendas nuevas versus viviendas existentes, nivel de prioridad según matriz de priorización de VIVA, y capacidad de viviendas según Banco de Suelos, construido por VIVA (tabla 4).

Como se puede observar en la tabla, en algunos casos, el nivel de prioridad coincide con el alto número de viviendas, como en el municipio de Turbo, ubicado en la subregión del Urabá, sin embargo, dicho municipio también presenta un alto número de viviendas posibles según el banco de Suelos de VIVA. Al mismo tiempo, también se observa que el nivel de prioridad según la matriz de priorización no necesariamente coincide con la distribución de viviendas por municipio. Según la información recibida por funcionarios de VIVA, el factor con mayor incidencia en el proceso de adjudicación de cupos fue la **disponibilidad de suelo** habilitado para vivienda y esto corresponde también a una de las dificultades previamente mencionadas por el gobierno nacional en el Plan de Desarrollo 2010-2014 donde menciona la “escasez de suelo habilitado para VIS y baja articulación como agua y saneamiento básico y educación” (Departamento Nacional de Planeación, 2011).

Información General								Banco de Suelos
Subregión	Municipio	Población, DANE 2005	Extensión en km2, página web municipio	Viviendas existentes DANE 2005	Viviendas Gratuitas FASE I	Viviendas Nuevas Vs Viviendas Existentes	Nivel de Prioridad Según Matriz de VIVA	#Viviendas
Aburrá	Caldas	68.157	133,4	20.779,57	298	1,43%	3	N
Aburrá	La Estrella	52.763	35	16.086,28	160	0,99%	2	N
Aburrá	Copacabana	61.421	70	18.725,91	120	0,64%	2	N
Aburrá	Envigado	175.337	78,78	53.456,40	160	0,30%	4	N
Urabá	Turbo	122.780	3.055,00	37.432,93	500	1,34%	1	2324
Urabá	Arboletes	31.039	718	9.463,11	100	1,06%	1	798
Urabá	Carepa	43.691	380	13.320,43	100	0,75%	1	2513
Urabá	Necoclí	48.679	1.361,00	14.841,16	100	0,67%	1	280
Suroeste	Pueblorrico	8.168	86	2.490,24	84	3,37%	4	N
Suroeste	Hispania	4.801	58	1.463,72	60	4,10%	4	N
Suroeste	La Pintada	7.094	55	2.162,80	52	2,40%	3	N
Suroeste	Tarso	8.543	119	2.604,57	64	2,46%	s	N
Suroeste	Titiribí	13.324	142	4.062,20	102	2,51%	3	277
Suroeste	Támesis	16.212	243	4.942,68	92	1,86%	3	N
Suroeste	Caramanta	5.603	86	1.708,23	30	1,76%	s	N
Suroeste	Montebello	7.389	83	2.252,74	32	1,42%	3	N
Suroeste	Concordia	21.226	231	6.471,34	100	1,55%	3	N
Suroeste	Jardín	14.323	224	4.366,77	58	1,33%	s	N
Suroeste	Fredonia	21.882	247	6.671,34	86	1,29%	3	437
Suroeste	Amagá	27.115	84	8.266,77	100	1,21%	3	289
Suroeste	Andes	41.491	444	12.649,70	100	0,79%	2	N
Suroeste	Ciudad Bolívar	28.090	282	8.564,02	30	0,35%	4	N
Oriente	Argelia	8.911	254	2.716,77	82	3,02%	3	N
Oriente	San Luis	10.780	453	3.286,59	100	3,04%	3	N
Oriente	Granada	9.436	195	2.876,83	60	2,09%	2	N
Oriente	Nariño	11.238	313	3.426,22	80	2,33%	4	N
Oriente	El Retiro	16.974	273	5.175,00	80	1,55%	s	N
Oriente	El Peñol	16.177	143	4.932,01	60	1,22%	2	N
Oriente	La Unión	17.836	198	5.437,80	60	1,10%	s	N
Oriente	Sonsón	38.359	1.323,00	11.694,82	100	0,86%	3	N
Oriente	Abejorral	19.893	491	6.064,94	40	0,66%	s	N
Occidente	Giraldo	4.146	239	1.264,02	64	5,06%	4	N
Occidente	Sabanalarga	84.410	265	25.734,76	100	0,39%	4	N
Occidente	Liborina	9.370	217	2.856,71	80	2,80%	4	48
Occidente	Frontino	19.674	1.263,00	5.998,17	100	1,67%	4	124
Occidente	Cañasgordas	16.745	391	5.105,18	100	1,96%	3	64
Occidente	Uramita	7.262	236	2.214,02	36	1,63%	2	N
Occidente	Dabeiba	22.721	1.883,00	6.927,13	100	1,44%	1	175
Occidente	San Jerónimo	11.603	155	3.537,50	52	1,47%	4	N
Occidente	Peque	9.618	392	2.932,32	42	1,43%	2	203
Norte	San José de la Montaña	3.077	127	938,11	100	10,66%	s	N
Norte	Carolina del Príncipe	3.929	166	1.197,87	60	5,01%	s	N
Norte	Guadalupe	6.191	87	1.887,50	106	5,62%	4	N
Norte	Campamento	7.828	200	2.386,59	100	4,19%	4	N
Norte	Gómez Plata	11.229	360	3.423,48	112	3,27%	s	N
Norte	Ituango	24.592	2.347,00	7.497,56	80	1,07%	1	N
Norte	Angostura	12.371	387	3.771,65	42	1,11%	4	N
Norte	Yarumal	41.362	724	12.610,37	100	0,79%	3	N
Nordeste	Yalí	6.273	477	1.912,50	106	5,23%	4	146
Nordeste	Amalfi	20.482	1.210,00	6.244,51	100	1,60%	s	523
Nordeste	Yolombó	20.099	941	6.127,74	26	0,42%	2	24
Magdalena	Puerto Berrío	38.944	1.184,00	11.873,17	100	0,84%	2	N

Tabla 4. Cuadro Comparativo de los proyectos de Vivienda Gratuita, ejecutados en el departamento de Antioquia. Fuentes: Censo General 2005, VIVA. Elaboración propia.

En este sentido, para la definición de los casos de estudio, se establecieron los siguientes criterios de selección: 1) nivel de Prioridad, 2) diversidad de estructura del paisaje y 3) diversidad en escala de proyecto. De este modo, se seleccionó un municipio por subregión en tres de las subregiones del departamento; Caldas en la subregión del Valle de Aburrá con una población de 68.157 habitantes (DANE 2005) con un proyecto de 298 viviendas, Yarumal en la subregión del Norte con una población de 41.362 habitantes con un proyecto de 100 viviendas y, por último, Turbo en la subregión del Urabá con una población de 122.780 habitantes y un proyecto de 500 viviendas.

Dichos proyectos, además de su diversidad en tamaño y población, también cuentan con diversidad de paisajes y contextos socio-culturales, lo cual enriquece la investigación en cuanto se enfoca precisamente en el paisaje.

2 MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE

El Paisaje y la Vivienda Social

Con poca frecuencia, los estudios territoriales tratan la relación de la vivienda social y el paisaje, pues, la revisión bibliográfica realizada demostró que los estudios de vivienda social hacen mayor énfasis en la vivienda en relación a su espacio interior o, como máximo, en cuanto a su entorno inmediato. Es por eso que la presente investigación busca cubrir esta deficiencia, ya mencionada por varios autores, y la necesidad de tratar estos dos ejes temáticos de manera conjunta, teniendo en cuenta los efectos que programas como el de “Vivienda Gratuita” producen sobre el paisaje de las ciudades colombianas.

Para lograrlo, en primer lugar, se revisaron algunas de las visiones existentes en torno al paisaje (tabla 5), llegando a la conclusión de que éste puede servir como una herramienta fundamental para la planificación integral del territorio y, por ende, para la planificación de la vivienda. De la misma manera, se procede a analizar el concepto de Vivienda Social bajo fuentes pertinentes y se elabora la definición de vivienda social a implementar en el marco de la investigación.

Dadas las definiciones de los temas centrales, con el objetivo de identificar los conceptos relacionados con las variables de análisis previamente establecidas, se procedió a indagar sobre los efectos ya mencionados por múltiples autores a nivel nacional e internacional. Esto, junto con la revisión de las definiciones de las variables mismas, dio lugar a las subvariables y a sus respectivos indicadores.

De esta forma, se logró la construcción de una metodología que pueda servir como base para la formulación, estructuración y revisión de proyectos de vivienda social, a través de variables, subvariables e indicadores medibles. La sistematización de dicha metodología permitirá que sea replicada en diversos contextos.

2.1 Visiones y Definiciones del Paisaje

El análisis de autores, desde las diversas perspectivas del paisaje, evidenció múltiples visiones, pero también la globalidad del concepto de paisaje, dado que abarca aspectos tanto de la Geoecología como también de la Antropología y el Urbanismo (tabla 5). En la perspectiva antropológica (ilustración 5), se destacan autores como: Hirsch, Molano, Criado y Durán, los cuales definen el paisaje como la relación de la sociedad con el espacio; como un proceso cultural (Hirsch & O'Hanlon, 1995). Bajo la perspectiva antropológica, el paisaje es un producto socio-cultural (Criado-Boado, 2017) que reproduce las acciones de la sociedad en el tiempo; un palimpsesto (Molano, 1997). El ser humano es fundamental en los estudios del paisaje porque se requiere de un observador externo, de su percepción del espacio, de los afectos y de su uso (Durán, 2007).



En la perspectiva de la Geoecología (ilustración 6), se destacan autores como Martínez de Pisón, Troll, Turner, Kent y Field, los cuales mencionan que el paisaje está constituido por conexiones entre elementos bióticos y abióticos (Troll, 1966) que cuentan con una estructura (Troll, 1950). Según los autores, el paisaje comprende una “trama espacial de cierta escala que sirve de base física a la acción humana” (Martínez de Pisón, 1983) y se caracteriza por su capacidad de resiliencia y contenido social (identitario y simbólico) (Ojeda Rivera, 1999).

Conceptos destacados de la definición de paisaje desde la perspectiva Geoecológica



Ilustración 6. Gráfico que ilustra los conceptos extraídos del análisis del paisaje en la perspectiva Geoecológica. Fuente: Elaboración propia

En la perspectiva Urbanista (ilustración 7), se destacan autores como Bertrand, Pisón, Lynch, Barrera, Zoido y Maderuelo entre otros. Las visiones urbanistas sugieren una concepción del paisaje integral donde no solo se incorporan elementos de la geografía como el geosistema territorial (Bertrand & Bertrand, 2007) con estructura y funcionamiento; sino también como una unidad espacial relativamente homogénea para la planificación y el ordenamiento territorial (Barrera Lobatón, 2013). Debido a la carencia de metodologías para ello, con poca frecuencia se toma en cuenta la calidad sensible a escala regional o urbana (Lynch, 1992).

Conceptos destacados de la definición de paisaje desde la perspectiva Urbanista



Ilustración 7. Conceptos extraídos del análisis del paisaje en la perspectiva urbanista. Fuente: Elaboración propia

Según Lynch, la calidad sensible urbana debe ser considerada en la planificación, pues, “las ciudades son el hábitat de muchos grupos y solo a través de una comprensión diferenciada de las imágenes colectivas e individuales y su interrelación, se puede estructurar un medio

ambiente que resulte satisfactorio para todos” (Lynch, 1998). Dichas imágenes son nombradas por Martínez de Pisón como la “identidad colectiva” (Martínez de Pisón, 2010) y son la sumatoria de naturaleza, cultura, materialidad, idea, realidad e imagen, construidos por la colectividad que vive y actúa en el territorio. Según autores como Campos y Zoido, el territorio debe ser concebido como agente cualificador de la calidad de vida (Reyes, 2000); de la habitabilidad. Sin embargo, aún sobresa la insuficiencia teórica y metodológica para la identificación y caracterización de los paisajes urbanos (Zoido Naranjo, 2012).

Maderuelo explica que, para entender el paisaje, se debe analizar la compleja relación entre el individuo y su medio ambiental. Según el autor, el paisaje no es una entidad cerrada en sí misma, sino que debe ser mirado bajo una combinación de miradas y disciplinas, tanto literarias y plásticas como también científicas y filosóficas (Maderuelo, 2005) por lo que supone una mirada, una interpretación y esta, por lo general, es subjetiva.

En resumen, el análisis de las perspectivas de paisaje, resalta la concepción del paisaje como una estructura de interrelaciones entre elementos bióticos y abióticos donde se destacan dos actores: el hombre y el territorio. Entre las variables mencionadas por los autores revisados, se destaca el énfasis en los siguientes elementos:

- La “trama espacial” sobre la cual se desarrolla la vida humana.
- La relación socio-cultural del hombre con el territorio que es reflejada en la “identidad” individual y colectiva construída en el tiempo.
- El territorio como agente cualificador de la calidad de vida; de la “habitabilidad”.

VISIONES Y DEFINICIONES DE PAISAJE		URBANISMO	
GEOECOLOGÍA		ANTROPOLOGÍA	
Geografía	Ecología	Antropología	Arquitectura
Eduardo Martínez Piñón(1983): El paisaje natural no es aquel en que domina el hecho natural, que puede ser hidrológico, biogeográfico, mixto, etc., sino que puede ser aplicado a la trama espacial de cierta escala que sirve de base física a la acción humana(...)	Turner (2005): Ofrecer una perspectiva sobre las relaciones entre los patrones ecológicos y los procesos que pueden ser aplicados en un rango de escalas.	Hirsch (1995): Relación entre el paisaje de fondo y el paisaje de frente de la vida social. No hay un paisaje absoluto sino una serie de momentos relacionados y contradictorios que conllevan a pensar en el paisaje como un proceso cultural.	Kevin Lynch (1998): El paisaje actúa como un vasto sistema mnemotécnico para la retención de la historia y los ideales colectivos. La GTP: Mientras el geosistema permite analizar la organización simbólica del paisaje puede estructura y el funcionamiento de un proceso biofísico de un espacio geográfico con su grado de antropización, el concepto de territorio permite analizar las repercusiones de la organización y del funcionamiento social y económico sobre el espacio considerado.
Troll(1966): El paisaje expresa una armonía entre los elementos que lo constituyen, que afecta entre «todas las conexiones bióticas y abundancia no bióticos(...)	Kent (2007): Busca entender la forma de la estructura del paisaje que afecta la distribución de organismos y se preocupa por los efectos de los patrones espaciales.	Berque (1998): El sentido de la relación de nuestras sociedades con el espacio y la naturaleza. Lo que el paisaje nos da(...) es un término medio: unas formas llenas de significados implícitos(...)	Campos Reyes (2000): La carencia de unos pensadores para las calidades de nuestros espacios-en las épocas de mayor y más rápida transformación de nuestros hábitats, ha dejado a nuestro paisaje y a sus imágenes inherentes, al vaivén de otras fuerzas que no conciben el espacio-temporales multiescalares.
Troll(1950): Mediante la observación del contenido y los límites del paisaje se comprende la estructura del paisaje.			
Cosgrove 2002, Jackson 2008, Field et al. (2003): Un porción del espacio que ve el observador y que puede representar.	Field et al. (2003): Un paisaje es un mosaico de parches (áreas homogéneas), corredores(franjas lineales) en una matriz de fondo o paisaje dominante.	Criado-Boado(1999): El producto socio-cultural creado por la objetivación(...) de la acción social tanto de carácter material como imaginario(...) constituida tanto por las prácticas sociales(...) como por la vida social misma.	Barrera(2013): El paisaje puede ser utilizado como unidad espacial relativamente homogénea se identifica por sus rasgos generales comunes a para la planificación y ordenamiento territorial, todos los paisajes, del tiempo y del tamaño que pues integra variables físicas bióticas y sociales a sean, a unos sistemas definidos pos unos potenciales ecológicas y socio-económicas concretos. Este incluye los elementos bióticos y los antrópicos. adecuado entre la realidad geocológica y el uso Paisaje=Geosistema+Escalas espacial y temporal.
Ojedal(2010): El paisaje es resiliente (con gran capacidad adaptativa) y socialmente aceptable(identitaria, simbólica, auto-organizada y auto-gestionada).		Molano(1997): Al ser producto de un grupo social generacionalmente las acciones que lo transforman, es un palimpsesto, es diacrónico.	Kevin Lynch(1992): El paisaje es la forma e imagen del geosistema regional o urbana y, cuando se la tiene, el éxito obtenido es poco(...) debe ser considerada en la planificación, tanto a escala de una región enteramente habitada, como del entorno cotidiano donde se desenvuelve la vida diaria.
		Durán (2007): Por comparación con el paisaje urbano, el paisaje no construido puede parecer menos mediatizado por componentes sociales. Sin embargo, también los espacios naturales requieren del observador externo para convertirse en paisajes, y esta mediación incorpora inevitablemente elementos sociales en la percepción del espacio, en los afectos y en su uso.	Martínez de Piñón(2010): Existen lazos estrechos y continuos entre el paisaje y la identidad colectiva, del pueblo que en él vive y actual(...)No es un patrimonio, un bien heredado por la colectividad, sino también, al tiempo, un testimonio y un símbolo de la historia y de la identidad compartidas por esa colectividad. Es así, por todo ello, naturaleza y cultura, materialidad e idea, realidad e imagen.

Tabla 5. Resumen de las definiciones de paisaje revisadas en diversas perspectivas.

2.2 Estructura del paisaje

Las teorías sobre la estructura del paisaje de Lynch y Pisón presentan tanto similitudes como también diferencias, pero ambas coinciden en que el paisaje cuenta con una estructura sobre la cual se apoya y manifiesta. Según Eduardo Martínez de Pisón, "(...) en la estructura del paisaje reside la máquina (...) que ocasiona sus transformaciones, regulaciones y su formalización; y, sobre todo, su capacidad de constituir un conjunto cuyos componentes son solidarios y se interrelacionan, articulan y compenentran funcionalmente" (Martínez de Pisón, 2007). En esta dirección, Kevin Lynch menciona que "la ciudad no es sólo un objeto que perciben (y quizás gozan) millones de personas de clases y caracteres sumamente diferentes, sino que es también el producto de muchos constructores que constantemente modifican su estructura porque tienen sus motivos para ello" (Lynch, 1998).

Tanto Pisón y Lynch como también diversos autores enfatizan en la importancia de la consideración del paisaje como fundamento de la planificación territorial. En esta dirección, autores como Varela et al., Nogué, Dramstad et al., entre otros, para explicar dicho argumento utilizan el término de patrón o estructura del paisaje. Según Dramstad et al., el análisis del patrón del paisaje presenta un elevado campo de aplicaciones cuando se integra en procesos de planificación territorial sostenible. A través del análisis de la estructura del paisaje se puede acceder a la comprensión de los procesos y dinámicas que ocurren en el territorio; análisis que se asemeja al paradigma de patrón siendo este un proceso de la ecología del paisaje (Varela, Marey Pérez, Valiño, & Álvarez López, 2011). Según Varela et al., para lograr la adopción de la estructura o patrón del paisaje en la planificación territorial sostenible se requiere un cambio de paradigma que asume la incorporación de criterios transdisciplinarios e integradores en escala, heterogeneidad espacial, con descriptores tanto cuantitativos como cualitativos.

Dichos descriptores se refieren a elementos geográficos, topográficos externos como también a elementos "interiores" del hombre en su proceso cultural, dando al territorio una categoría y unas cualidades manifestadas por el conocimiento, el arte y la vivencia (Martínez de Pisón, 2011). Tanto la cultura como la identidad se manifiestan en el paisaje y éste es el resultado de ambas (...) el paisaje es un palimpsesto cuyas capas culturales, por no mencionar las geológicas, se sobreponen unas a otras para transformarlo en metáfora visual (Folch-Serra, 2007). Como Pisón lo expresa (...) los paisajes urbanos resultan de redes geográficas, vicisitudes históricas, funciones económicas, estructuras sociales, técnicas

constructivas y, claro está, de las formas logradas (Martínez de Pisón, 2011). Por lo tanto, la estructura del paisaje es resultado de múltiples unidades ensambladas, enlazadas con su entorno e influenciadas por la cultura.

En este sentido, la presente investigación considera como estructura del paisaje la base sobre la cual se fundamenta la forma visible de la relación entre vivienda y ciudad, siendo esta el resultado de un proceso a través del tiempo. En esta dirección, para la definición de las subvariables de la estructura del paisaje, en un primer momento, se revisaron diversos autores a nivel internacional y, luego, en un segundo momento, se revisaron referentes para el establecimiento de las subvariables de análisis, los indicadores de medición, así como metodologías de aproximación.

2.3 Conceptos en torno a la Vivienda Social

La vivienda social, a nivel mundial, nace como respuesta al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y, por primera vez, aparece en la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, en el año 1948. En su artículo 25, dicha declaración dicta que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios(…)” (Naciones Unidas, 1948). La necesidad de una política para proveer vivienda a la población, reconociéndola como una necesidad básica, surge, principalmente, a partir de la revolución industrial y la migración de un gran porcentaje de población rural a la zona urbana en búsqueda de trabajo.

En Colombia, la vivienda social, según Ceballos, cuenta con cinco períodos: Higienista (1918-1942), Institucional (1942-1965), de Transición (1965-1972), creación de las Corporaciones de ahorro y vivienda (1972-1990) y el último (1990 en adelante) el cual hace parte de la creación del Sistema Nacional de Vivienda y de la reforma del Instituto de Crédito Territorial (O. L. et al. Ceballos Ramos, 2008). En el año 1989, a partir de la Ley 9ª (de Reforma Urbana), se empezó a configurar un conjunto de herramientas normativas en torno a lo que hoy se conoce como vivienda de interés social, pero, el derecho a una vivienda digna surge a partir del artículo 51 de la Constitución del 1991, el cual dicta que:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. (Congreso de la República de Colombia, 1991)

Por medio del Artículo 51, el estado colombiano no solo establece que la vivienda digna es un derecho para sus ciudadanos, sino que también se compromete con promover “planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. En el mismo año (1991), se expide la Ley 3ª por medio de la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda y se reforma el Instituto de Crédito Territorial-ICT.

Según el artículo 91 de la ley 388 de 1997, el cual derogó el artículo 44 de la Ley 1989:

“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo, el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.” (Congreso de Colombia, 1997)

A falta de profundización en la definición de lo que en Colombia se consideraba una “vivienda digna” en la Constitución del 1991, con la modificación del artículo 93, en el 2001, se adoptaron múltiples tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso que reconocen los derechos humanos; entre ellos la Observación No.4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas. Dicha observación contiene siete

aspectos que definen la “vivienda adecuada”, en la escala urbana: 1) seguridad jurídica de la tenencia, 2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, 3) gastos soportables, 4) habitabilidad, 5) asequibilidad, 6) lugar y 7) adecuación cultural (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos, 1991).

Según las Naciones Unidas, para que una vivienda se considere adecuada, no solo debe considerar distintas formas de tenencia, sino que también debe proveer los servicios indispensables para llevar a cabo las actividades cotidianas de la familia. En este sentido, debe permitir que los gastos personales del hogar sean soportables y no impedir la satisfacción de las necesidades básicas, ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes, garantizar la seguridad física, el acceso a personas con condiciones especiales, el acceso a las opciones de empleo, los servicios de salud y educación, entre otros. Por último, para que una vivienda se considere adecuada también debe permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda para que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la población.

La vivienda social también suele ser asumida bajo el concepto de la vivienda mínima. Como lo explican Arango y Wolf , en el concepto de vivienda mínima se plantea “un modo de vivir y una forma de hacer ciudad propias y en cierta forma exclusivas de un sector social, el más pobre” (Arango Escobar & Wolf Amaya, 1996). Las razones de que este tipo de vivienda sea concebida de esta manera son principalmente de carácter económico; la vivienda se minimiza para que su costo esté al alcance del ingreso mínimo. Este movimiento cuenta con representantes como Mies Van der Rohe, Le Corbusier, Mumford y Walter Gropius, el último de los cuales argumenta que el problema de la vivienda mínima no puede ser resuelto solo con la reducción del número de habitaciones y de superficie útil de la vivienda tradicional, sino que debe enfocarse en las exigencias naturales y sociales mínimas, bajo una mirada netamente racional que dio lugar a la vivienda moderna y, por ende, a la vivienda social.

En Colombia, la vivienda social se divide en dos categorías, basadas en el tope de COSTO establecido por el estado: Vivienda de Interés Social (VIS) con un tope de 135 SMMLV y Vivienda de Interés Prioritario con un tope de 70 SMMLV.

2.4 Efectos de la Vivienda Social en el Paisaje

A lo largo del tiempo, la constante migración de población hacia las ciudades y el crecimiento de las mismas, ha obligado a extender la discusión sobre la vivienda y, asimismo, el pensamiento y la práctica urbanas. En este sentido, se identifican diversas perspectivas y escalas de asociación entre la vivienda y el paisaje, así como autores que destacan los efectos que se produce en la interacción de los mismos.

Durante la revisión de autores que han abordado la asociación entre la vivienda social y el paisaje, se identificaron tres escalas: 1) arquitectónica 2) entorno próximo (delimitado por la agrupación de unidades de vivienda) y 3) urbana (la vivienda en relación a la ciudad). La mayoría de estudios hacen énfasis en las primeras dos escalas, tendientes a analizar factores relacionados con la “vivienda mínima”; el tamaño mínimo de lote y los espacios que la vivienda mínimamente debe incluir, así como la forma de implantación y agrupación de las unidades de vivienda. La tercera y última línea, a diferencia de las primeras dos, analiza la vivienda y la relación con su entorno físico y social, a nivel urbano, a escala de ciudad.

Entre los estudios enfocados en la arquitectura de la vivienda social, se encontraron, en primer lugar, los producidos y publicados por el estado, enfocados en los temas de habitabilidad mínima, relacionados con variables como el área de la vivienda, la materialidad, el diseño, el costo, la estructura y el manejo de los servicios públicos al interior de la vivienda. Para el caso de Colombia, se destaca la obra realizada por el Instituto de Crédito Territorial (ICT) para la creación de prototipos de vivienda, desde comienzos los años 30, con la publicación de la Carta de Atenas en el año 1933 y la Cartilla de Construcciones Rurales en el año 1936, así como diversos manuales de normas técnicas de diseño y construcción en los años siguientes.

En esta misma línea, en el ámbito internacional, se revisaron los lineamientos producidos por el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), fundado en el 1928 y clausurado en el año 1959. El CIAM fue el escenario, por excelencia, de debate sobre la vivienda mínima, inicialmente, enfatizando en los aspectos de índole biológico, sociológico, de salud y seguridad y, posteriormente, definiendo requerimientos de áreas mínimas y de distribución interior de la vivienda. Fue, precisamente, en uno de los CIAM donde se desarrolló la Carta de Atenas, anteriormente mencionada, la cual fue adoptada por el ICT.

En esta misma línea, también se identificaron los lineamientos publicados en Colombia por los Ministerios de Ambiente y de Vivienda durante los últimos años, entre los cuales se encuentran la “Guía de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social” publicada en el año 2011 y los “Criterios ambientales para el diseño y la construcción de vivienda urbana” publicados en el año 2012. El primero incluye determinantes del diseño arquitectónico de las viviendas y aspectos generales de calidad. Adicionalmente, también introduce temas relacionados con la composición del grupo familiar, las funciones que este realiza al interior de la vivienda, variables a tener en cuenta para la selección del terreno y algunos aspectos urbanos en relación al espacio público, las circulaciones peatonales, vehiculares y la accesibilidad para personas con movilidad reducida. El segundo documento, en concordancia con su nombre, realiza una zonificación climática de las principales ciudades de Colombia y establece criterios ambientales para la producción y el uso de la vivienda, haciendo énfasis en temas de asoleamiento y uso eficiente de recursos como el agua, la materialidad, la energía y el suelo, para distintas tipologías de vivienda.

Bajo un lente un poco más amplio, también se evidenciaron documentos que asocian la vivienda con su entorno próximo. En el año 1972, el ICT publicó el documento titulado “Normas mínimas de Urbanización, servicios públicos y comunitarios” el cual, según Tarchópulos “aportó un modelo teórico para la producción de vivienda de bajo costo de urbanización y vivienda, como respuesta a la problemática de la urbanización espontánea” (Tarchópulos Sierra & Ceballos Ramos, 2003). Las *normas mínimas* fueron asumidas como la base para la determinación de las normas de planificación de sectores urbanos para la vivienda económica en diversas ciudades del país (Instituto de Crédito Territorial ICT, 1995) pero, al mismo tiempo, también sirvieron para legitimar “el descenso en la calidad urbanística y arquitectónica de la vivienda” (Saldarriaga Roa, 2003). Según Saldarriaga, la percepción de la vivienda en dicho documento se delimitó a un criterio cuantitativo relacionado con la medición del déficit y la negación del requerimiento de unas normas estrictas con el fin de “adoptar soluciones con requerimientos muy modestos que (...) aseguren la evolución (...) hasta llegar a convertirse a soluciones normales” (ICT, DAPD, 1972).

Según Ceballos, el documento de *normas mínimas* hace referencia a los temas de: densidad, dimensiones de lote, frentes mínimos, jerarquización vial, volumetría, diseño urbano y servicios públicos. Pero, éste fue motivo de discusión debido a que implicaba la reducción de áreas privadas, el aumento de densidades y, por ende, la construcción de vivienda multifamiliar que significaba altos costos para la población (Ceballos, 2003). Seguido este

plan, surgieron numerosos decretos y acuerdos referentes al desarrollo progresivo de la vivienda, los cuales se enfocan principalmente en el área y dimensionamiento de los lotes, como también en los porcentajes de zonas verdes, áreas comunales, plan vial y cesiones cuyo planteamiento, en términos generales, ha incidido en el deterioro de la habitabilidad.

Según Saldarriaga, “la habitabilidad es un conjunto de condiciones, físicas o no físicas, que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia (...)” (Saldarriaga, 1975). Según el autor, las condiciones físicas que la habitabilidad sugiere están relacionadas con la transformación del territorio, con el ordenamiento espacial de las relaciones que se desarrollan entre la población y la delimitación de lo individual y lo colectivo. En este sentido, la habitabilidad ha sido el centro de discusión alrededor de la vivienda social en relación con la ciudad: en la escala urbana. Durante la revisión de autores y de publicaciones en la escala urbana de la vivienda social, se destacaron documentos estatales, como los Instrumentos Ordenamiento Territorial adoptados por los municipios colombianos a partir de la expedición de la Ley 388 de 1997 , pero, además, se pudo identificar una tendencia mundial de masificación de la vivienda (Saldarriaga Roa, 2005).

Al indagar sobre la vivienda social y los efectos que surgen a partir de su construcción en el territorio, se evidenciaron diversas problemáticas (tabla 6), las cuales pueden ser agrupadas en siete categorías: 1) deficiencia en bienes y servicios públicos y en mezcla de usos, 2) expansión y fragmentación del tejido urbano, 3) densificación, 4) alteraciones del paisaje y 5) carencia de metodologías para la medición de: habitabilidad y del aspecto “lugar”, 6) deterioro del tejido social y 7) desarticulación de las políticas públicas (tabla 9).

Estado del Arte-VIVIENDA SOCIAL +PAISAJE

País	Título	Tipo	Autor y Año	Énfasis
Argentina	Producción de Vivienda de Interés Social (VIS). Impactos en el territorio	Artículo de Revista	Sarracina, A. (2015).	Desarticulación de las políticas públicas de vivienda con las demás políticas- carencia de integralidad en los procesos territoriales.
Argentina	La vivienda social y la cuestión urbana. Consideraciones teóricas para el análisis de las políticas de hábitat.	Artículo de Revista	Pablo Del Río, J. (2015)	Incidencia de la localización y el emplazamiento de los proyectos de vivienda para el acceso a los servicios que provee el espacio urbano.
Argentina	Aplicación de indicadores de sostenibilidad urbana a la vivienda social	Artículo de Revista	Costa, P., Falivene, G., & Artusi, J. A. (2014)	Desarticulación de las políticas públicas de vivienda con las demás políticas- carencia de integralidad en los procesos territoriales.
Argentina	La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa.	Sección de libro	Ducci, M. E. (2008).	Deficiencias a nivel urbano: Carencia de espacios de integración

Argentina	Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina	Artículo de Revista	Pallini, L. A. (2007)	Situación habitacional: Vivienda+Emplazamiento+ Situación Física Urbana+ Situación Socioeconómica de los habitantes+ Situación Jurídica de la tenencia
Chile	Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe. Perspectivas y estudios de caso.	Informe	(CEPAL), Comisión Económica para América Latina y El Caribe	Ubicación de la vivienda social en la periferia = Menor Costo
Chile	La calidad del espacio público en la construcción del paisaje urbano.	Artículo de Revista	Universidad de Chile. Instituto de la Vivienda, S. C. (2008)	Carencia de espacio público = Mayor inseguridad
Colombia	Las 100.000 viviendas gratuitas: las contradicciones no superadas en la política pública de vivienda en Colombia.	Artículo de Revista	Ceballos Ramos, O. L., & Caquimbo Salazar, S. (2014)	Deficiencias a nivel urbano: movilidad, cercanía a lugares de trabajo, afectaciones de riesgos
Colombia	El derecho a una vivienda adecuada I: Una propuesta sobre cómo medir el cumplimiento del aspecto "lugar"	Artículo de Revista	López Murcia, N. F. (2012).	Carencia de metodologías para la medición de: habitabilidad, seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de ciertos servicios y el aspecto "lugar", en los proyectos de VIS.
Colombia	Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde?	Artículo de Revista	Escallón, C., & Rodríguez, D. (2010)	Carencia de suelo urbano para VIS, falta de otros componentes que inciden en el hábitat alrededor de la vivienda.
Colombia	Políticas sobre viviendas de interés social y viviendas de interés prioritaria en Colombia	Documento Académico	Higuera Espinosa, L. (2013)	Carencia de bienes y servicios públicos para atender a la "nueva población", mezcla de población proveniente de contextos muy diversos.
Colombia	Colombia: Cien años de políticas habitacionales.	Libro	Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (2014)	Necesidad de articular las inversiones de provisión de servicios básicos con las de provisión de vivienda.
Colombia	Construcción social de hábitat: reflexiones sobre políticas de vivienda en Colombia.	Sección de libro	Múnera, M. C., & Sánchez Mazo, L. (2012)	Patologías habitacionales como: reducción de áreas comunes (colectivas e interiores), tecnologías inadecuadas (materiales prefabricados), reducción de la calidad de la vivienda
Colombia	Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes	Libro	Tarchópoulos, D. (Ed.). (2003)	Nueva residencia=Mejoras Urbanas
Colombia	El paisaje como elemento de la ordenación territorial. Un análisis de paisaje desde su enfoque visual en el borde centro oriental de Medellín, Colombia	Tesis	Díaz, Paula Másmela (2010)	Pérdida de la calidad visual y en consecuencia la pérdida de la identidad-nexo
Ecuador	Caracterización multi-escalar de la vivienda social en Guayaquil (1940-1970)	Artículo de Revista	Sepúlveda, A. C. (2016)	Tamaño Habitacional = Diversidad de Usos = Seguridad Urbana
España	Vivienda social y planificación urbanística:	Artículo de Revista	Castrillo Romón, M. a. (2003).	Modelo de la ciudad dispersa , fragmentación socioeconómica y administrativa.
España	Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana.	Libro	Arias Sierra, P. (2003)	Cambios sustanciales en la imagen de la ciudad .
Estados Unidos de América	Muerte y vida de las grandes ciudades	Libro	Jacobs, J. (2011)	Residencia= Mezcla urbana

México	Vivienda social Latinoamericana: La clonación del paisaje de la exclusión	Artículo de Revista	Rodríguez, I. (2015)	Expansión territorial, ocupación difusa del suelo
Perú	Planeamiento urbano y producción de vivienda en el Perú	Sección de libro	Fernández Maldonado, A. M. (2015)	Expansión informal periférica e intensificación del uso del suelo para vivienda

Tabla 6. Cuadro que ilustra los efectos mencionados por diversos autores en la relación que existe entre la vivienda social y el paisaje. Elaboración propia

Frente a la deficiencia en bienes y servicios, Jacobs menciona que “la residencia debe ser un ingrediente pero se necesitan otros ingredientes primarios, complementarios, que logren una mezcla urbana y que, adicionalmente, se deben plantear diversos métodos de subvención, basados en cambios graduales y flexibles y no cataclísmicos” (Jacobs, 2011). En la misma línea, Higuera Espinosa, haciendo referencia a las políticas de vivienda social en Colombia, menciona que:

(...) si bien se está cumpliendo con la carta política en cuanto a una vivienda digna para todos los colombianos, estas políticas se están llevando a cabo de forma centralizada, recargando las unidades en ciudades que o bien se encuentran sobrepobladas o bien no tienen la capacidad de suplir ciertas necesidades en materia de servicios públicos, educativos y de salud, lo cual se transforma en favor de la desigualdad. (Higuera Espinosa, 2013)

En este sentido, Higuera hace énfasis en que la construcción de viviendas no es suficiente para proveer un hábitat digno; también es necesario proveer bienes y servicios públicos que complementen y enriquezcan el espacio urbano y, sobre todo, que mejoren el entorno de la vivienda y apoyen la construcción del tejido social. El autor hace énfasis en que, con frecuencia, el contexto socio-cultural de donde provienen los beneficiarios, que es ampliamente diverso como el país de Colombia, no se toma en cuenta en los proyectos de vivienda social lo cual conlleva a problemas de cohesión social y delincuencia.

En la misma dirección, Ortiz, afirmando la necesidad de pensar en la vivienda como un sistema integral, comenta que una de las “ideas fuerza” de las Directrices de Planeamiento Territorial Urbanístico de 1981 de la ciudad de Madrid, referente a los asentamientos de población, la vivienda y su entorno, es: “Contribuir a la dotación de una vivienda digna en un entorno adecuado, que debe incluir equipamientos y servicios públicos suficientes, separación o protección de actividades incompatibles, identidad de la fisonomía local de barrio y municipio, integración social de diferentes grupos de edad y estrato social, e integración en un medioambiente adecuado” (Ortiz Nuñez, 2013). Sin embargo, con

frecuencia, la dotación de equipamientos y servicios públicos en el caso de las zonas periféricas contribuye en la consolidación de la expansión y fragmentación del territorio.

Entre los autores que exponen la problemática de expansión y fragmentación del tejido urbano, se identifican casos en diversos países, entre ellos, México, España y Perú. Rodríguez en su artículo sobre la vivienda social latinoamericana en la era de la globalización comenta que “con la reducción de distancias que la globalización ha introducido como efecto final de la fulminante disminución del tiempo, se ha construido un nuevo tipo de expansión territorial con formas de ocupación del suelo difusas, y en general, nuevas formas de consumirlo involucrando siempre mucho territorio” (Rodríguez, 2015). El fenómeno de la fragmentación a partir de la construcción de vivienda social en la periferia, con frecuencia, es resultado del alto costo del suelo.

Al respecto, en su informe publicado en el año 2014, la CEPAL comenta que “Los problemas para construir vivienda social en el centro y no en la periferia no es que no exista suelo, sino el precio que el suelo ha alcanzado en los últimos años” (CEPAL), 2014). En este sentido, la CEPAL sugiere que el Estado debería incidir en el mercado del suelo para regular los precios y así lograr un desarrollo más eficiente del territorio.

Sin embargo, el precio no es la única razón por la cual la vivienda social tiende a ser ubicada en la periferia. En múltiples casos, entre ellos los evidenciados por autores de países como España, México, Perú y Colombia, se presentan otras razones, entre las que se encuentran la escasez de suelo en el centro, la ausencia de políticas que controlen la expansión formal o informal, y la reducción de las distancias y tiempos de transporte gracias a los nuevos sistemas de movilidad.

Lo mencionado por Fernández, en cuanto a que “las políticas nacionales de vivienda han sido tradicionalmente las que más influencia han tenido en el crecimiento urbano” a raíz de la “intensificación del uso del suelo para fines residenciales” (Fernández Maldonado, 2015), no solo afirma la incidencia de las políticas o de la carencia de ellas por parte del Estado acerca de la ubicación de la vivienda social en la periferia, sino que también evidencia otro fenómeno que es la intensificación del uso del suelo en dicha zona lo cual, a su vez, puede producir otras externalidades.

La intensificación del uso del suelo y el modelo de la ciudad compacta han sido tendencia de desarrollo territorial para muchos países. Aunque Jane Jacobs afirme que entre las

cuatro condiciones que deben darse en un sector residencial para garantizar una vida urbana intensa se encuentre la necesidad de una cierta densidad (Jacobs, 2011), como lo explican Navarro y Ortuño, “la ciudad compacta no puede ser un modelo generalizado, sino una imagen interpretativa de una realidad espacial concreta en el cual la densidad residencial es una variable relevante” (Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011). En este sentido, Navarro y Ortuño argumentan que la sostenibilidad tiende a legitimar el discurso que apoya la tendencia de la densificación de las ciudades, pero el modelo de ciudad compacta no necesariamente es un modelo sostenible para todos los casos.

Navarro y Ortuño concluyen que las nociones de ciudad compacta se pueden agrupar en cuatro líneas: densidad e imagen interpretativa del territorio, densidad y urbanidad, densidad y eficiencia económica y densidad y eficiencia energética (Navarro Vera & Ortuño Padilla, 2011). Los autores consideran que la noción de ciudad compacta tiene incidencia directa en la densidad y en la imagen interpretativa del territorio.

Esta reflexión resalta al efecto que la densidad produce en la calidad sensible del paisaje. Según los documentos revisados, son pocos los autores que hablan expresamente sobre los efectos que las políticas de vivienda social y el modelo de alta densidad, producen en la calidad sensible del paisaje; cómo lo alteran. Uno de ellos es Arias Sierra, el cual, en relación al caso de España, menciona que:

(...) la inclusión de estas personas en el interior de los polígonos de vivienda social era (...) un considerable progreso desde el punto de vista social (...) Esto podía exhibirse como un triunfo, pero la ciudad había cambiado de piel y el nuevo entorno se constituía como un fenómeno no fácilmente asimilable. El paisaje global, sobrevenido en pocos años, sustituía a procesos fruto de sensibilidades y formas establecidas a lo largo de mucho tiempo. (Arias Sierra, 2003)

La ausencia de consideración del paisaje en los procesos de ordenamiento territorial es afirmada por autores como Kevin Lynch cuando este dice que “con muy poca frecuencia, se tiene en cuenta la calidad sensible a escala regional o urbana (...) debe ser considerada en la planificación, tanto a escala de una región enteramente habitada, como del entorno cotidiano donde se desenvuelve la vida diaria (...)” (Lynch, 1992). Tanto Lynch como otros autores reiteran la importancia del paisaje como herramienta de planificación territorial. Barrera argumenta que el paisaje puede ser utilizado como unidad espacial para la planificación y ordenamiento territorial “(...) pues integra variables físicas bióticas y sociales

a partir de la zonificación de las funcionalidades y potencialidades ecológicas y socio-económicas del territorio que puede establecer un vínculo adecuado entre la realidad geoecológica y el uso del territorio” (Barrera Lobatón & Monroy Hernández, 2014). Actualmente, la difusión de las estructuras urbanas sobre el territorio en forma desconcentrada, dispersa y difusa, resultado del crecimiento urbano contemporáneo ha suscitado la pérdida de la calidad visual y en consecuencia la pérdida de la identidad-nexo de los habitantes del paisaje con su entorno (Díaz, 2010).

Entre los efectos destacados, también, resalta la carencia de metodologías para la medición de aspectos como la habitabilidad, la disponibilidad de bienes y servicios y la apropiación de los proyectos por parte de los beneficiarios. López Murcia comenta que *“A pesar de que no hay debate jurídico sobre la obligatoriedad del respeto y garantía de los derechos económicos, sociales y culturales, aún existen muchas dificultades para la medición de su cumplimiento. Por tanto, es imperativo el desarrollo de análisis interdisciplinarios que permitan construir metodologías para la medición del cumplimiento de la garantía de estos derechos”* (López Murcia, 2012). La medición de las variables que sugiere López Murcia resulta fundamental no solo para comprender el funcionamiento de los proyectos de vivienda social ya construidos sino también para retroalimentar futuros desarrollos y, sobre todo, establecer unas mejores bases para la construcción de **tejido social**, el cual, al parecer, es uno de los aspectos mayormente ignorados por el estado.

La carencia de procesos sociales con las comunidades, previos a la construcción de los proyectos de vivienda social, parece ser muy frecuente en los estudios revisados, y está íntimamente relacionada con la deficiencia en espacio público y sitios de encuentro. Según Ducci *“La solución no parece encontrarse en disminuir el número de soluciones habitacionales producidas para hacerlas de mejor calidad, sino más bien en repensar el tipo de vivienda y de barrio que se construye”* (Ducci, 2008), en fortalecer los vínculos sociales y de familia por medio de la promoción de actividades entre grupos sociales de todas las edades. La construcción de tejido social significa, por lo tanto, la incorporación de procesos comunitarios previos al diseño y la ejecución de los proyectos de vivienda.

En resumen, a lo anterior, se puede decir que la relación entre la vivienda social y la estructura del paisaje produce múltiples efectos cuya valoración requiere de una visión integral del territorio. Para la valoración de dicha relación se hizo necesario establecer unas variables de medición de aspectos físicos y sociales, desde una perspectiva tanto

cuantitativa como también cualitativa. Para ello, fue necesario realizar un paralelo entre lo planificado y lo construido. En este sentido, a continuación, se analiza el contexto normativo en las escalas: nacional, regional y municipal para, posteriormente, identificar puntos de encuentro o diferencia, en las variables de análisis.

3. MARCO NORMATIVO

3 MARCO NORMATIVO

Para comprender cuál es el nivel de coordinación entre la normativa nacional, regional y municipal en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, fue necesario identificar el universo normativo en estos tres niveles.

En este sentido, a nivel nacional se analizó la Ley 1537 de 2012, la Circular Externa de 2014 que reglamenta la convocatoria para revisión de la viabilidad de proyectos en el marco del programa de vivienda gratuita, el Anexo Técnico: especificaciones técnicas vivienda y obras de urbanismo, el Decreto 798 del 11 de marzo de 2010 del MVCT: reglamentación de estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de las viviendas, los equipamientos y los espacios públicos y el Plan de Desarrollo 2010-2014 con el respectivo informe de gestión de dicha administración.

A nivel regional, se analizó el Plan de Desarrollo Departamental 2012-2015 junto con el respectivo informe de gestión, las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial de 2006, el Sistema Urbano Regional de Antioquia de 2012, pero también se revisan los siguientes planes: Plan Estratégico subregional del norte antioqueño y Plan Estratégico de Urabá-Darién.

A nivel municipal, se revisaron los siguientes planes: Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yarumal (Acuerdo número 003 del 21 de junio de 2000), Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Caldas, Acuerdo número 14 del 22 de diciembre de 2000 y Plan de Ordenamiento Territorial de Turbo (Acuerdo número 15 del 25 de julio de 2000).

3.1 Contexto Normativo Nacional. Programa de Vivienda Gratuita.

Ley 1537 de 2012

La Ley 1537 busca facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, entre otras disposiciones. Como se menciona en el artículo 1, el objeto de esta ley es “señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés social prioritario destinados a las familias de menores recursos(...)” (Congreso de Colombia, 2012). En el artículo 2, se establecen los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda los cuales enfatizan en que las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán, entre otros:

- Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés prioritario.
- Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

- Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.

Tal como lo menciona el artículo 2º, la ley 1537 hace énfasis en que los entes territoriales deberán promover los procesos requeridos para la habilitación de terrenos y la estimulación de la construcción de vivienda social, agilizando la expedición de permisos y autorizaciones requeridos. Para este fin, tal como se menciona en el artículo 3º, debe haber coordinación entre las entidades nacionales y territoriales, tanto en la articulación y congruencia de las políticas y programas nacionales, departamentales y municipales, como también en el establecimiento de mecanismos para la disposición de recursos, la transferencia de suelo, el otorgamiento de estímulos y la asistencia técnica. Sin embargo, no reglamenta en detalle algunos de estos aspectos, como tampoco deja claro el tipo de tratamiento que deben tener los suelos que sean destinados a los proyectos de vivienda social en el marco del programa.

En detalle, el numeral h del artículo 2º establece, entre los lineamientos que deben cumplir las entidades públicas territoriales se encuentra, el de promover la construcción de vivienda de interés social y prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana. Sin embargo, no queda claro si el tratamiento de renovación urbana es exigido para las zonas que sean destinadas a los proyectos de esta naturaleza o si simplemente, las zonas con dicho tratamiento deben promover como tal la construcción de estos proyectos.

Adicionalmente, ampliando el tema del suelo y sus usos, la ley 1537, en su artículo 3º, plantea que la vivienda debe contar con un contexto integrador dado que promueve la priorización de la construcción, dotación y operación de servicios complementarios a la vivienda entre los que se encuentran: la educación, la salud, la seguridad, el bienestar social, las tecnologías de la información y la instalación de servicios domiciliarios. Sin embargo, no se evidencia una reglamentación a fondo de este aspecto aparte del artículo 11º el cual establece la priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos por parte de diversos ministerios y de entidades correspondientes a nivel departamental.

Al reglamentar los aspectos anteriormente mencionados, la ley 1537, a través de su artículo 12º, establece que las viviendas son entregadas a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establece el Gobierno Nacional, los cuales son: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable (Congreso de Colombia, 2012). Teniendo en cuenta la condición social de la población beneficiaria, la ley también establece, en su artículo 15º, que los proyectos de vivienda social en el marco del programa,

contarán con acompañamiento social para lo cual el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social deberá coordinar con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.

Tal como se menciona al inicio de la ley, dado que uno de sus objetivos es promover la construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario y facilitar las condiciones para que esto sea posible, en su Capítulo VIII, la ley 1537 establece los lineamientos para la habilitación de suelo urbanizable para vivienda. Entre ellos, se encuentra la posibilidad de incorporación de suelo rural y de expansión urbana al perímetro urbano, la modificación del uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, y la facultad otorgada a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano para adquirir predios por medio de instrumentos como: anuncio de proyecto de utilidad pública, enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa de inmuebles.

Teniendo en cuenta lo anterior y, como requisito para que el Ministerio de Vivienda habilite los lotes que los municipios postulen para acceder a los recursos del programa, en el artículo 47º, se exige que los predios cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito. También se menciona que los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección.

Sin embargo, en contradicción a lo anterior, también se menciona que aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes que se destinen a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio o las resoluciones correspondientes.

Resumiendo, la Ley 1537 de 2012, además de dictar normas para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, también establece los instrumentos para habilitar suelo, estimular la construcción de vivienda social, y promover la convergencia de actores a nivel nacional, departamental y municipal. Sin embargo, aunque establece lineamientos para que los proyectos de vivienda cuenten con cobertura de servicios públicos, equipamientos y servicios de transporte, no logra reglamentar en la escala

necesaria para establecer parámetros de requerimientos mínimos de habitabilidad en el espacio urbano.

Circular Externa de 2014

La Circular Externa enviada a gobernadores, alcaldes y secretarios de planeación de municipios de categorías 3,4,5 y 6, por el Ministerio de Vivienda en el año 2014, hace referencia a los requisitos que deben cumplir los proyectos que sean postulados por los municipios para que sean viabilizados en el marco del programa Vivienda Gratuita. Entre los requisitos establecidos, se encuentran: 1) estar en suelo urbano, de expansión urbana, 2) contar con plan parcial o hacer parte de un Macroproyecto de Interés Social Nacional adoptado, ser susceptibles de ser destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, y 3) tener disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.

La circular menciona que los proyectos fueron priorizados con los criterios de: menor cofinanciación por parte del Gobierno Nacional, mayor área privada construida por vivienda o mayor área de lote por vivienda para términos de desarrollo progresivo, mayor área adicional de cesiones urbanísticas gratuitas para espacio público efectivo y para la construcción de equipamientos (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2014):

Además de lo anterior, la circular también establece que la convocatoria solo está dirigida a Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente. También, define que los proyectos que se postulen no deberán superar las 300 viviendas de interés prioritario para municipios de categoría 3 o 4, ni las 200 VIP para municipios de categoría 5 o 6. Sin embargo, un municipio puede postular más de un proyecto, pero no se seleccionarán para un mismo municipio de categoría 3 o 4 proyectos que sumen más de 500 VIP como tampoco, para un mismo municipio de categoría 5 o 6, proyectos que sumen más de 200 VIP.

Anexo Técnico: Especificaciones Técnicas Vivienda y Obras de Urbanismo

El Anexo Técnico expedido por el Ministerio de Vivienda brinda especificaciones técnicas de vivienda y urbanismo, en el marco del programa de Vivienda Gratuita, y busca reglamentar condiciones mínimas de habitabilidad tanto al interior como en el entorno urbano de las viviendas. En una primera parte, se reglamentan las especificaciones generales que debe tener cada una de las viviendas, desde el tope máximo establecido en 70 SMLMV, su ubicación que debe ser en lotes urbanizados o urbanizables, en suelo urbano y aptos para el desarrollo del proyecto y acorde con el POT. Según el anexo, por lote urbanizado se entiende aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías (andenes y sardineles), que

permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones y su conectividad efectiva con la red vial municipal o distrital, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes (Ministerio de Vivienda, 2014).

El anexo también especifica las normas urbanísticas (Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen) y las normas colombianas de diseño y construcción a los que los diseños y la construcción de las viviendas deberán acogerse.

El área privada construida mínima por solución de vivienda, según el anexo, debe corresponder a 45 m² para municipios con categoría fiscal 3-4 y a 50m² para municipios con categoría 5 y 6. Sin embargo, el anexo también especifica que el área privada mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el IOT del respectivo municipio y que en el caso de las viviendas unifamiliares o bifamiliares se debe posibilitar el desarrollo progresivo. También, temas referentes a la altura libre de las viviendas según el clima, la proporción de ventana a pared que no debe exceder el 40%, además de asuntos referentes al espacio público, entre los cuales se encuentran los siguientes (Ministerio de Vivienda, 2014):

- En proyectos de viviendas unifamiliares y bifamiliares: las zonas verdes, los espacios que articulen con las vías y los antejardines y parques que no estén concebidos como zonas duras deberán estar debidamente protegidos con grama.
- En proyectos multifamiliares: las zonas verdes y las áreas colindantes con los edificios, que no estén concebidos como zonas duras, deberán estar debidamente protegidas con grama.
- Se deberá sembrar al menos 1 árbol por cada 3 viviendas en los antejardines de las viviendas, o en sus proximidades.
- Se deberá garantizar en todos los proyectos al menos un espacio de zona verde dotado de juegos infantiles.
- Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana.
- La cubierta debe seleccionarse según su estética, funcionalidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio-calidad.
- Tanto la vía que conecta el proyecto con la malla vial urbana del municipio o distrito como también las vías internas del proyecto deben contar con pavimento rígido, flexible o articulado.
- Construcción de andenes en pavimento rígido, flexible o articulado que garantice funcionalidad y calidad. La franja mínima de circulación peatonal debe ser de 1.20 m de ancho.
- Los proyectos deberán cumplir con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, en cuanto al área mínima del lote en que se desarrollará cada vivienda y al porcentaje de cesiones obligatorias gratuitas.
- Se debe garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

El anexo exige cesiones obligatorias mínimas para equipamientos y espacio público del 25% del área neta urbanizable del proyecto de las cuales el 17% se debe destinar a equipamientos comunales y el 8% restante para espacio público. Según el anexo, como mínimo el 50% de estas áreas de cesión se deberá localizar en un solo globo de terreno y cumplir con las características establecidas en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010. Además, se dicta que todos los proyectos propuestos deberán contar con un salón comunal debidamente construido y dotado (cocineta y baño), y de área mínima construida de 1.5 M2 por unidad de vivienda, deberán garantizar un mínimo de estacionamientos de 1 por cada 3 unidades de vivienda y, también es necesario que cuenten con una unidad de almacenamiento de residuos sólidos según las exigencias normativas correspondientes.

Decreto 798 del 11 de marzo de 2010

El Decreto 798 de 2010 reglamenta la Ley 1083 de 2006, e instala los estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda, los equipamientos y los espacios públicos requeridos para su articulación con los sistemas de movilidad (...) y se establecen condiciones mínimas de los perfiles viales al interior del perímetro urbano de los municipios (...) (Ministerio de Ambiente, 2010). Según dicta el decreto, este solamente deberá ser aplicado a las zonas urbanizables que no hayan sido urbanizadas y que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana.

Según el decreto, los municipios podrán, sin perjuicio a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, establecer en sus instrumentos de ordenamiento territorial condiciones urbanísticas de calidades superiores a las previstas en él. Según el mismo, los estándares urbanísticos que define se conciben como patrones de medida o referentes que orientan la planificación, el diseño y la construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como elementos que constituyen los perfiles viales.

En el artículo 4º, referente a la articulación de los desarrollos de vivienda con los sistemas de movilidad, se define que las manzanas con uso residencial no deberán superar los 250 metros en su costado de mayor extensión y que estas deben ser delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares. En complemento a lo expuesto, en el artículo 8º se definen los estándares para los andenes según los cuales el andén se compone de las franjas de circulación peatonal y de amoblamiento: la dimensión mínima de la primera es de 1.20 metros cuando se contemple arborización y de 0.70 metros sin arborización.

Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014- Prosperidad para todos

En el Plan Nacional de Desarrollo correspondiente a la administración del presidente Santos, para el período 2010-2014, bajo el lema “Prosperidad para todos” y “Más empleo,

menos pobreza y más seguridad”, se expresa que la emergencia invernal representa una oportunidad para mejorar las condiciones de vida de las familias afectadas, pero también de generar empleo, inversión y crecimiento con obras de reconstrucción. Reconoce que la mayor parte de los departamentos presentan municipios con capacidades institucionales bajas y altos niveles de pobreza, y plantea lineamientos estratégicos por áreas de influencia.

Para el caso de Antioquia, se plantea, entre otros lineamientos (Departamento Nacional de Planeación, 2011), la reactivación de los macro proyectos urbanos de vivienda y la gestión concertada Nación - Entidades Territoriales para generar empleo y oportunidades de acceso a la vivienda y servicios públicos, en el marco de la estrategia de vivienda y ciudades amables. En este sentido, el Gobierno Nacional establece determinados objetivos entre los cuales se encuentran: lograr una mayor sostenibilidad ambiental, consolidar la paz, reducir las desigualdades y lograr una mayor convergencia regional.

Para lograrlo, el plan establece cinco locomotoras de crecimiento entre las cuales se encuentra la de vivienda y ciudades amables donde se argumenta que cerca de un millón cuatrocientas mil personas viven en condiciones precarias, en gran parte debido a las consecuencias de la ola invernal. Sin embargo, la construcción de viviendas no responde solamente a un déficit de vivienda sino también a un déficit de empleo; el Gobierno concibe a la vivienda como una herramienta para generar empleo e impulsar crecimiento económico para lo cual establece la meta de construir al menos un millón de viviendas nuevas en los próximos cuatro años.

En su diagnóstico, el Gobierno Nacional hace evidente que, para lograrlo, debe superar dificultades relacionadas con: 1) la escasez de suelo habilitado para VIS, 2) las debilidades en la estructura institucional local del sector de agua potable y saneamiento básico, 3) la carencia de coordinación de la política de vivienda entre Nación, departamentos, municipios y áreas metropolitanas 4) la falta de incentivos para la construcción sostenible, 5) la baja oferta de mano de obra calificada, 6) limitaciones para el acceso a los sistemas de financiación por parte de una gran parte de los hogares en déficit, 7) carencia de articulación entre los instrumentos de financiación y 8) baja participación del sector privado en el desarrollo urbano. A estos se suma la deficiencia a nivel de transporte público en muchas de las ciudades colombianas.

Para superar dichas dificultades, se plantea: 1) gestionar la habilitación de 7.000 hectáreas de suelo para vivienda, revivir los Macroproyectos de vivienda, ampliando su aplicación en suelos de renovación urbana, 2) celebrar acuerdos con los actores regionales y locales para articular la oferta, 3) promover la asistencia técnica y la cofinanciación, 4) revisar y ajustar la Ley 388 de 1997 para reducir y agilizar trámites de formulación y adopción de planes parciales, expedición de licencias y conceptos ambientales, entre otros temas, y 5) mejorar la prestación del servicio de agua y saneamiento.

En esta dirección, como se puede observar en la ilustración 8, los indicadores de resultado establecidos en el plan por parte del gobierno establecen una meta de vivienda equivalente

a 1.000.000 de soluciones iniciadas para el año 2014, una meta de 7.000 hectáreas de suelo habilitado para vivienda, una meta de 27 macroproyectos de vivienda en ejecución y, en general, múltiples metas cuantitativas relacionadas con la actualización catastral, el saneamiento básico y la operación de sistemas de movilidad, entre otros. Sin embargo, no se evidencia integralidad en la visión de las metas de vivienda en cuanto a los usos de soporte que se requieren para brindar mejores condiciones de habitabilidad al entorno de la vivienda.

Indicador	Línea base 2010	Meta 2014
Iniciación de vivienda nueva	560.300 viviendas*	1.000.000 de viviendas
VIS con apoyo de FONVIVIENDA	76.520	243.437
VIS con apoyo de Cajas de Compensación	117.169	200.990
VIS rural con apoyo del Banco Agrario	20.691	45.000
Créditos desembolsados vivienda	376.913 créditos*	780.000 créditos
Créditos desembolsados por el FNA para vivienda	64.480	254.920
Generación de suelo	ND	7.000 has
Macroproyectos de vivienda y/o PIDUS en ejecución	10	27
Programas de renovación urbana en ejecución	0	4
Actualización catastral urbana y rural	Urbano: 74,5% Rural: 49,6%	Urbano: 90% Rural: 70%

Ilustración 8. Extracto de la Tabla III-22, Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Fuente:(Departamento Nacional de Planeación, 2011).

3.2 Contexto Normativo Regional

En el contexto normativo regional y en el marco de los casos de estudio a analizar, se identificaron los siguientes instrumentos: Sistema Urbano Regional de Antioquia, Plan Estratégico Subregional del Norte Antioqueño 2010-2020, Plan Estratégico de Urabá-Darién 2011-2020, y Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial “Hacia una región de ciudades” adoptado mediante el acuerdo No 15 de 2006.

Sistema Urbano Regional de Antioquia (SURA)

El SURA fue elaborado en el marco de la administración departamental 2008-2011 y tiene el objetivo de construir un modelo de análisis soportado en datos cuantitativos que apoye una representación espacial del sistema urbano regional del departamento con el fin de descifrar la situación actual y “(...) brindar un soporte consistente para la definición de una política territorial que contribuya a reducir las inequidades y desequilibrios del territorio departamental” (Gobernación de Antioquia & Universidad Nacional de Colombia, 2010). Para este fin, el SURA plantea la aplicación de los principios de cohesión e integración económica y social, de competitividad y de sostenibilidad, al territorio.

En el análisis planteado por el SURA, se revisaron tres componentes: Sistema de asentamientos urbanos, Sistema de movilidad e infraestructuras y Sistema estructurante natural. Entre las dificultades manifestadas para construir una imagen integral del territorio, se destaca la evidencia de diferencias en cuanto a la interpretación de la ley, los enfoques, los alcances, la información y hasta los términos, entre los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios del departamento de Antioquia.

Entre los distintos indicadores, se destacan los municipios de Medellín, Bello, Itagüí, Rionegro, Apartadó y Turbo como los de mayores niveles de centralidad o de atracción de flujos lo que permite clasificarlos como ejes centrales. También se destacan las dinámicas que el puerto de Turbo mantiene con municipios del Chocó: cuando cerca del 12% de la movilización de pasajeros es realizada con municipios de este departamento.

En el marco de los lineamientos generales de política territorial, se evidencia que los tres casos de estudio: Caldas, Yarumal y Turbo, corresponden a la categoría de Zonas de Muy Alta Integración Urbano Regional. Según el SURA, son municipios donde la dinámica e integración territorial es alta y en ellos se han venido presentando transformaciones de mayor expansión urbana que implican un rápido crecimiento del entramado físico-espacial.

Según el plan, en estos municipios se denota una fuerte competencia urbano-rural por el uso de la tierra, pues, son receptores de población de centros urbanos de menor jerarquía y desarrollo socioeconómico. Por ello, la política territorial está orientada a contemplar procesos de ecoeficiencia urbana, hacia la ocupación sostenible del territorio, incorporando de manera eficiente las áreas de borde y frontera, y definiendo espacios para la

conservación y protección ambiental y patrimonial (Gobernación de Antioquia & Universidad Nacional de Colombia, 2010).

Planes Estratégicos Subregionales (PES)

Los planes estratégicos de las subregiones de Antioquia nacen en el marco del Plan de Desarrollo departamental 2008-2011, con el fin de “dotar al territorio de instrumentos de planificación, consolidando los niveles intermedios (zona y subregión) que integren las expectativas locales y las políticas nacionales y departamentales en el territorio” (Gobernación de Antioquia, 2011). Los PES han sido desarrollados para las Subregiones de: Urabá, Oriente, Norte, Suroeste, Bajo Cauca y la zona del Nus, y también recogen experiencias y reflexiones de procesos como el PLANEA (Plan Estratégico de Antioquia) y el LOTA (Lineamientos de Ordenamiento Territorial para Antioquia).

Plan Estratégico Subregional del Norte Antioqueño 2010-2020

El plan formulado en el año 2010 con una vigencia hasta el año 2020 tiene el objetivo de orientar las acciones de los actores departamentales y de la Subregión con el fin de alcanzar las metas propuestas para el desarrollo del territorio en mediano y largo plazo, por medio de la promoción de procesos de movilización de los diversos sectores y agentes tanto gubernamentales como también económicos y sociales.

Con base en el diagnóstico realizado, el plan establece los factores de cambio para la subregión y, en consecuencia, los objetivos prioritarios, complementarios y de base que direccionan el desarrollo territorial en términos de integración, dinámica y sostenibilidad para cada una de las líneas estratégicas: infraestructura física, base social, base productiva e infraestructura ecológica. En este sentido, el plan establece seis proyectos estratégicos prioritarios entre los cuales se encuentra el proyecto piloto de compensación de servicios ambientales para el recurso del agua (cuenca del Río Chico y Río Grande) y el proyecto de articulación urbano-regional.

El Plan Estratégico de Urabá-Darién 2011-2020 establece proyectos estratégicos relacionados con diversos temas, pero registra proyectos con énfasis en el tema de la vivienda y su entorno, en el territorio.

Plan Estratégico de Urabá-Darién 2011-2020

El plan fue formulado en el año 2011, tiene vigencia hasta el año 2020, y establece los proyectos considerados como estratégicos para producir las transformaciones requeridas para el desarrollo del territorio de la Subregión del Urabá. Dado que el plan subdivide la Subregión del Urabá en las Zonas: Norte, Centro y de Atrato Medio, para el presente caso,

se dará énfasis en la zona correspondiente al municipio de Turbo siendo este el caso de estudio de la Subregión; la Zona Centro. Según el plan, la Zona Central del Urabá, concentra el mayor porcentaje de generación de producto y de empleo, pero, en particular, la zona urbana de Turbo tiene un uso potencial de tipo agrícola, gracias a su ubicación en la cuenca del Atrato lo cual le proporciona una gran cantidad de sedimentos de las cordilleras y, por ende, importantes niveles de fertilidad.

Según el diagnóstico realizado en el marco del plan, el Urabá se caracteriza por altos índices de pobreza, bajos índices de calidad de vida, baja cobertura de servicios públicos en las viviendas y una alta carga contaminante sobre el recurso hídrico. Adicionalmente, en la Subregión se identifican tensiones relacionadas a desplazamientos de grupos étnicos, sociales y políticos por la acción de grupos armados, falta de vías y mal estado de las mismas, desempleo y subempleo, baja cobertura de servicios públicos, deterioro del tejido social, entre otras. En esta dirección, el plan plantea veinte temas estratégicos para el futuro de la región, entre los cuales se encuentran: la subregión como ecosistema estratégico de importancia mundial, concentración de la propiedad de la tierra, integración territorial, moderno sistema portuario, riqueza étnica-pluricultural y localización geoestratégica.

En conclusión, el plan brinda una imagen integral del estado en el que se encuentra la subregión y de sus visiones de futuro. Se hace énfasis en que Turbo es uno de los municipios con mejores indicadores respecto a los demás municipios de la Subregión, sin embargo, además de un alto potencial agrícola también cuenta con múltiples deficiencias a nivel de conexión vial, servicios públicos junto a problemáticas de tipo social debido a los conflictos que caracterizan la subregión. En esta dirección, aunque el plan brinda algunos indicios sobre su planteamiento a nivel de desarrollo territorial, no alcanza a materializar metas específicas en el tema de vivienda y de su entorno diferentes al mejoramiento de las vías y servicios públicos existentes.

Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial “Hacia una región de ciudades”- Acuerdo Metropolitano No 15 de 2006

Teniendo en cuenta que el Valle de Aburrá está constituido por diez municipios que cada vez más son superados como unidad territorial debido a que están física y funcionalmente integrados, en el año 1980 fue constituida el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como resultado de procesos entre los cuales la formulación de la primera generación de planes de ordenamiento territorial. Según la Ley 128 de 1994 (Ley Orgánica de las áreas metropolitanas), la entidad deberá adoptar el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano y dictar las normas obligatoriamente generales a los que deberán acogerse los concejos municipales.

Teniendo en cuenta la alta diversidad e inequidad en cuanto al desarrollo de los municipios que integran al área metropolitana del Valle de Aburrá, en el año 2006 se firmó entre ellos el Acuerdo Metropolitano No 15 para la adopción de las DMOT. Dichas directrices tienen el

objetivo de “programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su jurisdicción” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007) y se concentran en disposiciones y actuaciones en relación a los Hechos Metropolitanos. Estos, se refieren principalmente a elementos “duros” que inciden en la estructura supra-municipal y se dividen en dos categorías: 1) los referidos a la base natural, 2) los referidos a elementos estructurantes transformados.

Según el plan, el área metropolitana cuenta con diversas problemáticas a atacar, enfocadas en la incrementada huella ecológica per cápita (47.4 veces el área del valle geográfico), altos niveles de pobreza, desempleo, un déficit cuantitativo de 120.000 unidades de vivienda y un déficit cualitativo de 48.000 viviendas aproximadamente. Adicionalmente, entre las problemáticas mencionadas también se encuentran conflictos a nivel normativo enfocados en la separación de lo urbano y lo rural que, en la realidad, están directamente relacionados y mutuamente afectados.

Respecto al tema de vivienda, el plan establece un modelo de rangos de densidad habitacional, según criterios asociados e temas de movilidad, topografía, disponibilidad de servicios públicos, sistema de centralidades, transición de densidades en los límites urbano-rurales y urbanos con suelos de protección, restricciones en términos de infraestructuras y equipamientos y densidad actual. Bajo dichos criterios, para la zona del caso de estudio del municipio de Caldas, se establece una densidad máxima de 120 viviendas por hectárea (Ilustración 9). Además, para el área de estudio, el plan establece que el uso del suelo debe ser predominantemente residencial urbano. Se especifica que el corredor metropolitano comprendido entre la centralidad Metropolitana de Medellín y el Ancón Sur “se consolida como corredor de servicios metropolitanos con posibilidades de altas densidades habitacionales, vocación que estas directrices pretenden promover en relación con el uso” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007).

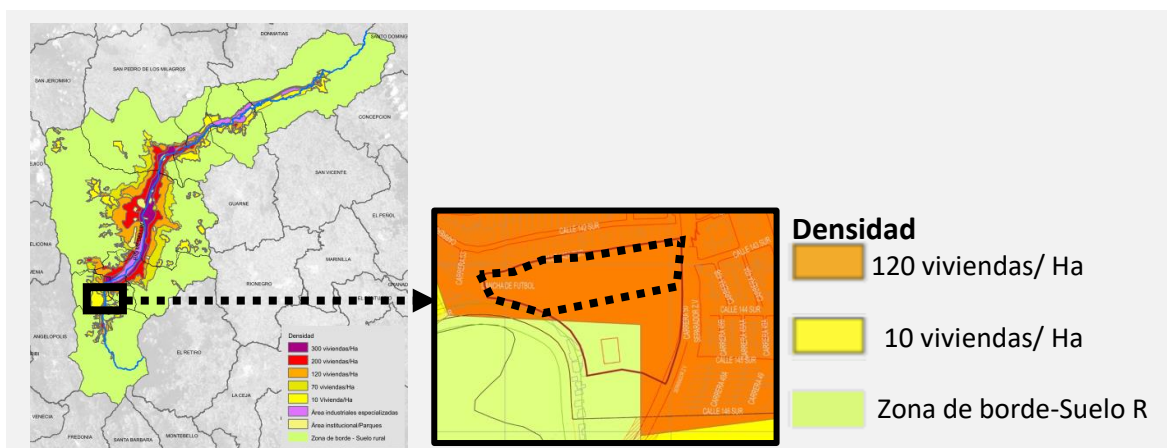


Ilustración 9. Gráfico que ilustra las densidades de vivienda por hectárea establecidas en las DMOT, en el caso de estudio del municipio de Caldas. Fuente: Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Elaboración propia.

3.3 Contexto Normativo Municipal

Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas

El Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Caldas corresponde al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2010 aprobado mediante el Acuerdo Número 14 del 22 de diciembre de 2010. Pertenece a la primera generación de planes de ordenamiento territorial.

Normas Estructurales:

Entre las políticas establecidas en el acuerdo, se destacan la de espacio público, de movilidad, de usos del suelo, de equipamientos colectivos, la de protección del medio ambiente, de gestión del riesgo, y la política sobre la vivienda y el hábitat. En el marco del acuerdo se hace énfasis en la necesidad de reducir los desequilibrios en los usos del suelo para incentivar el crecimiento económico, en proyectar equipamientos colectivos para permitir un acceso más equitativo a la población, en hacer uso sostenible de los recursos naturales y, por último, en mejorar las condiciones de vida de la población municipal de una manera integral.

El modelo de ocupación planteado se estructura en su sistema de borde de protección ambiental conformada por los ecosistemas estratégicos localizados en el Alto de San Miguel y el Romeral (Municipio de Caldas, 2010). Su sistema estructurante artificial está conformado por la doble calzada de Caldas, el sistema de transporte masivo metropolitano, el sistema de espacio público y un sistema de centralidades. El acuerdo plantea un crecimiento urbano equilibrado a partir de la consolidación de la estructura urbana existente y, por ende, la densificación de la zona central dotada de equipamientos, infraestructura y servicios. Bajo este planteamiento, se sugiere el desarrollo de los suelos de expansión hacia la periferia.

Entre las estrategias planteadas, en el Artículo 9 se destaca la de generar espacio público de alta calidad urbanística a partir de la generación de nuevos escenarios, de la conservación de los espacios representativos del municipio y de la adecuación y potenciación de algunos preexistentes. También, el Artículo 11, se plantea fomentar a partir de la adecuada asignación de usos, la movilidad y la localización de equipamientos, el establecimiento y consolidación de las centralidades urbanas propuestas. Adicionalmente, para la zona de estudio, se destaca la estrategia de generar centralidades alternas a la zona central del municipio, (...) buscando distribuir de manera equitativa los equipamientos en el suelo urbano con el objeto de reducir la presión sobre los equipamientos localizados en la zona centro, así como la estrategia de Mejoramiento Barrial y la promoción de un mayor acceso a vivienda digna para la población.

Normas Generales:

Para la zona de estudio denominada como ZU22 (Mandalay Parte Alta y La Mansión), se plantean: tratamiento de mejoramiento integral, densidad de 250 viviendas por hectárea, usos de actividad múltiple tipo 2 (uso principal: comercial, uso complementario: servicios, industrial, residencial (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar), Uso Social Obligado), índice de ocupación del 60%, índice de construcción básico del 2.4 del área bruta y adicional del 3.4 del área bruta, altura máxima de 5 niveles y obligaciones (Espacio Público(m²/Hab): 4, Equipamientos(m²/Viv): 1 %AN y Otros Usos: 15% AN).

Normas Complementarias/Específicas:

Entre las normas básicas constructivas, en el artículo 260, parágrafo 1, se menciona que las urbanizaciones multifamiliares deberán disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes. En concreto, se requiere: una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada seis (6) unidades de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Yarumal

El Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Yarumal corresponde al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000 aprobado mediante el Acuerdo Número 003 del 21 de junio de 2000. Pertenece a la primera generación de planes de ordenamiento territorial.

Normas Estructurales:

De acuerdo al PBOT del Municipio de Yarumal, el escenario deseado es la conformación de la Provincia del norte Antioqueño o Alto Nechí y entre las variables de mayor incidencia en la estructuración de dicha provincia se encuentran: la organización comunitaria, el desarrollo económico, la relación entre centro y periferia, la descentralización político-administrativa, los procesos históricos y su incidencia en la identidad y unidad de la subregión Norte (Yarumal, 2000).

Normas Generales:

Para la zona de análisis, denominada Conjunto Sur la cual comprende los barrios de Puerto Rico, San Carlos, Santa Teresita, Epifanio Mejía y Montañita Abajo, se dictan las siguientes normas generales: tratamiento de consolidación, densidad con altura máxima de dos pisos por restricciones topográficas, uso de vivienda. Según el acuerdo, por las características de la zona, se debe preservar y fomentar en general el comercio a pequeña escala, mantener

el uso de vivienda de nivel medio y fortalecer la actividad cultural y su identidad con el museo de Semisiones (Yarumal, 2000)

De acuerdo al PBOT municipal, el municipio cuenta con áreas de intervención estratégica, relacionadas al Sistema Estructurante como el río Nechí, en su recorrido municipal y regional como eje estructurante, el patrimonio paisajístico reconocido por su calidad natural y valoración social, el patrimonio histórico como referente de la movilidad de la comunidad sobre el territorio, el patrimonio arquitectónico como muestra cultural y espacial.

Según el PBOT, parágrafo 3.3.3.2., en la zona denominada “Áreas para vivienda de estrato Medio”, se tiene un total de 12.800 mts² con capacidad para futuros desarrollos de vivienda de estrato medio y se plantea el desarrollo de proyectos de vivienda de nivel socio-económico superior al de vivienda de interés social. Para esta zona, se establecen las siguientes normas constructivas:

- En esta área se pueden desarrollar 434 unidades por tres pisos, máximo de altura.
- Lote mínimo de 100mts²
- Para desarrollos de 3 pisos máximo por unidad, se requiere un área libre de 60mts² por 3 unidades, más 100mts² (lote en un solo piso), lo que determina un área de 280mts², en la que se incluyen las circulaciones, los retiros y las áreas comunales. Estas condiciones se deben cumplir para el desarrollo de proyectos de conjuntos multifamiliares que requieren garantizar todas las obras de urbanismo para su funcionamiento.

Normas Complementarias/Específicas:

En la zona se plantea: vivienda de estrato Medio con altura Máxima de 3 pisos según sección vehicular, estabilidad del suelo y capacidad del sistema de servicios públicos, lote mínimo de 100mts² por unidad de vivienda, área libre por unidad de vivienda de 60mts² y, por último, para desarrollos de 3 pisos, se determina un área libre de 60mts² por 3 unidades más 100 mts².

Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Turbo

El Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Turbo corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial del año 2012 aprobado mediante el Acuerdo Número 14 del 22 de diciembre de 2012. Sin embargo, para propósitos de la presente investigación y teniendo en cuenta que el proyecto inició su formulación en el año 2012, se analizará el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000, vigente hasta finales del año 2012.

Normas Estructurales:

El imaginario del municipio de Turbo, según el POT del año 2000, es ser establecerse como un municipio portuario -turístico e industrial-, aprovechando racionalmente su posición geoestratégica en torno al Golfo de Urabá -Bahía Colombia-, protegiendo sus ecosistemas estratégicos, respetando su diversidad étnica y promoviendo su herencia lúdica, deportiva y cultural (Municipio de Turbo, 2000).

Entre los objetivos del plan se destaca:

- 1 Sentar las bases para que las áreas naturales existentes conserven el equilibrio ecosistémico.
- 2 Apoyar los procesos de concertación y participación comunitaria en torno a territorios étnicos y de riqueza natural.
- 3 Recuperación del paisaje.
- 4 Consolidar y construir las condiciones de habitabilidad necesarias en los centros poblados para asegurar una vida digna a los pobladores.
- 5 Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de la misma.
- 6 Ordenar la consolidación y crecimiento urbano de tal manera que se armonicen las necesidades de los pobladores, con la oferta de servicios y las condiciones del desarrollo rural.

Normas Generales

Para la zona de estudio, según el POT del año 2000, el uso de la zona de estudio debe ser VIS en dos niveles y espacio público como también se menciona que se destinan 9.5 ha. de las 34.7 ha. disponibles, para acciones urbanísticas municipales en suelo rural, complementarios a la actividad urbana en la cabecera, como los equipamientos de asistencia social, educativos, de investigación o, de procesos de inserción a la vida en sociedad, etc. Adicionalmente, según el plan, en el tema de índices ocupación y/o construcción, se menciona que, en el caso de la vivienda bifamiliar, el área mínima de lote individual debe ser de 110 metros cuadrados en un solo nivel y la máxima de 1100 metros cuadrados. También, se menciona, como recomendación, determinar un área para los predios destinados a este uso de ciento veinte (120) metros cuadrados. El 60% de esta área debe ser construido y el 40% restante deber ser área libre.

Normas Complementarias

Si bien existe Índice de Construcción el cual es 10 para edificaciones de vivienda, por las condiciones de terreno y estado del servicio de acueducto, no se recomienda una altura mayor a tres pisos a partir del nivel de la calle.

3.4 Conclusiones

El análisis normativo multiescalar realizado permitió evidenciar tanto puntos de convergencia como también de diferencia entre las normativas y planes nacionales, regionales y municipales. Por un lado, se observó que la totalidad de planes hacen énfasis en que los predios destinados a vivienda social deberán contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos y vías de acceso tanto peatonal como vehicular. De otra parte, debido a su enfoque, los planes regionales no proveen el detalle necesario para la comparación entre la normativa nacional y municipal. En concreto, el plan regional con mayor detalle, entre los revisados, es el de “Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial”, correspondiente al área metropolitana del Valle de Aburrá y, a diferencia de los demás planes subregionales, logra un mayor detalle en cuanto establece una zonificación de densidades de vivienda por hectárea.

A continuación, se ilustran las conclusiones derivadas del análisis comparativo de la normativa, en las escalas nacional, regional y municipal.

Escala Nacional

El documento normativo de base para la ejecución del programa de vivienda Gratuita es la Ley 1537 de 2012 puesto que, como su título lo indica, busca facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. Como se pudo evidenciar, la ley establece lineamientos para los temas de: uso del suelo, requerimientos para la habilitación de predios y temas que causan inhabilidad para ello, población objeto del programa, instrumentos de adquisición de predios y el tipo de suelo (urbano, expansión urbana o rural). Entre los requerimientos de habilitación de predios se encuentra, como anteriormente se mencionó, la conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos, la conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes y la no existencia de limitantes ambientales. Sin embargo, cabe mencionar que, en contradicción al último requerimiento, también abre la posibilidad de que los municipios puedan solicitar la sustracción expedita de zonas que se encuentren en una de las siete reservas forestales creadas por la ley 2da de 1959. Por último, resulta importante destacar que, aunque establece lineamientos para que los proyectos de vivienda cuenten con equipamientos y servicios de transporte, no reglamenta dichos aspectos en la escala necesaria para establecer parámetros de requerimientos mínimos de habitabilidad en el espacio urbano.

Entre el compilado de normas y documentos complementarios a la Ley 1537 de 2012, el que posee un mayor nivel de detalle es el Anexo Técnico: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO, el cual indica temas relacionados a aspectos que se deben tomar en cuenta en los proyectos de vivienda. Dichos temas hacen referencia al área mínima de las viviendas a construir, al mínimo de zonas verdes y su tratamiento, la cantidad de árboles mínimos por vivienda, la materialidad sugerida para la carpintería, la pavimentación de vías, las cesiones mínimas de equipamientos y espacio público por área

neta del proyecto, así como exigencias de espacios como salas comunales, parqueaderos y de almacenamiento de residuos sólidos.

De otra parte, documentos como la Circular Externa, el decreto 798 de 2010 y el Plan Nacional de Desarrollo, hacen énfasis en temas relacionados con la cantidad de soluciones por proyecto y por municipio, así como metas cuantitativas en soluciones de vivienda y hectáreas de suelo. En detalle, la Circular Externa especifica que los municipios de categorías 3 a 4 no podrán presentar proyectos que superen el total de 500 soluciones de VIP y, entre proyectos, las 300 VIP. Así mismo, también especifica que los municipios de categorías 5 a 6 no podrán presentar proyectos que superen el total de 200 soluciones de VIP y, entre proyectos, las 200 VIP.

Escala Regional

Como se mencionó anteriormente, los planes de carácter regional no hacen énfasis en el tema urbano, sino que se enfocan en las metas de desarrollo de las subregiones, especificando proyectos estratégicos. Sin embargo, las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial para el área metropolitana del Valle de Aburrá sí establecen una meta de densidades máximas por zonas. Cabe anotar que, según el SURA, los municipios-caso de estudio se han caracterizado como “de Alta Integración Urbano Regional” debido al rápido crecimiento del entramado físico-espacial y la fuerte competencia urbano-rural por el uso de la tierra.

Escala Municipal

En la escala municipal, se revisaron los Instrumentos de Planificación Territorial de los municipios de: Caldas, Yarumal y Turbo. Para los casos de Caldas y Yarumal, se revisaron los planes vigentes mientras que para el caso de Turbo se revisó el plan que se encontraba vigente al inicio de la formulación del proyecto que, precisamente para la construcción del mismo, fue modificado.

El análisis realizado ilustró que los predios en los que se construyeron los proyectos no necesariamente cuentan con destinación de uso para vivienda de interés prioritario o social. En el caso del municipio de Caldas, el predio estaba destinado para Espacio Público, en el de Yarumal para vivienda de estrato medio y en el de Turbo, efectivamente, para vivienda social. En cuanto al tratamiento de los predios cuya reglamentación no queda clara en la Ley 1537, en el caso de Caldas era Mejoramiento Integral, en el de Yarumal era consolidación, pero, en el de Turbo no se especificaba un tratamiento determinado para el predio.

La ubicación programada en los planes municipales difiere. En el caso de Caldas, se planteó en la zona de expansión, en Yarumal en predios de la zona urbana cercanos al centro mientras que en el caso de Turbo también se proyectó en la zona de expansión. En este sentido, la ley 1537 plantea un amplio panorama de posibilidades en cuanto permite que los municipios habiliten predios en la zona urbana, de expansión e inclusive rural.

En referencia al tema de densidad para la cual, para fines de la presente investigación, no solo se analiza el tema de densidad de vivienda por hectárea sino también temas referentes al tamaño de lote, el índice de ocupación, la altura máxima y los vacíos interiores, se evidenció un vacío importante en lo dictado por la Ley 1537. La ley nacional no hace ninguna referencia a estos temas, aunque, en el Decreto 798 sí se especifica que las manzanas no deben superar los 250 metros en su costado de mayor extensión. En este sentido, los planes municipales sí reglamentan estos aspectos y los parámetros establecidos difieren según el caso.

Para el caso específico del municipio de Caldas, en el tema de densidad de viviendas por hectárea, se evidenció incoherencia entre lo planteado en el plan municipal y lo correspondiente en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. La densidad planteada en el plan municipal duplica lo planteado por el plan metropolitano. Esto posiblemente pueda ser atribuido a la diferencia cronológica entre el año de aprobación de los planes, pues, el PBOT del municipio de Girardota fue aprobado en el año 2012 y las DMOT fueron aprobadas en el año 2007.

En cuanto al tema de bienes y servicios, se pudo evidenciar que tanto la normativa nacional como las normativas municipales hacen alguna referencia a la necesidad de que los proyectos de VIP cuenten con equipamientos y espacio público. Algunos de los planes municipales sí reglamentan estos aspectos mientras que la Ley 1537 no alcanza este detalle, pero el Anexo Técnico que acompañó la ejecución de la primera fase de vivienda gratuita sí estableció porcentajes de cesión para equipamientos y espacio público, salón comunal y parqueaderos.

Por último, como se mencionó anteriormente, tanto los planes municipales como la Ley 1537 y sus documentos complementarios reglamentan que los proyectos de vivienda social y prioritario deberán contar con disponibilidad de servicios y buenas condiciones de accesibilidad. Además, ambas escalas de planes contemplan la importancia de los procesos de integración social para la población objeto de los proyectos. Sin embargo, no reglamentan, en detalle, estos procesos.

4 DISEÑO METODOLÓGICO

Dado que, como se mencionó en las problemáticas identificadas, se evidenció carencia de métodos para la identificación y evaluación de los efectos de los proyectos de vivienda social en la estructura del paisaje, en la presente investigación, se diseñó una metodología para ello. Así, luego de la revisión teórica y normativa de la relación entre vivienda social y paisaje, surgieron las variables de: tejido urbano, identidad y habitabilidad. Se realiza la caracterización detallada de las mismas, por medio de bases de datos, revistas científicas, libros y publicaciones, para identificar subvariables e indicadores y así, construir una matriz de análisis de los proyectos de vivienda social construidos.

4.1 Caracterización de la variable tejido urbano

En la variable de tejido urbano, se identificaron autores como: Ferretti, Acuña, Noizet, García, Napoleón y Lovra (tabla 7 y anexo “Variable de tejido”) algunos de los cuales relacionan el tejido físico con el tejido social. Según Ferreti, el tejido urbano es el entramado físico del tejido social que surge como producto de la acumulación, en el tiempo, de las realidades sociales entre grupos de personas y de ellos con el territorio (Ferretti Ramos & Arreola Calleros, 2008). En esta línea, Noizet considera que el concepto del tejido urbano corresponde a un proceso socio-espacial del desarrollo de los pueblos y las ciudades (Noizet, 2009).

De otra parte, también se identificaron autores que consideran que el tejido urbano se refiere a dos elementos principales: el espacio y el tiempo. Según García, en la Ciudad Hojaldre, en los tejidos urbanos se materializan las diversas alternativas de relaciones espacio-temporales del pasado, del presente y del futuro las cuales se solapan sobre la ciudad (García, 2011). En misma línea, Napoleón sugiere que el tejido urbano puede ser definido en cuanto al tiempo y al espacio y propone el análisis de fenómenos como: permeabilidad, frontalidad arquitectónica, presencia de intersticios, presencia de fisuras, presiones de frontera (Napoleón, 2011).

Para el análisis del tejido urbano, Percy sugiere que se deben considerar tres elementos: 1) el sistema urbano físico, que comprende los elementos básicos del sistema urbano como el barrio, la manzana y el lote, como también el tipo de emplazamiento, bien sea por áreas

centrales, periféricas o mixtas; 2) los elementos de la red vial como la jerarquización, la direccionabilidad y la conectividad y 3) las actividades urbanas y del medio físico entre los cuales se encuentran los limitantes naturales y sociales, la percepción socio-económica (identidad, calidad del medio urbano) y la cercanía a servicios y equipamientos. Asimismo, el autor propone considerar la forma de interrelación de las variables de conectividad, relacionamiento y rupturas, entre otras (Percy Acuña, 2005).

Bajo la misma percepción, Lovra define que el tejido urbano es “el conjunto de formas urbanas y de su tipología (...) es una disposición determinada de elementos urbanos” (Lovra, 2016). Bajo esta perspectiva, propone tres niveles de análisis: 1) definición de la red vial, 2) análisis de predios, 3) series de predios y 4) espacios verdes y espacios abiertos.

De este modo, para la presente investigación y con base en la información establecida en la normativa referente a la vivienda y el paisaje, como tejido se asume el tejido o malla urbana de la ciudad. Esta variable se analiza en torno a las subvariables de: conectividad, ubicación, usos, tratamientos y densidad. En un segundo nivel, la subvariable de densidad se analiza con los indicadores de: lote mínimo, vacíos, ocupación, altura y densidad por hectárea (Ilustración 8).

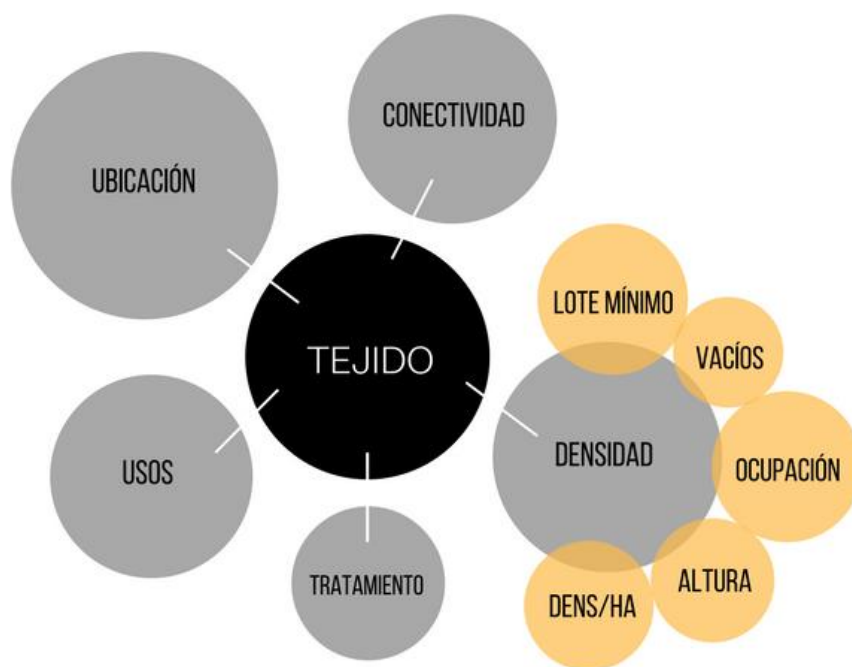


Ilustración 10. Composición de subvariables e indicadores de la Variable de Tejido. Elaboración propia.

Caracterización-TEJIDO URBANO

País	Título	Tipo	Autor/Año	Énfasis
México	Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales	Artículo de Revista	Ferreti et al. (2008)	Tejido Urbano =Entramado físico del tejido social Para conformar el tejido social se deben mantener tres elementos: 1. La confluencia, la flexibilidad y la superposición de funciones (aún en la sublimación del conflicto) 2. La compacidad espacial y representativa 3. La legibilidad de los itinerarios y de los elementos significativos.
Perú	Análisis Formal del Espacio Urbano- Aspectos Teóricos	Documento Académico	Percy (2005)	A) Elementos a considerar en el análisis: 1. Sistema Urbano-Físico -Elementos Básicos del sistema urbano: Barrio, Manzana, Lote -Tipo de emplazamiento: Áreas Centrales, Áreas Periféricas y Áreas Mixtas 2. Elementos de la Red Vial -Jerarquización -Direccionalidad -Conectividad 3. Actividades Urbanas y Medio Físico -Limitantes naturales y sociales: Vulnerabilidad, Accesibilidad -Percepción Socio-Económica: Identidad, Calidad del Medio Urbano -Servicios y Equipamientos B) Forma de interrelación de variables: Conectividad, relacionamiento, rupturas, limitantes naturales y sociales
Francia	Fabrique urbaine: a new concept in urban history and morphology	Artículo de Revista	Noizet (2009)	Tejido Urbano =Proceso socio-espacial del desarrollo de la ciudad
España	Ciudad Hojaldre: visiones urbanas del siglo XXI	Libro	Vásquez (2006)	Tejidos Urbanos = Materialización de las relaciones espacio-temporales del pasado, presente y futuro, sobre la ciudad.
Venezuela	Caracas, ciudad histórica diversa: Aproximación a la valoración espacio-temporal de los tejidos urbanos.	Artículo de Revista	Napoleón (2011)	Tejido Urbano= Espacio+Tiempo Categorías:1) Tejido Tradicional o regulado, 2) Tejido heterogéneo o desarticulado. Variables de análisis: Permeabilidad, Frontalidad Arquitectónica, Presencia de Intersticios, Presencia de Fisuras, Presiones de Frontera
Croacia	Urban Tissue Typology and Urban Typology	Artículo de Revista	Lovra (2016)	Niveles de análisis del estudio del tejido urbano: 1) Definición de la red vial 2) Análisis de predios (formas, relaciones entre predios y edificios, y entre predios y la red vial) 3) Series de predios (formas, relación con la red vial) y espacios adicionales (espacios abiertos, espacios verdes adaptados a las manzanas) 4) Espacios verdes y Espacios abiertos

Tabla 7. Cuadro que ilustra las definiciones y variables de tejido por los autores revisados. Elaboración propia.

4.2 Caracterización de la variable identidad

En la variable de identidad, se revisaron autores como Lynch, Delgado, Valera, Martínez de Pisón, Ortega, Libuy, Borja y Augé (tabla 8), los cuales resaltan la importancia del sentido del “lugar”-de pertenencia- en la identificación del ser humano con el espacio. En este sentido, para entender esta posición, el primero de los autores de referencia fue Norberg-Schulz y su libro “Genius Loci, Hacia una fenomenología de la arquitectura”. El autor se remite al concepto de “espíritu del lugar” también utilizado por Heidegger para explicar que el ser humano lleva consigo el espíritu del lugar en el que crece y se desarrolla y, por lo tanto, esto incide en su identificación con un territorio determinado.

Teniendo en cuenta que la población objeto del programa de vivienda gratuita proviene, por lo general, de contextos distintos a los cuales es trasladado, la concepción de la identidad de Norberg-Schulz, es fundamental para comprender la dimensión del “lugar” o “morada” para los beneficiarios de los proyectos a analizar. De acuerdo al autor, “cuando el hombre mora, él está simultáneamente localizado en un espacio y expuesto a un cierto carácter del ambiente. Las dos funciones psicológicas involucradas pueden ser llamadas orientación e identificación”(Norberg-Schulz, 1979).

En la misma dirección, Lynch, Delgado y Valera también argumentan que el hombre requiere de una significación del espacio para identificarse con él. Según Lynch, para que la imagen tenga eficacia se requiere “la identificación de un objeto, lo cual implica su distinción con respecto a otras cosas, su reconocimiento como entidad separable. A esto se le da el nombre de identidad (...)” (Lynch, 1998). Asimismo, Delgado sugiere que la vida cotidiana en la ciudad está conformada por hechos; por relaciones vivenciales entre los individuos y los espacios culturales e identitarios (M. Delgado, 2002). El término utilizado por Valera para esta idea es “*Place Identity*” al cual define como un “conjunto de cogniciones referentes a lugares o espacios donde la persona desarrolla su vida cotidiana y en función de los cuales el individuo puede establecer vínculos emocionales y de pertenencia” (Valera Enric Pol, Valera, & Pol, 1994).

Para lograr esto y contrarrestar los efectos provocados por la presión a la dispersión, la segregación y la segmentación del área urbana en la Identidad Colectiva, autores como Borja, Libuy y Martínez de Pisón sugieren que se deben dar determinadas condiciones. Para Borja y Muxi esto se logra a través del espacio público, pues consideran que “es fundamental redefinir los espacios públicos urbanos en las áreas de nuevos crecimientos.

Recuperar la dimensión simbólica para identificar los espacios urbanos como referencias ciudadanas (...)” (Borja & Muxí Martínez, 2003). Para el mismo propósito, Libuy considera que se deber tomar en cuenta cinco factores: la simbología de los espacios urbanos, la imaginabilidad social, los límites geográficos o la dimensión territorial, la interacción social como identidad social y la identidad urbana o saliencia (Libuy Garcia, 2007).

En esta dirección, Pisón sugiere que existen dos modos de filiación: la adscripción local y la identificación elaborada (Martínez de Pisón, 2010) y que ambos se desarrollan entre el paisaje y el hombre, bajo distintos contextos y momentos. Para comprender la relación entre el hombre y el paisaje, Ortega plantea que existen dos dimensiones: la dimensión individual o personal que se expresa principalmente a través de relatos literarios y la dimensión colectiva o social que contiene las conexiones y correspondencias “significativas” entre los rasgos característicos de los pueblos, conformados a lo largo de su historia” (Ortega Cantero, 2010). En la misma línea, Augé considera que la consciencia de pertenecer a la condición humana constituye la dignidad del individuo humano pero esta consciencia también alimenta la necesidad de trabar vínculos con otras personas para afirmar la propia identidad (Augé, 2013).

Teniendo en cuenta las definiciones de identidad revisadas y las variables mencionadas por los autores mencionados, para la presente investigación, la Identidad se definió como la relación entre el ser humano y el paisaje de la vivienda social. Dicha variable será valorada por medio de las subvariables de: pertenencia y apropiación, relación con el centro urbano y calidad visual (ver ilustración 11).



Ilustración 11. Gráfico que ilustra las subvariables que conforman la variable de Identidad. Elaboración propia.

Caracterización-IDENTIDAD

País	Título	Tipo	Autor/Año	Énfasis
Estados Unidos de América	La imagen de la ciudad	Libro	Lynch, K. (1998)	Elementos de la Imagen de una ciudad=Identidad: Sendas, Borde, Barrios, Nodos y Mojonos
Colombia	Disoluciones Urbanas	Libro	Delgado, M. (2002).	Identidad= Hechos Relevantes de la cotidianidad urbana de los individuos donde se experimentan relaciones vivenciales; espacios culturales e identitarios, tanto físicos como imaginarios.
España	El concepto de identidad social urbana: una aproximación entre la psicología social y la psicología ambiental.	Artículo de Revista	Valera, S., & Pol, E. (1994).	"Place Identity" : conjunto de cogniciones referentes a lugares o espacios donde la persona desarrolla su vida cotidiana y en función de los cuales el individuo puede establecer vínculos emocionales y de pertenencia a determinados entornos. Pasado Ambiental : significados socialmente elaborados referidos a estos espacios que la persona ha ido integrando en sus relaciones espaciales. Saliencia y prototipicalidad : capacidad de una categorización del self para resultar relevante en relación al sentido de pertenencia a un grupo
España	Valores e Identidades.	Sección de libro	Martínez de Pisón, E. (2010).	Modos de filiación: 1) Adscripción local : Contiene elementos espontáneos o inducidos. 2) Identificación Elaborada : Contiene elementos de la cultura o ideología propias. Toponimia (parte de la historia del paisaje) : Refleja tanto la imagen física y geográfica como también la imagen cultural.
España	Paisaje e identidad en la cultura española moderna.	Sección de libro	Ortega Cantero, N. (2010).	Dimensiones relación hombre y paisaje: 1) Dimensión individual o personal: experiencias de diálogo con el paisaje (ejemplo: relatos literatura). 2) Dimensión colectiva o social: Conexiones y correspondencias significativas entre los rasgos característicos de los pueblos, conformados a lo largo de su historia.
Chile	El Entorno del Hombre en la Ciudad, su Identidad Social Urbana	Artículo de Revista	Libuy Garcia, J. (2007).	Factores a considerar: 1) Simbología de los espacios urbanos 2) Imaginabilidad Social 3) Límites geográficos o dimensión territorial 4) Interacción social-Identidad Social 5) Identidad Urbana-Saliencia
España	El espacio público, ciudad y ciudadanía	Libro	Borja, J., & Muxí Martínez, Z. (2003).	(...) hacer de los lugares de conexión o nodales un lugar con sentido , un hito cívico , atribuir a las áreas de nueva centralidad características del lugar central, o sea: monumentalidad, multifuncionalidad, intercambio, lugares de encuentro y de expresión.
E.U.A.	Genius Loci. Towards a phenomenology of architecture.	Libro	Norberg-Schulz, C. (1980).	Morada=Orientación + Identificación Cuando el hombre mora, él está simultáneamente localizado en un espacio y expuesto a un cierto carácter del ambiente . Las dos funciones psicológicas involucradas pueden ser llamadas ' orientación ' e ' identificación '.
España	Naturaleza, cultura y paisaje	Artículo de Revista	Augé Marc (2013)	La consciencia de pertenecer a la condición humana constituye la dignidad del individuo humano. Pero esta consciencia también alimenta la necesidad de trabar vínculos con otras personas para afirmar la propia identidad.

Tabla 8. Cuadro de análisis de autores sobre la definición y contenido de la variable de identidad. Elaboración propia.

4.3 Caracterización de la variable habitabilidad

Para el desarrollo de la variable de habitabilidad (tabla 9), fue importante, no solo la definición del término sino también la identificación de estudios enfocados en la medición de la misma. En este sentido, se revisaron libros, secciones de libros y también artículos de revista enfocados, por un lado, en explicar qué se entiende como “habitabilidad” y, por otro lado, en cómo esta puede ser medida.

La habitabilidad comprende, como en las variables anteriores, al hombre y su entorno, pero, en el caso específico, se refiere a la capacidad del entorno para satisfacer las necesidades del hombre. Según Moreno, “(...) la habitabilidad está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas” (Moreno Olmos, 2008). En consecuencia, la habitabilidad expresa el nivel en que el entorno urbano logra satisfacer las necesidades de los usuarios de las viviendas bien sea hacia el interior o hacia el exterior de las mismas. Es medida tanto a nivel arquitectónico-doméstico como también a nivel urbano, y comprende tanto aspectos físicos y medioambientales al igual que aspectos psicológicos y sociales (Espinoza López, Ana Elena; Gómez Azpeitia, 2010).

Con mayor frecuencia, se evidenciaron estudios que hacen énfasis en la habitabilidad comprendida como las cualidades de la vivienda y su entorno inmediato, analizando temas inherentes a la materialidad, el uso, el confort y la percepción de sus habitantes, respecto a la satisfacción de sus necesidades al interior de la vivienda y su entorno próximo. Uno de ellos es el de D’Alençon denominado “Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional” (D’Alençon, 2008) en el cual, si bien para la medición del Índice de Habitabilidad, se evaluaron factores relacionados a equipamientos comunitarios y áreas comunes, no se mencionan temas relacionados con la escala urbana de la ciudad.

De otra parte, también se revisaron estudios que hacen énfasis en la relación vivienda-paisaje a escala de ciudad y entre ellos se encuentra Mues Zepeda la cual, en su tesis de maestría en Desarrollo Sostenible, pretende demostrar que la **habitabilidad** puede ser una medida de la **sostenibilidad** de un sitio (Mues Zepeda, 2011) definiendo la habitabilidad como “la cualidad de un espacio de ser habitable de acuerdo a determinadas normas y códigos que tiene un espacio y que conforme a ellos define su capacidad para satisfacer las

necesidades humanas; debe proporcionar confort y protección a sus ocupantes, proteger su salud y tener la superficie adecuada para alojarlos” (Mues Zepeda, 2011). Mues, en su tesis de maestría en Desarrollo Sostenible, luego de revisar y comparar las necesidades planteadas en la pirámide de Maslow y los indicadores planteados por el Diseño Urbano Sostenible (DUS), concluye en que la habitabilidad se puede medir en torno a indicadores de tipo ambiental, social y económico. Mues, también hace énfasis en que se requiere desarrollar más indicadores relacionados con temas de índole **económico** y **social** pero también de **transporte**, en la ciudad.

En este orden, Orozco et. Al, sugiere que la habitabilidad es entendida como una meta de bienestar que involucra, además del hecho físico de la vivienda, el ambiente sociocultural y el entorno (Orozco & Acosta, 2014) de la misma. Según la autora, en la habitabilidad intervienen cualidades físicas (presencia de contaminación, deterioro, estado del paisaje, como también cualidades socioculturales (entramado social, imaginarios, redes de relaciones, entre otras).

La búsqueda de metodologías de medición de la habitabilidad resaltó el libro de Tarchópulos denominado “Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá” (Tarchópulos Sierra & Ceballos Ramos, 2003) el cual plantea un modelo de medición de la habitabilidad en torno a aspectos objetivos y subjetivos. En su libro, Tarchópulos define la habitabilidad como “la condición satisfactoria de calidad ambiental, material y cultural del espacio habitado por las personas” (Tarchópulos Sierra & Ceballos Ramos, 2003) y plantea que la calidad de la vivienda está relacionada con la habitabilidad y la satisfacción de los beneficiarios. En esta dirección, plantea un modelo de medición de la habitabilidad en dos escalas de medición, correspondientes los factores urbanístico y arquitectónico.

Para el factor urbanístico, los temas de análisis son: **localización** (conexión con la ciudad, amenazas y riesgos), **equipamientos urbanos**, sistema viario, **movilidad**, **redes y servicios** mientras que, para el factor arquitectónico, los temas de análisis son: higiene, ventilación e iluminación, protección medioambiental, **privacidad**, materialidad, comodidad y funcionalidad, entre otros. Entre los resultados de la medición realizada por la autora en viviendas con subsidio bien sea para solución de vivienda nueva o para mejoramiento, se encuentra un desarrollo urbano deficitario y desarticulado a escala de barrio, zona y ciudad, resaltando concretamente que el mayor nivel de insatisfacción es con la zona y la conexión

con la ciudad. Según la autora, este resultado “ratifica la necesidad de desarrollar la vivienda social en el marco de un planeamiento urbano, donde se reafirme lo planteado respecto al rol del alojamiento como elemento estructurante de la espacialidad de la ciudad” (Tarchopoulos Sierra & Ceballos Ramos, 2005).

De la misma forma, autores como Pallini y Zulaica, expresan que la habitabilidad es un problema que tiene dimensiones urbanas, que sus variables no forman parte de las políticas públicas de vivienda, con frecuencia (Pallini, 2007) pero evalúa aspectos del paisaje que están directamente relacionados con el bienestar individual y colectivo (Zulaica & Celemín, 2008); aspectos físicos y no físicos. En palabras de Saldarriaga:

La habitabilidad es un conjunto de condiciones físicas y no físicas, que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y, en un grado u otro, la gratificación de la existencia. Entre las condiciones físicas se encuentran todas aquellas referentes al proceso de transformación del territorio y el ordenamiento espacial de las relaciones internas y externas del elemento humano, la construcción del cuerpo físico que alberga las actividades y las personas y la delimitación física del ámbito individual y colectivo. (Saldarriaga, 1975)

En esta dirección, para la presente investigación, teniendo en cuenta el propósito de poner en discusión el modelo de paisaje y, por ende, de habitabilidad, propuesto por la normativa nacional y municipal respecto a lo construido en los proyectos de vivienda gratuita, se establecieron como Subvariables de análisis de la variable de habitabilidad los siguientes temas: bienes y servicios, bienestar social y ambiente (ilustración 12).

Para la medición de la subvariable de bienes y servicios se contó con cuatro indicadores referentes a: espacio público, equipamientos, accesibilidad y servicios públicos. Para la medición de la subvariable de bienestar social, se evaluaron temas de seguridad y de zonas comunes. Para el tema de ambiente, se revisaron indicadores relacionados con: topografía, contaminación y riesgos. En extensión, para el indicador del espacio público fue analizado en referencia a los temas de: acceso, iluminación, vegetación, mobiliario y zonas infantiles.

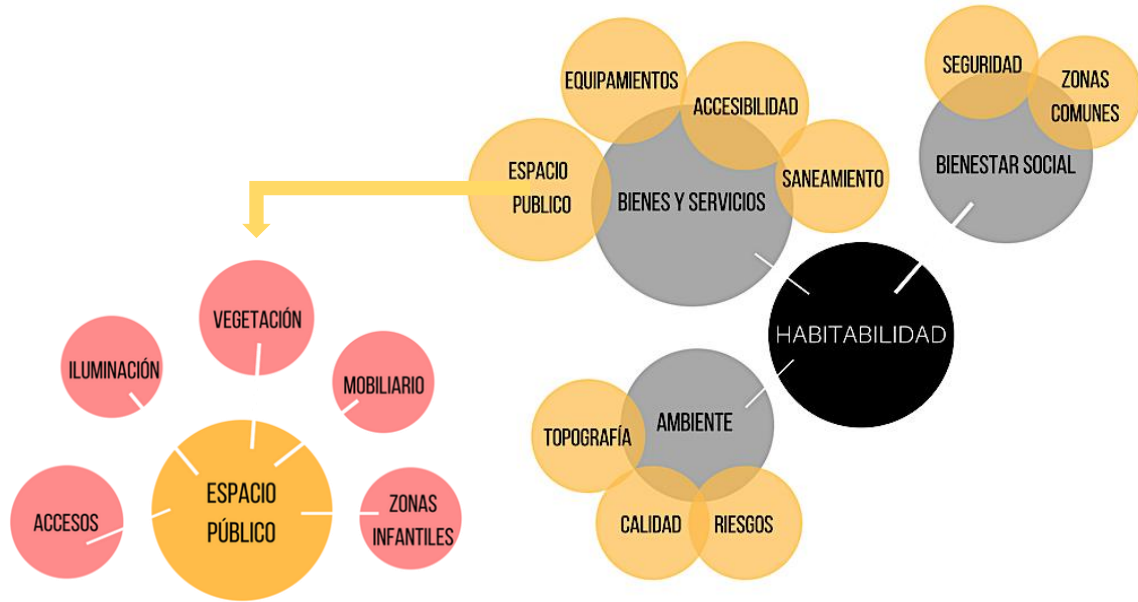


Ilustración 12. Gráfico que ilustra las subvariables y los indicadores que conforman la variable de Habitabilidad. Elaboración propia

Caracterización-HABITABILIDAD

País	Título	Tipo	Autor/Año	Énfasis
México	La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida	Artículo de Revista	Moreno Olmos, H. (2008)	Habitabilidad= Calidad de Vida, Satisfacción de necesidades humanas
México	Hacia una concepción socio-física de la habitabilidad: espacialidad, sustentabilidad y sociedad	Artículo de Revista	Espinoza, A. et al. (2010)	Habitabilidad-Enfoques: 1) Físico-espacial, 2) Procesos medioambientales, 3) Psicosocial
Argentina	Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina	Artículo de Revista	Pallini, L. (2007)	Situación Habitacional: Vivienda+Emplazamiento+ Situación Física Urbana+ Situación Socioeconómica de los habitantes+ Situación Jurídica de la tenencia
Chile	Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional	Sección de libro	D'Alençon, R. (2008).	Habitabilidad= Cualidades de la vivienda + Entorno Inmediato + Conjunto Habitacional Factores Índice de Habitabilidad-Proyectos de Vivienda (REFERENTES AL ENTORNO): INFRAESTRUCTURA: Área de vivienda por familia, Retiros a linderos, Equipamiento Comunitario, Áreas comunes (zonas verdes y mobiliario urbano) SERVICIOS BÁSICOS: Agua potable y alcantarillado, energía, entorno sin contaminación, eliminación de basuras
Argentina	Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial	Artículo de Revista	Zulaica, L., & Celemín, J. P. (2008).	Índice de Condiciones de Habitabilidad= Salud, Servicios Esenciales, Habitacional, Accesibilidad, Educación, Pobreza, Dimensión Ambiental
México	Habitabilidad y Desarrollo Urbano Sostenible	Tesis	Mues Zepeda, A. M. (2011)	Habitabilidad= Satisfacción de necesidades Humanas + Bienestar + Proximidad a Bienes y Servicios. Analogía entre Pirámide de Maslow y Pirámide de necesidades relativas a la Habitabilidad. Condiciones Índice de Habitabilidad: Topografía, Vegetación, Bienes y Servicios, Equipamientos Mínimos, Propiedad y situación legal, diversidad usos del suelo, Seguridad, Contaminación, Ubicación (conectividad y movilidad respecto al centro urbano), Estética e Integralidad con el Entorno, Contribución al Bienestar Social y pertenencia de la población, Áreas comunes
Colombia	Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá	Libro	Tarchópulos Sierra, D., & Ceballos Ramos, O. L. (2003)	Calidad del alojamiento= Habitabilidad+Satisfacción Beneficiarios. PLANTEAMIENTO DE UN MODELO DE MEDICIÓN DE LA HABITABILIDAD Medición: Aspectos Objetivos + Aspectos Subjetivos Aspectos a medir: Factor Urbanístico: Localización (conexión con la ciudad, amenazas y riesgos), Equipamientos Urbanos, Sistema Viario, Movilidad, Redes y Servicios Factor Arquitectónico: Higiene, Ventilación e Iluminación, Protección Medioambiental, Privacidad, Materialidad, Comodidad y Funcionalidad, entre otros.
Colombia	Habitabilidad	Libro	Saldarriaga, A. (1975)	Habitabilidad= Condiciones Físicas + Condiciones No Físicas. Aspectos importantes en la transformación de un territorio: 1) Cambios en la estructura natural para la alimentación, 2) Distribución espacial de sistemas de servicios e intercomunicación y 3) Construcción y Ordenamiento de objetos aptos para albergue de las personas e instituciones sociales.

Tabla 9. Cuadro que ilustra los autores revisados para la construcción de subvariables y de Indicador de Habitabilidad. Elaboración propia.

4.4 Herramienta de análisis de los efectos

Como síntesis de la caracterización de la relación entre la vivienda social y el paisaje, el comparativo normativo multiescalar y la caracterización de variables, se diseñó una matriz de análisis (tabla 10) la cual fue implementada en los instrumentos investigativos. De este modo, tanto los formatos de entrevista y encuesta, como también las fichas de análisis planimétrico y las fichas comparativas, se construyeron a partir de la matriz de variables.

COMPARACIÓN EN LA VARIABLE DE TEJIDO URBANO			
	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Subvariable	Ubicación en el municipio: Zona Urbana	Ubicación en el municipio: Zona Urbana, Expansión y Rural	Ubicación en el municipio: Zona Urbana
Ubicación			
Uso Del Suelo			
Tratamiento			
Lote Mínimo			
Índice de Ocupación			
Altura Máxima			
Densidad Por Ha			
Registro			
Vacíos			
Relación con el Entorno			
COMPARACIÓN NORMATIVA EN LA VARIABLE DE HABITABILIDAD			
Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
BIENES Y SERVICIOS			
Saneamiento Básico			
Accesibilidad			
Espacio Público			
Mobiliario			
Vegetación			
Zonas Infantiles			
Iluminación			
Equipamientos			
Parqueaderos			
AMBIENTE			
Topografía			
Calidad del ambiente			
Riesgos			
COMPONENTE SOCIAL			
Seguridad			
Áreas Comunes			
COMPARACIÓN NORMATIVA EN LA VARIABLE DE IDENTIDAD			
Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
COMPONENTE SOCIAL			
Pertenencia y apropiación			
CALIDAD VISUAL			
Contraste o singularidad, Variabilidad Cromática, Variabilidad de Texturas, Formas de Agua			
INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO			
Relación con el centro urbano			

Tabla 10. Cuadro de Análisis Comparativo en las Variables de tejido, identidad y habitabilidad, sus subvariables e indicadores. Elaboración Propia.

5. ANÁLISIS DE LOS CASOS DE ESTUDIO

5 ANÁLISIS DE LOS CASOS DE ESTUDIO

5.1 Caso de Estudio: Municipio de Caldas, Subregión del Valle de Aburrá

El municipio de Caldas se encuentra ubicado en la subregión del Valle de Aburrá del departamento de Antioquia, a 1.750 metros sobre el nivel del mar, y se caracteriza por tener un clima templado. Caldas cuenta con una extensión de 135 kilómetros cuadrados (Municipio de Caldas, 2017), 2.7 de los cuales corresponden a suelo urbano. Caldas se encuentra rodeado de colinas y montañas (ilustración 13) que corresponden al relieve de la cordillera central de los Andes, y cuenta con numerosas corrientes de agua entre las que destaca el Río Aburrá (o río Medellín), que lo atraviesa de sur a norte.



Ilustración 13. Imagen del casco urbano del municipio de Caldas. Fotografía publicada en Flickr, año desconocido.

El Instrumento de Ordenamiento Territorial revisado para el caso de estudio es el plan vigente que corresponde al Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo número 014 de 2010. Caldas cuenta con un paisaje urbano colorido y se caracteriza por construcciones que, por lo general, no superan los 6 pisos de altura (ver ilustraciones: 14 y 15). Es evidente que, en este municipio, la calidad visual juega un rol importante como factor de apropiación y de identidad.



Ilustración 14. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Caldas. Fuente: Google Earth



Ilustración 15. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Caldas. Fuente: Google Earth

Variable de Tejido urbano

En la variable de tejido urbano, subvariable de ubicación, se observa que el IOT municipal plantea determinadas áreas de la zona de expansión urbana para la construcción de proyectos de vivienda de interés social pero la ley nacional permite su ubicación bien sea en zona urbana, de expansión o rural. En el presente caso de estudio, la ubicación del proyecto es en el perímetro de la zona urbana. Según el equipo de funcionarios entrevistados en el municipio de Caldas, la ubicación del proyecto es estratégica porque se encuentra en la zona urbana y en un área dotada de servicios públicos. El proyecto fue ubicado en un lote contiguo al Parque Hábitat del Sur, un complejo deportivo construido en alianza con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.






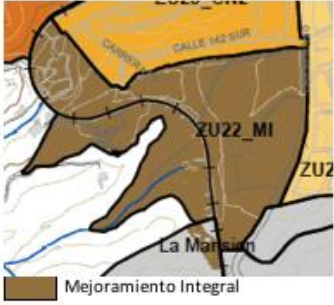


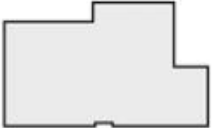



Para la subvariable de uso del suelo, lo inicialmente planteado en el IOT municipal fue espacio público. Sin embargo, la ley nacional plantea la posibilidad de que el uso del suelo pueda ser modificado con el fin de generar suelo para vivienda de interés prioritario, a través de un ajuste excepcional. Adicionalmente, según la normativa municipal, el lote del predio cuenta con tratamiento de Mejoramiento Integral algo que la ley nacional no reglamenta de manera clara. Sin embargo, en el presente caso, se destaca la coherencia de la articulación entre el proyecto de equipamientos previamente construido y el proyecto de vivienda social, lo cual reafirma lo planteado en el CONPES 3604 de 2009:

Los PMIB deben propender por articularse con las estrategias de la Política VIS del Gobierno Nacional, así como con los instrumentos de política habitacional diseñados por los gobiernos regionales y locales, con el propósito de alcanzar una intervención integral en los asentamientos precarios objeto de mejoramiento. (Consejo Nacional de Política Económica y Social, 2009)



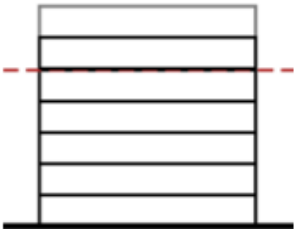








En la variable de densidad, subvariable de lote mínimo, según el IOT municipal, se plantea un área mínima de lote por unidad de vivienda equivalente a 60m² mientras que el área de lote por unidad de vivienda en el proyecto es de 47.18 m², pero, a nivel nacional, no se reglamenta al respecto. Al mismo tiempo, según el IOT municipal, se plantea un índice de ocupación de lote del 60% mientras que la ocupación del proyecto es del 26% y, a nivel nacional, no se reglamenta al respecto. Se observa consecuencia en las subvariables de altura y de densidad de vivienda por hectárea. Por un lado, la norma municipal indica que la altura máxima en la zona es de 5 niveles, lo cual no es superado por el proyecto construido, aunque, a nivel nacional, esto no se reglamenta. Por otro lado, la norma municipal indica que la densidad de viviendas por hectárea es de 250, lo cual es acogido por el proyecto construido, aunque, a nivel nacional, no se reglamenta al respecto. El tema de vacíos no es reglamentado ni a nivel municipal ni a nivel nacional.

Finalmente, frente a la subvariable de accesibilidad, tanto el IOT municipal como la normativa nacional exigen que los proyectos de vivienda estén articulados a los sistemas de movilidad. El presente proyecto cuenta con vías de acceso vehicular y rutas de transporte municipal.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE TEJIDO

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
UBICACIÓN	Ubicación en el municipio: Zonas de Expansión	Ubicación en el municipio: Zona Urbana, Expansión y Rural	Ubicación en el municipio: Zona Urbana
			
USO DEL SUELO	Zona de Espacio Público	No se especifica.	Vivienda de Estrato Bajo
		(...) a iniciativa del alcalde municipal (...) se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.	
TRATAMIENTO	Mejoramiento Integral	Renovación Urbana	Vivienda Social
		No se pueden incluir zonas de protección pero (...) Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes que se destinen a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).	
DENSIDAD	Lote Mínimo	Lote Mínimo	Lote m2/ Unidad de vivienda
	Área mínima: 60 m2/ Unidad de vivienda	Lote mínimo: N/A	Lote m2/ Unidad de vivienda: 47.18m2 aprox.
			
Índice de Ocupación	Ocupación de lote para vivienda: 60%	Ocupación de lote para vivienda: N/A	Ocupación de lote para vivienda: 26%
			

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE TEJIDO

Altura Máxima	Altura Máxima: 5 niveles	Altura Máxima: N/A	Altura: 6-7 niveles
			
Densidad por Ha	Densidad de viviendas: 250/Ha En máximo 5 niveles	Densidad de viviendas/Ha: N/A	Densidad de viviendas: 250 viv/Ha En 5 niveles
			
Registro	No se mencionan requerimientos sobre el tema de registro.		
Vacíos	No se mencionan requerimientos sobre el tema de vacíos.		
CONECTIVIDAD			
	<p>La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...)</p> <p>-El manejo de densidades equilibradas en relación con las condiciones de accesibilidad, de movilidad y transporte.</p> <p>-Su articulación (...) a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas(...)</p>	(...) y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.	<p>El proyecto cuenta con cubrimiento de rutas del sistema de transporte urbano. Adicionalmente, cuenta con andenes y vías de acceso en buen estado.</p>
			

Ficha 1. Tabla de análisis comparativo en la variable de Tejido, municipio de Caldas. Elaboración propia.

Variable de Identidad

Frente a la variable de identidad, en la subvariable de pertenencia y apropiación, según el IOT municipal, en el predio, se plantea el proyecto de mejoramiento integral Barrios del Sur que incluye la relocalización de vivienda en la misma zona. En concordancia con lo planteado por el IOT municipal, entre la población objeto del programa del gobierno nacional se encuentra la categoría a la cual pertenece la población que fue reubicada por afectación de desastre natural. Los beneficiarios entrevistados, hasta el momento, se sienten apropiados del proyecto dado que provienen de la misma zona. Sin embargo, mencionan que se sienten inseguros al transitar por las zonas aledañas, hacia el norte del predio, donde se encuentran algunos barrios marginados.

La funcionaria social entrevistada comentó que, aunque el proyecto represente un beneficio para personas que vivían en condiciones desfavorables, se han presentado problemas de convivencia entre la población. En concreto dijo que:

El proyecto ha beneficiado con una solución de vivienda a personas que anteriormente vivían en condiciones desfavorables. Sin embargo, dado que la población proviene de diversos contextos y no contaba con experiencia en temas de convivencia en propiedad horizontal, se han presentado algunos problemas de convivencia (...) Entre los problemas sociales identificados se encuentran la drogadicción, el maltrato infantil y violencia, en general.

Adicionalmente, la funcionaria explicó que, dado que el proyecto fue por iniciativa del gobierno nacional y que el objetivo no era precisamente suplir el déficit habitacional del municipio, entre la población beneficiada por el proyecto se encuentran también personas provenientes de otros municipios. Para combatir los problemas de convivencia e inseguridad presentados, el municipio ha trazado un Plan de Acción realizando capacitaciones y mesas territoriales junto con entidades como el DPS, el SENA, la policía nacional, entre otros.

Aunque ni el IOT municipal ni la ley 1537 plantean requerimientos de calidad visual, en el presente caso, según lo mencionado por los beneficiarios, el proyecto cuenta con una imagen coherente en relación con su entorno. En este sentido, el proyecto también cuenta con una coherente implantación; se encuentra sobre la vía 142ª sur (inicialmente planteada como peatonal en el PBOT) que relaciona los barrios aledaños con las vías principales que conectan con el centro urbano. Adicionalmente, cuenta con andenes que enlazan peatonalmente a la urbanización con los barrios ubicados en la zona superior. Frente a la subvariable de relación con el entorno, tanto el IOT municipal como la ley 1537 exigen la conexión y articulación con los sistemas de movilidad. En el presente caso, el proyecto cuenta con una buena conexión hacia el centro urbano y se encuentra cerca de los equipamientos requeridos por la comunidad. Cabe anotar que, en el marco de la variable de tejido urbano, la ley nacional solo reglamenta que los predios destinados a los proyectos de vivienda gratuita deben estar conectados con el centro urbano.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE IDENTIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Componente Social			
Pertenencia y apropiación	<i>El Proyecto de Mejoramiento integral del Proyecto Barrios del Sur incluye reubicación o relocalización de vivienda, en la misma zona, con construcción de vivienda nueva para optimizar los predios aptos para construcción, aumento de espacio público para la comunidad del sur por recuperación de zonas de ladera ocupada(...)</i>	<i>(...)población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.</i>	Los beneficiarios entrevistados, hasta el momento, se sienten apropiados del proyecto dado que provienen de la misma zona. Sin embargo, mencionan que se sienten inseguros al transitar por las zonas aledañas, hacia el norte del predio, donde se encuentran algunos barrios marginales.
Calidad Visual			
Contraste o singularidad, Color, Textura, Formas de Agua	No se mencionan requerimientos a nivel de calidad visual.	No se mencionan requerimientos a nivel de calidad visual.	Los beneficiarios entrevistados sienten que la urbanización cuenta con una imagen coherente en relación con su entorno.
Integración con el entorno	Se proyecta la calle 142A sur en el sector de Mandalay, entre el Jardín Botánico Parque de la Cerámica y las culatas de los edificios ubicados sobre la calle 142sur, como una vía peatonal integrada al paisaje urbano.	No se mencionan requerimientos a nivel de integración con el entorno.	Dicha calle ha sido construida. Sin embargo, no es una vía exclusivamente peatonal dado que sirve para la circulación vehicular. El proyecto cuenta con un buen emplazamiento.
Relación con el centro urbano			
	La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...) Su articulación con centralidades y equipamientos complementarios a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas.	<i>Se debe tratar de predios que (...) tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito(...)</i>	El proyecto cuenta con buena conexión con el centro urbano y cercanía a los equipamientos requeridos por la comunidad.



Ficha 2. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Caldas. Elaboración propia.

Variable de Habitabilidad

En cuanto a la variable de habitabilidad, tanto la normativa municipal como la nacional plantean que la vivienda debe contar con equipamientos complementarios. Adicionalmente, la normativa municipal plantea una obligación urbanística de 1m² por solución de vivienda lo cual equivale a un total de 298 m² de equipamientos. El presente proyecto contaba, previamente, en su alrededor, con una unidad deportiva. Sin embargo, esta unidad también sirve de apoyo a los habitantes de barrios aledaños. Según los beneficiarios entrevistados, su ubicación y conexión con el centro urbano también permiten que haya fácil acceso a los equipamientos que ofrece el municipio. Frente al tema de parqueaderos, la normativa municipal exige la construcción de áreas de parqueo privado y para visitantes, en las urbanizaciones multifamiliares. Sin embargo, la normativa nacional no reglamenta al respecto. En el presente caso, no se cuenta con celdas de parqueo por lo cual los residentes se obligan a parquear sus carros y motos sobre la calle 142A Sur ocupando parte de dicha vía.

Ni la normativa municipal, ni la nacional exponen requerimientos de topografía para la implantación de los proyectos. El presente proyecto cuenta con una adecuada topografía que permite una buena accesibilidad a las unidades de vivienda.

La normativa municipal hace énfasis en que los suelos para la localización de vivienda deben ser ambientalmente sostenibles. El suelo en el cual se ubica el proyecto no cuenta con contaminación ambiental y el proyecto cuenta con cubrimiento de recolección de basuras. Sin embargo, algunos beneficiarios manifestaron que aún no existe una cultura sobre el manejo de basuras por parte de los residentes, lo que causa problemáticas de contaminación al interior de la urbanización, con frecuencia.

En referencia a la subvariable de riesgos, aunque la normativa nacional no reglamenta al respecto, la normativa municipal hace énfasis en que los suelos para la localización de vivienda deben ser aptos y estar ubicados en zonas no catalogadas como de amenaza y riesgo. El proyecto no se encuentra sobre zona de riesgo y tampoco se evidenciaron puntos de riesgo al interior de la urbanización.

Ni la normativa nacional ni la municipal realizan énfasis en el tema de seguridad. Sin embargo, los residentes expresan algunos temas de inseguridad, sobre todo, en relación a problemáticas relacionadas con las zonas aledañas.

Finalmente, la normativa municipal no realiza exigencias en cuanto al tema de áreas comunes al interior de los proyectos de vivienda y la normativa nacional hace mención a la necesidad de realizar acompañamiento en relación a aspectos de convivencia y manejo de zonas comunes, pero no reglamenta la existencia y construcción de las mismas en los proyectos. En consecuencia, el proyecto no cuenta con áreas comunes al interior de la urbanización, pero se realizan reuniones en las áreas disponibles en el parque aledaño.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE HABITABILIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Bienes y Servicios			
Saneamiento Básico	<p><i>La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...) Una adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios.</i></p>	<p><i>Se debe tratar de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.</i></p>	<p>Se cuenta con servicios públicos domiciliarios.</p>
Espacio Público	<p>Espacio Público de 4m2/ Habitante= 4.678 m2 de espacio público requeridos</p> <p><i>Este espacio público deberá estar integrado al sistema general de espacialidades públicas municipal y ser coherente con las disposiciones del presente Acuerdo; además, por las condiciones geológicas, topográficas y el déficit de espacio público del barrio Mandalay parte alta, se deberá destinar parte de esta área para espacio público de encuentro o recreativo.</i></p>	<p><i>Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.</i></p>	<p>El proyecto cuenta con: 430,5 m2 de andenes para la circulación y 6089 m2 de zonas verdes. Al interior del proyecto, no se cuenta con lo requerido de espacio público según la normativa local. Sin embargo, se encuentra ubicado al lado del "Parque Hábitat del Sur", el cual cuenta con 7.000 de espacio público.</p> 
Equipamientos	<p>Obligación Urbanística de 1m2/ vivienda= 298 m2 de equipamientos</p> <p><i>La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...) Su articulación con centralidades y equipamientos complementarios(...)</i></p>	<p>Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social (...) y la instalación de servicios públicos domiciliarios(...)</p> <p><i>Los Ministerios(...) o sus equivalentes a nivel departamental (...) priorizarán (...) recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional(...)</i></p>	<p>El proyecto no cuenta con equipamientos deportivos en su interior pero se encuentra aledaño al Parque Hábitat del Sur, un conjunto de equipamientos tanto deportivos como culturales, de aproximadamente 3.000 m2.</p> 
Parqueaderos	<p><i>Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes, a razón de (...) una de parqueo privada por cada seis (6) unidades de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo.</i></p>	<p>No se exigen parqueaderos.</p>	<p>No existen celdas de parqueo en el proyecto de vivienda. Los beneficiarios utilizan la vía que da acceso a los bloques de vivienda.</p>

Ambiente			
Topografía	No se mencionan requerimientos a nivel de topografía.	No se mencionan requerimientos a nivel de topografía.	E proyecto cuenta con una adecuada implantación sobre el terreno.
Calidad del ambiente	La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...) Los asentamientos humanos, que deberán estar localizados en suelos aptos, ubicados en zonas no catalogadas como de amenaza y riesgo y, por lo tanto, que sean ambientalmente sostenibles.	No se mencionan requerimientos a nivel de contaminación ni calidad del ambiente.	El proyecto no cuenta con problemáticas asociadas a contaminación. Sin embargo, la población entrevistada afirma dificultades en cuanto a la carencia de cultura por parte de algunos beneficiarios en cuanto a los horarios de basuras.
Riesgos	La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con(...) Los asentamientos humanos, que deberán estar localizados en suelos aptos, ubicados en zonas no catalogadas como de amenaza y riesgo y, por lo tanto, que sean ambientalmente sostenibles.	No se mencionan requerimientos a nivel de riesgo.	No se evidencian problemáticas asociadas a riesgos al interior del lote del proyecto. Tampoco se mencionan problemáticas en este tema por parte de la población entrevistada.
Bienestar Social			
Seguridad	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	Según la encuesta realizada, se expresan opiniones divididas frente a la seguridad en el entorno del proyecto.
Áreas Comunes	No se mencionan requerimientos a nivel de áreas comunes.	<i>El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.</i>	No existen áreas comunes al interior del proyecto. Sin embargo, el sitio de encuentro de los beneficiarios se encuentra en el lote aledaño, a una distancia corta.

Ficha 3. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Caldas. Elaboración propia.

ENCUESTA DE HABITABILIDAD, BENEFICIARIOS

1.	BIENES Y SERVICIOS	Existencia	Calidad	Comentarios
1.1.	Saneamiento Básico			Buen cubrimiento de servicios.
1.2.	Accesibilidad			
	Vías de Acceso			Hay vías en buen estado.
	Transporte Público			Hay transporte público intermunicipal.
1.3.	Espacio Público			No hay dentro de la urbanización. Hay al frente.
1.4.	Equipamiento Educativos			Hay equipamientos educativos cerca.
1.5.	Trabajo			Relativamente cercano a los sitios de trabajo.
1.6.	Equipamientos Culturales			Hay equipamientos al frente.
1.7.	Equipamientos Médicos			Hay cercanía con el hospital.
2.	AMBIENTE	Existencia	Calidad	Comentarios
2.1.	Topografía			La topografía es buena.
2.2.	Calidad del ambiente			
	Contaminación del aire			No hay presencia de contaminación.
	Aseo			Se realiza aseo, pero no hay cultura sobre los horarios.
	Zonas Verdes			Hay zonas verdes. No hay árboles.
2.3.	Riesgos			No se perciben riesgos por la topografía.
3.	SOCIAL	Existencia	Calidad	Comentarios
3.1.	Seguridad			Se mencionan eventos de inseguridad en los barrios aledaños.
3.2.	Áreas Comunes			Las áreas comunes se encuentran al frente pero no dentro de la urbanización.
3.3.	Pertenencia y Apropiación			Se percibe sentido de pertenencia y de apropiación.

Tabla 11. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia.

Prioridad de Indicadores en Déficit

NIVEL 2

- Espacio Público
- Aseo
- Zonas Verdes: Árboles
- Seguridad
- Áreas Comunes

Ilustración 16. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.

5.2 Caso de Estudio: Municipio de Yarumal, Subregión Norte

El municipio de Yarumal se encuentra ubicado en la subregión Norte del departamento de Antioquia, a 2.353 metros sobre el nivel del mar, por lo que se caracteriza por un clima frío y un relieve bastante montañoso (ilustración 17). Yarumal cuenta con una extensión de 724 kilómetros cuadrados (Municipio de Yarumal, 2017), 2.1 de los cuales corresponden al área urbana, conformada por 20 barrios, y el área rural por 52 veredas y 7 corregimientos.



Ilustración 7. Imagen del casco urbano del municipio de Yarumal. Fotografía tomada por Robert Gallatin en el año 2011, publicada por Panoramio-Google Maps.

Yarumal cuenta con un paisaje urbano colorido y se caracteriza por construcciones que, por lo general, no superan los 4 pisos de altura (ver ilustraciones: 17 y 18). Al igual que en Caldas, en el municipio de Yarumal también se evidenció la injerencia del color, la textura y, en general, de la variable de calidad visual, en la identidad del municipio.

El Instrumento de Ordenamiento Territorial revisado para el caso del municipio de Yarumal es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el Acuerdo número 3 del 21 de julio del año 2000. Este era el plan que se encontraba vigente durante la formulación y ejecución del proyecto de vivienda gratuita. Según información proveída por el funcionario entrevistado, Johnatan Hincapié, el municipio se encuentra en proceso de actualización de su PBOT.



Ilustración 17. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Yarumal. Fuente: Google Earth



Ilustración 18. Edificios ubicados sobre el parque principal del municipio de Yarumal. También se observa el árbol insignia del municipio: Yarumo. Fuente: Google Earth

Variable: Tejido Urbano

Como se puede evidenciar en la ficha de tejido urbano, en la subvariable de ubicación, aunque el PBOT municipal haya previsto unas zonas determinadas para la construcción de VIS, el proyecto de vivienda gratuita fue finalmente construido en un predio ubicado en el borde del perímetro urbano, previamente adquirido por el municipio para la construcción de la primera fase de la urbanización “José María Córdoba”. En este ámbito, la ley 1537 de 2012 brinda la oportunidad de construir tanto en zona urbana como en zona de expansión y en zona rural.

Frente a la razón por la cual la alcaldía no eligió los lotes previamente destinados para Vivienda de Interés Social en su PBOT, el funcionario entrevistado explicó que, en primer lugar, el proyecto de vivienda gratuita se construyó en un lote donde previamente se había construido una primera etapa de vivienda social conformada por 400 viviendas. El proyecto nuevo hace parte de la urbanización denominada “José María Córdoba” la cual, actualmente, cuenta con un total de 500 soluciones de vivienda.

En segundo lugar, el funcionario explicó que la urbanización se construyó en el lote actual porque:

- Desde el punto de vista topográfico, no tiene fallas geológicas, como las zonas inicialmente destinadas a VIS.
- La zona actual tiene un valor por metro cuadrado más económico, pues, el lote fue comprado al Seminario de Misiones.
- El lote se encuentra al lado de la zona de expansión del municipio.

El uso establecido para la zona 6, donde se encuentra el lote, según el PBOT, era “Vivienda de Estrato Medio” pero tanto el proyecto de vivienda gratuita (VIP) como el proyecto previamente construido en el lote (VIS) son proyectos de vivienda de carácter social. Si bien se respetó el uso de la vivienda, se debe tener en cuenta que la capacidad económica de la población ubicada en el lote es inferior a lo que inicialmente planteaba el PBOT.

Aquí, cabe mencionar que la Ley 1537 de 2012, en su artículo 47, numeral 2, dicta que “(...) a iniciativa del alcalde municipal (...) se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial” (Congreso de Colombia, 2012).

El Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000 especificaba para el lote el tratamiento de consolidación, pero la Ley 1537 no deja claridad sobre la obligatoriedad de que los lotes tengan un tratamiento específico, aunque, en su artículo 46 sí menciona que:

En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). (Congreso de Colombia, 2012)

En este tema, además de lo referente a los porcentajes de destinación de suelo para VIS en planes parciales, también cabe destacar la contradicción identificada en la normativa nacional en referencia a los tratamientos permitidos. Pues, por un lado, la ley 1537, en su artículo 47 especifica que los predios no deberán colindar o estar en áreas de protección ambiental, pero, al mismo tiempo, en el mismo artículo, también permite que los municipios puedan solicitar al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible la extracción rápida y expedita de los que deseen destinar a vivienda de interés prioritario y que estén incluidos en una de las siete reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959.

El lote por unidad de vivienda construida es de aproximadamente 56.6 m² mientras que el lote mínimo indicado en el PBOT es de 100m². La Ley 1537 de 2012 no dicta un tamaño mínimo de lote por vivienda. La porción del lote que corresponde a la segunda etapa de viviendas cuenta con un porcentaje de ocupación del 54% aproximadamente mientras que lo indicado por el IOT municipal es del 30%. Además, la densidad actual de viviendas por hectárea en el proyecto es de 540 viviendas mientras que la reglamentada es de 210. Esto refleja un incremento superior al 100%.

La altura máxima establecida en el PBOT para las “Áreas para Vivienda de Estrato Medio” es de tres niveles mientras que la altura del proyecto construido es de cinco. El funcionario entrevistado comentó que este tema no es muy preciso en el plan existente, puesto que, en términos generales, establece que la altura a construir en el municipio depende de la sección vial.

Frente a la subvariable de registro, el PBOT indica que no se debe presentar registro directo sobre el vecino al menos que haya consentimiento por parte de los propietarios vecinos. Al

respecto, la normativa nacional no indica indicación alguna. Como se pudo evidenciar en sitio, sí se presenta registro entre viviendas en el proyecto.

En la variable de tejido, se observa la creación de una nueva centralidad sobre el borde sur del perímetro urbano, a partir de la construcción de la urbanización José María Córdoba, de la cual hace parte el proyecto de vivienda analizado, conformada por 500 unidades de vivienda, con una población aproximada de 2.000 personas. Según la entrevista realizada a funcionario de la secretaría de planeación, tanto para la primera como para la segunda etapa de viviendas, el municipio ha ido construyendo una serie de equipamientos deportivos y de apoyo con el fin de conformar una centralidad que sirva de apoyo a los habitantes de la urbanización. En esta dirección, en una primera fase, se construyeron algunos equipamientos deportivos, educativos, y se llevó a cabo la ampliación del perímetro sanitario. Luego de la construcción de la segunda fase, el municipio plantea la posibilidad de construir una biblioteca, una central de transporte, nuevos escenarios deportivos y una ruta urbana (ilustración 19).

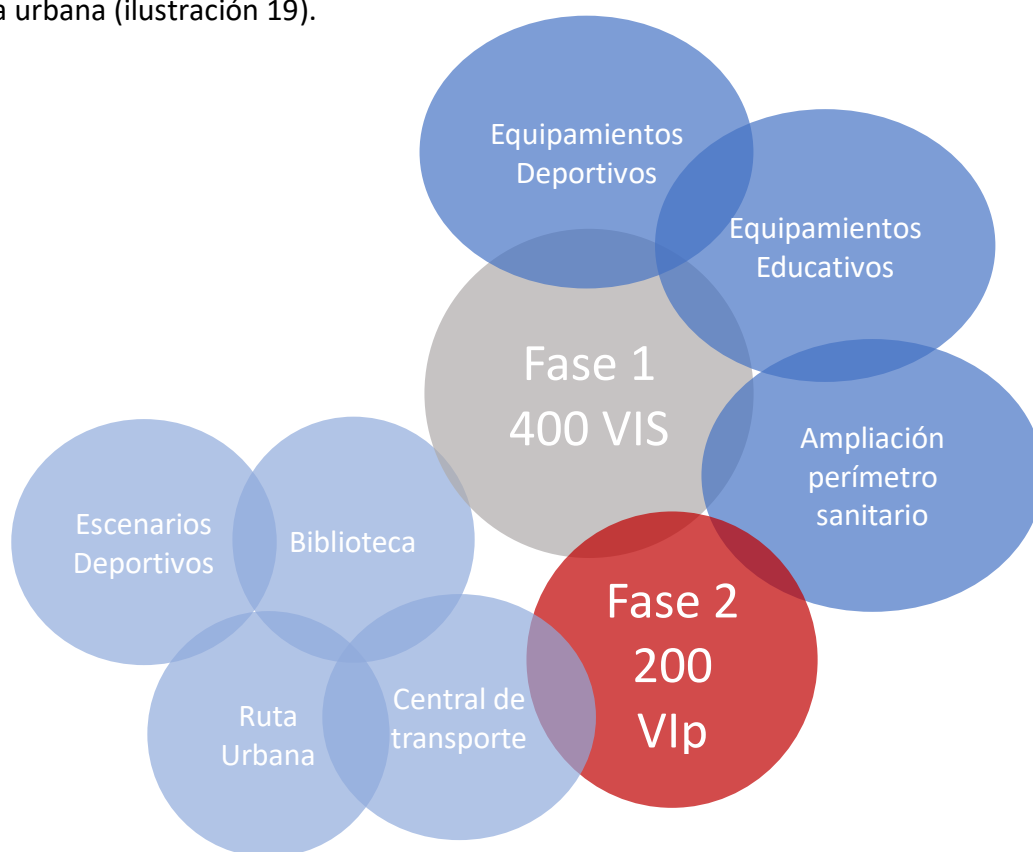















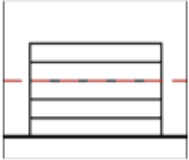
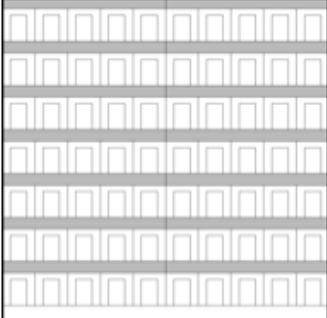

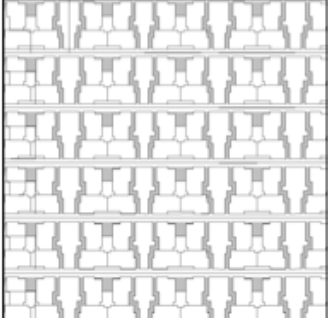



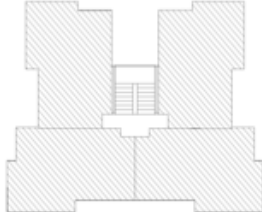


Ilustración 19. Representación de la conformación de una nueva centralidad, a partir de la construcción de infraestructura de apoyo a la urbanización José María Córdoba, según la entrevista realizada a funcionario del municipio de Yarumal. Elaboración propia.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE TEJIDO

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
UBICACIÓN	Ubicación en el municipio: Zona Urbana	Ubicación en el municipio: Zona Urbana, Expansión y Rural	Ubicación en el municipio: Zona Urbana
			
USO DEL SUELO	Vivienda de Estrato Medio	No se especifica.	Vivienda de Estrato Bajo
		(...) a iniciativa del alcalde municipal (...) se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.	
TRATAMIENTO	Consolidación	Renovación Urbana	No se especifica tratamiento para la zona.
		No se pueden incluir zonas de protección pero (...) Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes que se destinen a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).	
DENSIDAD	Lote Mínimo	Lote mínimo: N/A	Lote m2/ Unidad de vivienda: 56.6m2 aprox.
	Lote mínimo: 100m2/ Unidad de vivienda		
			
Índice de Ocupación	Ocupación de lote para vivienda: 30%	Ocupación de lote para vivienda: N/A	Ocupación de lote para vivienda: 54%
			

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE TEJIDO			
Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Altura Máxima	Altura Máxima: 3 niveles 	Altura Máxima: N/A 	Altura: 5 niveles 
Densidad por Ha	Densidad de viviendas: 210/Ha En máximo 3 niveles 	Densidad de viviendas/Ha: N/A 	Densidad de viviendas: 540 viv/Ha En 5 niveles 
Registro	Podrán abrirse ventanas siempre y cuando no permitan la vista o registro directo sobre el vecino y con el consentimiento de los propietarios vecinos. 		
Vacios	Para una edificación de uno a tres niveles, la dimensión mínima será de dos (2) metros en uno de sus lados y área mínima de cuatro (4) metros cuadrados. Para una edificación de tres a cinco niveles, la dimensión mínima será de tres (3) metros y en uno de sus lados y área mínima de nueve (9) metros cuadrados. 		
CONECTIVIDAD	-Se plantea la construcción de una terminal de transporte para mejorar el servicio tanto al nivel local como regional. -Toda edificación deberá contar con un acceso directo y fácil desde la vía pública, sin modificar los niveles de los andenes y zonas verdes definidas en el plan de vías. -Se deberá disponer de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilidad de los limitados físicos.	(...) y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.	El proyecto cuenta con vías de acceso. El municipio no cuenta con Sistema de Transporte Urbano.

Ficha 4. Tabla de análisis comparativo en la variable de Tejido, municipio de Yarumal. Elaboración propia.

Variable de Identidad

Para la variable de identidad, se consideró pertinente entrevistar beneficiarios de las dos etapas de construcción del proyecto y así valorar tanto su percepción individual como también colectiva.

La comparativa de las normativas nacional y municipal permitió evidenciar una clara contradicción. Como se mencionó anteriormente en la variable de Tejido urbano, en el PBOT se planteó que el lote debería mantener el uso de vivienda de nivel medio (Yarumal, 2000). Al mismo tiempo, también planteó que se debe promover la creación de una organización comunitaria para la vinculación de la comunidad y el desarrollo de su sentido de pertenencia.

A diferencia de lo planteado en el PBOT, se debe tener en cuenta que, según la Ley 1537, la población objeto del programa de Vivienda Gratuita no pertenece a un estrato medio porque cuenta con alguna de las siguientes condiciones: a) se encuentra en situación de pobreza extrema o dentro del rango de pobreza extrema, b) se encuentra en situación de desplazamiento, c) ha sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) se encuentra habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Durante la visita realizada al proyecto y haciendo entrevistas a beneficiarios tanto de la primera etapa como de la segunda, se pudo evidenciar que existe una barrera invisible entre ellos debido a diferencias socio-culturales y económicas, aunque en los dos casos se trate de vivienda social. Según la beneficiaria de la segunda etapa (Vivienda Gratuita) Myriam Euse, aunque considera que la convivencia en el bloque es buena, no hay una buena relación entre los distintos bloques de vivienda. En concreto comentó que:

El ambiente es bueno. La convivencia es buena en el bloque. Sin embargo, en el resto de bloques no es tan buena. No hay mucha relación entre bloques.

Según afirmó el funcionario del municipio, las primeras 400 familias provienen del municipio y vivían, en su mayoría, en la zona urbana, mientras que los beneficiarios de la segunda etapa fueron seleccionados por el gobierno nacional y entre ellos se encuentran también familias provenientes de otros municipios y, en gran parte, de zona rural. Según el funcionario:

Los beneficiarios de la primera etapa viven aparte de los beneficiarios de la segunda parte, no se relacionan ni se identifican. Se siente una barrera. El mismo tipo de vivienda los estratifica porque conviven entre estratos 1 y estrato 2. (Ingeniero Johnatan Hincapié, 2017)

Teniendo en cuenta el contexto rural de proveniencia que caracteriza a gran parte de los beneficiarios del proyecto de vivienda gratuita, cabe anotar que la beneficiaria Myriam Eusse enfatizó en que para algunas personas como su madre la adaptación ha sido difícil. La beneficiaria comentó que su madre se deprimió en el apartamento porque solía vivir en el campo y tener contacto permanente con la naturaleza, algo que el proyecto no posibilita.

Frente al nivel de articulación del proyecto con el centro urbano, la comparación entre la normativa municipal y nacional evidenció que la segunda exige que los predios garanticen la conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio, mientras que en la normativa municipal no se identificaron exigencias al respecto. Aunque la normativa nacional exija que los proyectos se integren con los sistemas de transporte existentes, no exige que los municipios cuenten como tal con un sistema de transporte público. Al respecto, los beneficiarios expresaron que el proyecto es “algo aparte” debido a que se encuentra en el borde del municipio, retirado del centro municipal.

Para la evaluación de la subvariable de calidad visual, se analizaron los indicadores de: contraste o singularidad, variabilidad cromática, variabilidad de texturas y formas de agua. Aunque se tomaron en cuenta los cuatro indicadores para el análisis de la Calidad Visual del proyecto, dado que ni la normativa municipal ni la normativa nacional presentan el detalle requerido para su subdivisión, estos fueron valorados en conjunto. En esta dirección, se identificó que el proyecto no se acoge a los requerimientos del PBOT por lo cual no logra la homogeneidad esperada en relación a la imagen del municipio. Los bloques cuentan con pintura sin revoque, pero también con ladrillo expuesto. En la misma forma, la cubierta tampoco guarda la imagen propuesta por el PBOT correspondiente a teja de barrio, pues, cuenta con cubierta en losa.

Algunos beneficiarios opinan que la imagen del proyecto podría mejorar para lograr una mayor homogeneidad con el entorno. Al respecto, el funcionario comentó que, en el momento, el municipio está intentando definir mejor el tema de parámetros de imagen del municipio a través de expertos, para el nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

COMPARACIÓN NORMATIVA EN LA VARIABLE DE IDENTIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Pertenencia y apropiación	<p>(...)mantener el uso de vivienda de nivel medio.</p> <p><i>En caso de no existir la organización comunitaria, ya sea de conjunto o por barrios, se deberá promover su creación con el fin de vincular de manera organizada, la comunidad con el desarrollo de su conjunto y su sentido de pertenencia con éste</i></p>	<p>(...)población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.</p>	<p>Los beneficiarios entrevistados expresan carencia de espacios de integración e intercambio entre vecinos tanto al interior de la segunda etapa como también en relación con los beneficiarios de la primera etapa.</p> 
Calidad Visual	<p><i>Toda construcción deberá valorar su entorno para el diseño y acabado de la fachada frontal, respetando criterios de unidad y homogeneidad(...) no se aceptarán fachadas en obra negra. Toda vivienda que esté en esquina deberá contar con fachada acabada sobre ambas vías o costados.</i></p> <p><i>Se permite usar teja de barro, Shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía, no se admiten losas ni tejas de asbesto cemento como cubierta final; esta última se permitirá para edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda y que no quede a la vista (...) Por ningún motivo se permitirá expuestos sobre fachada elementos como tanques de agua, antenas de</i></p>	<p>No se mencionan requerimientos a nivel de Calidad Visual.</p>	 
Relación con el centro urbano	<p>No se mencionan requerimientos a nivel de relación con el centro urbano.</p>	<p>Se debe tratar de predios que (...) tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito(...)</p>	<p>Los beneficiarios entrevistados expresan que el proyecto es "algo aparte", debido a que se encuentra retirado de la zona urbana y los servicios que esta ofrece.</p> 

Ficha 5. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Yarumal. Elaboración propia.

Variable de Habitabilidad

Para el análisis de la variable de habitabilidad, se revisaron las subvariables de bienes y servicios públicos, contaminación y bienestar social. Respectivamente, en la subvariable de bienes y servicios, los indicadores fueron: servicios públicos, equipamientos, accesibilidad y espacio público. Para el análisis del espacio público, se revisaron temas relacionados con el mobiliario, la vegetación, la iluminación y las zonas infantiles. En la subvariable de bienestar social, se revisaron temas relacionados con la seguridad y las zonas comunes y, en relación al ambiente, se revisaron temas de topografía, contaminación y riesgos.

Tanto la normativa municipal como la normativa nacional exigen que los proyectos cuenten con disponibilidad de servicios públicos. En detalle, en el PBOT se define que los proyectos de conjuntos multifamiliares deben garantizar todas las obras de urbanismo para su funcionamiento (Yarumal, 2000). En la misma dirección, la ley 1537 especifica que los proyectos se deben ubicar en predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos, tanto de acueducto como de alcantarillado y energía (Congreso de Colombia, 2012). Respecto a este indicador, tanto el funcionario del municipio como también los beneficiarios entrevistados verificaron la provisión de los servicios de agua potable, electricidad y gas en la totalidad de viviendas.

Frente a la provisión de equipamientos, la normativa municipal dicta que la administración municipal debe definir las necesidades de la población en términos de educación, salud y recreación. Sin embargo, no especifica la proporción en áreas de equipamientos por unidades de vivienda. En el mismo orden, la normativa nacional dice que, en el marco del programa, se deberá priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social (Congreso de Colombia, 2012). De otra parte, la normativa municipal dicta que los edificios de carácter multifamiliar deberán disponer mínimo de un parqueadero privado por cada tres unidades de vivienda, algo que la normativa nacional no regula ni menciona y que en realidad no se evidencia en el proyecto construido.

En relación a los equipamientos, los beneficiarios enfatizaron en que los colegios y centros culturales más cercanos se encuentran en el centro del municipio, mientras que el hospital sí se encuentra relativamente cerca. Adicionalmente, comentaron que, si bien en la urbanización o cerca de ella se encuentran algunos equipamientos deportivos, su uso no es gratuito en todos los casos. Frente a este tema, el funcionario de la alcaldía comentó que,

a partir del año 2010 han surgido nuevas necesidades en términos de equipamientos para el sector y se han construido múltiples escenarios deportivos y una caseta para la Junta de Acción Comunal. También comentó que, en el momento, se encontraba en construcción un Centro de Desarrollo Infantil –CDI- y que el municipio planteaba la construcción de una biblioteca.

Aunque la normativa municipal no establece exigencias de accesibilidad para los proyectos de vivienda, la normativa nacional sí requiere que los proyectos garanticen la articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio. Según los cuestionarios realizados a beneficiarios, la mayoría comentan que se movilizan a pie dado que no hay transporte urbano en el municipio y la alternativa de transporte público es el taxi, pero es costoso. Afortunadamente, según ellos, el municipio provee transporte escolar para los niños que viven en la urbanización José María Córdoba. Acerca del estado de las vías, consideran que las vías externas se encuentran en buen estado, pero las internas requieren mantenimiento porque con frecuencia se inundan, al igual que los andenes.

La normativa municipal establece que las zonas que rodean el lote del proyecto se caracterizan por una amenaza alta. También establece que “Las Zonas de Riesgo y Amenaza por restricciones del medio físico son elementos potencialmente constitutivos del espacio público, como seguridad ambiental del equilibrio urbano” y que “La Zona urbana es un elemento del territorio articulado al río Nechí como escenario mayor contenedor del Espacio Público Municipal” (Yarumal, 2000).

Por su ubicación sobre el borde urbano, el predio donde se encuentra el proyecto representa el punto más cercano de la zona urbana hacia el Río Nechí por lo que cuenta con un rol “conector” entre el río y la zona central del municipio. Esto no es reflejado en la implantación y el diseño urbano del proyecto.

Respecto al espacio público existente, los beneficiarios afirman que no existen juegos de niños ni zonas infantiles (ver ilustraciones 20 y 21), como tampoco hay mobiliario ni zonas verdes en la urbanización.



Ilustración 20. Fotografía de niño que vive en la urbanización jugando en las piedras en las cuales juegan los niños. Elaboración propia.



Ilustración 21. Fotografía de niño que juega en uno de los taludes que rodean el proyecto de vivienda gratuita. Elaboración propia.

En la variable de topografía, el PBOT municipal, establece que los proyectos de vivienda deberán atender de forma adecuada los procesos restrictivos de tipo geológico, hidrológico y topográfico (Yarumal, 2000) pero no establece una pendiente máxima ni de qué forma se deben atender las posibles restricciones que haya en los predios. En este orden, la ley 1537 de 2012 tampoco reglamenta este indicador. Respecto a este tema, algunos de los beneficiarios expresan que la topografía es pendiente, sobre todo para personas con dificultades de movilidad porque, aunque existen andenes para circular, son insuficientes y, a veces, muy largos por lo que las personas han ido construyendo caminos más cortos sobre los taludes existentes. Igualmente, también expresan que “subir cinco pisos para muchas personas como las mujeres embarazadas es difícil” (beneficiaria: Silvia Rosa Muñoz Coronado).

El indicador de contaminación fue analizado en torno a dos temas: aire y aseo. Sobre este indicador, la normativa municipal menciona que “se prohíbe arrojar, depositar o mantener desechos sólidos o sobrantes en andenes, antejardines, zonas verdes y lugares de carácter público mientras que la normativa nacional no se pronuncia al respecto. Acerca del estado del aire los beneficiarios entrevistados manifestaron que “no se siente contaminación”. De otra parte, respecto al aseo, informaron que realizan convites de limpieza entre ellos pero que no existe una cultura general sobre el manejo de basuras.

RESUMEN INDICADORES DE HABITABILIDAD

1.	BIENES Y SERVICIOS	Existencia	Calidad	Comentarios
1.1.	Saneamiento Básico	Verde	Verde	Buen cubrimiento de servicios.
1.2.	Accesibilidad			
	Vías de Acceso	Verde	Amarillo	Hay vías, pero en regular estado.
	Transporte Público	Rojo	Rojo	No hay transporte público intermunicipal.
1.3.	Espacio Público	Amarillo	Rojo	Hay zonas verdes, pero en regular estado.
1.4.	Equipamiento Educativos	Amarillo	Amarillo	Hay equipamientos, pero en el centro urbano.
1.5.	Trabajo	Amarillo	Amarillo	Relativamente cercano a los sitios de trabajo.
1.6.	Equipamientos Culturales	Amarillo	Amarillo	Hay equipamientos, pero en el centro urbano.
1.7.	Equipamientos Médicos	Verde	Verde	Hay cercanía con el hospital.
2.	AMBIENTE	Existencia	Calidad	Comentarios
2.1.	Topografía	Amarillo	Amarillo	La topografía dificulta la movilidad interna y la accesibilidad con el municipio.
2.2.	Calidad del ambiente			
	Contaminación del aire	Verde	Verde	No hay presencia de contaminación.
	Aseo	Verde	Amarillo	Se realiza aseo, pero no hay cultura sobre los horarios.
	Zonas Verdes	Verde	Amarillo	Hay zonas verdes, pero en regular estado. No hay conexión con el afuera.
2.3.	Riesgos	Amarillo	Amarillo	Se perciben riesgos por la pendiente de la topografía.
3.	SOCIAL	Existencia	Calidad	Comentarios
3.1.	Seguridad	Amarillo	Amarillo	No hay buena conexión entre la vivienda y el espacio público. Tampoco hay fuerte presencia de la policía.
3.2.	Áreas Comunes	Amarillo	Amarillo	No hay zonas comunes establecidas para la comunidad. Tampoco juegos para los niños.
3.3.	Pertenencia y Apropiación	Rojo	Rojo	No se percibe sentido de pertenencia ni de apropiación.

Tabla 12. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia.

Prioridad de Indicadores en Déficit

NIVEL 1

- Transporte Público
- Espacio Público
- Pertenencia y Apropiación
- Conexión con el centro urbano

NIVEL 2


- Equipamientos
- Topografía
- Aseo
- Calidad del Ambiente
- Riesgos
- Seguridad
- Áreas Comunes

Ilustración 22. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE HABITABILIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Bienes y Servicios			
Sanearamiento Básico	<i>(...)proyectos de conjuntos multifamiliares que requieren garantizar todas las obras de urbanismo para su funcionamiento(...)</i>	<i>Se debe tratar de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.</i>	Se cuenta con servicios públicos domiciliarios.
Espacio Público	<p><i>La Zona urbana es un elemento del territorio articulado al río Nechí como escenario mayor contenedor del Espacio Público Municipal(...) Las Zonas de Riesgo y Amenaza por restricciones del medio físico son elementos potencialmente constitutivos del espacio público, como seguridad ambiental del equilibrio urbano.</i></p> 	<p><i>Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.</i></p>	<p>El proyecto cuenta con espacios de circulación pero no toma en cuenta lo planteado en el PBOT a nivel de integración con el entorno.</p> 
Equipamientos	<p><i>La Administración Municipal, en coordinación con la organización comunal del sector, deberá definir las necesidades de la comunidad, en educación, salud y recreación y determinar las prioridades que pueden ser atendidas dentro de los programas de mejoramiento locativo y de dotación de escuelas y centros recreativos; y en el programa de mejoramiento de vivienda.</i></p>	<p><i>Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social (...) la instalación de servicios públicos domiciliarios(...)</i> <i>Los Ministerios(...) o sus equivalentes a nivel departamental (...) priorizarán (...) recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional(...)</i></p>	Existen algunos equipamientos deportivos pero su uso no es gratuito.
Parqueaderos	<p>Para todo edificio de multifamiliares se debe disponer de por lo menos, 1 parqueo privado por cada 3 unidades de vivienda; estos deberá tener unas dimensiones mínimas de 2.4 mts x 4.8 mts para cada vehículo y para circulación un ancho mínimo de 5mts.</p>	No se exigen parqueaderos.	No existen parqueaderos para los beneficiarios.
Ambiente			
Topografía	<i>Se busca la atención adecuada a los procesos restrictivos de carácter geológico, hidrológico y topográfico.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de topografía.	El lote del proyecto se encuentra en la zona más baja del municipio cuyo suelo se caracteriza por una pendiente alta.
Contaminación	<i>Se prohíbe arrojar, deposita o mantener desechos sólidos o sobrantes en general, en los andenes, antejardines, zonas verdes, lotes sin edificar, vías y demás sitios públicos.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de contaminación ni calidad del ambiente.	El entorno del proyecto no cuenta con contaminación.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE HABITABILIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Ambiente			
Riesgos	<i>Se busca la atención adecuada a los procesos restrictivos de carácter geológico, hidrológico y topográfico.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de riesgo.	Si bien el proyecto no se encuentra en una zona de riesgo, las prácticas de circulación de los beneficiarios al interior del proyecto se caracterizan por un alto grado de riesgo. 
Bienestar Social			
Seguridad	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	Aunque la zona cuenta con presencia ocasional de la autoridad local, algunos beneficiarios expresan temor y sensación de inseguridad por la presencia de personas con problemas de drogadicción y carencia de adaptación.
Áreas Comunes	<i>La Administración Municipal, en coordinación con la organización comunal del sector, deberá definir las necesidades de la comunidad, en educación, salud y recreación y determinar las prioridades que pueden ser atendidas dentro de los programas de mejoramiento locativo y de dotación de escuelas y centros recreativos; y en el programa de mejoramiento de vivienda.</i>	<i>El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.</i>	-En las zonas comunes no se plantean lugares de estancia e intercambio entre vecinos. -Los padres de familia destacan la carencia de espacios de juego infantil. -Se destaca el estado de deterioro y la carencia de mantenimiento en vías y zonas verdes.

Ficha 6. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Yarumal. Elaboración propia.

5.3 Caso de Estudio: Municipio de Turbo, Subregión Urabá

El municipio de Turbo se encuentra ubicado en la subregión del Urabá, departamento de Antioquia, a dos metros sobre el nivel del mar (ilustración 23), por lo que se caracteriza por contar con un clima cálido y una topografía relativamente plana. Turbo cuenta con una extensión de 3.055 kilómetros cuadrados (Municipio de Turbo, 2017) de los cuales 11.9 corresponden al área urbana y 3.43 al área rural.



Ilustración 23. Imagen del casco urbano del municipio de Turbo. Fotografía tomada y publicada por la Gobernación de Antioquia en el año 2012.

Turbo cuenta con un paisaje urbano colorido y se caracteriza por construcciones que, por lo general, no superan los 3 pisos de altura (ver ilustraciones: 24 y 25). Al igual que en los casos anteriores, en Turbo y, en general la subregión del Urabá, se puede evidenciar la importancia color, la textura, el contraste y la singularidad como factores de identidad en el paisaje.

El instrumento de Ordenamiento Territorial revisado para el caso particular es el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Turbo, adoptado mediante el Acuerdo número 015 del año 2000 dado que era el que se encontraba vigente antes de formular el proyecto de vivienda. Sin embargo, el municipio, para la construcción del proyecto y teniendo en cuenta que el plan estaba por vencer, llevó a cabo la actualización de su Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue adoptado mediante el acuerdo 022 del año 2012.



Ilustración 24. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Turbo. Fuente: Google Earth



Ilustración 25. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Turbo. Fuente: Google Earth

Variable de Tejido urbano

En la variable de tejido urbano, subvariable de ubicación, el IOT municipal del año 2000 plantea dos áreas destinadas a la construcción de vivienda de interés social al interior de la zona urbana y un área en zona de expansión. Con el fin de construir el proyecto en la zona de expansión se modificó el IOT llevando a cabo la actualización del mismo y ampliando así la línea de perímetro urbano con todo lo que aquello significa a nivel de provisión de infraestructura y servicios públicos. Esto fue posible gracias a que la normativa nacional brinda los instrumentos normativos para que la construcción de los proyectos, en el marco del programa de vivienda gratuita, permita la habilitación de suelo de expansión y rural.

Según la funcionaria municipal entrevistada, el proyecto hace parte de un conjunto de proyectos planteados por el municipio en el año 2012 y, aunque el sector donde se encuentra era rural, hacía parte de la zona donde se proyectaba la expansión del municipio. Inicialmente, se estipuló la construcción de 1000 viviendas, pero, en este momento, hay aproximadamente 1.500 viviendas en el sector, las cuales crearon la necesidad de construir nueva infraestructura y equipamientos, estableciendo así una nueva centralidad sobre el perímetro urbano del municipio.

La razón por la cual el proyecto no se desarrolló en las zonas previamente indicadas en el IOT municipal es porque, en dichas zonas, ya había un planteamiento de desarrollo de un proyecto de vivienda para familias que tienen una capacidad de ahorro programado o un crédito financiero; para VIS. El lote de La Lucila estaba destinado para desarrollar proyectos de VIP.

En la subvariable de uso del suelo, según el IOT municipal, en el área del proyecto se plantea vivienda de interés social y equipamientos, siendo consecuente con el uso actual. Al respecto, la normativa nacional no exige un uso determinado para las zonas donde se construyan los proyectos de vivienda gratuita.

La normativa municipal no plantea un tratamiento específico para la zona. La normativa nacional sugiere que se lleven a cabo proyectos de vivienda social en zonas con tratamiento de renovación, pero no es clara respecto a este tema. También, brinda la opción, para algunos municipios, de solicitar la habilitación de suelos en zonas de protección incluidos en las siete reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959. Actualmente, el lote está siendo destinado para la construcción de vivienda social y de equipamientos de apoyo.

Es importante resaltar que la Ley 1537 no hace requerimientos en temas inherentes a la variable de densidad y mucho menos a las subvariables revisadas que se presentan a continuación lo cual ha permitido un importante incremento en algunas de las Subvariables exigidas por el IOT municipal.



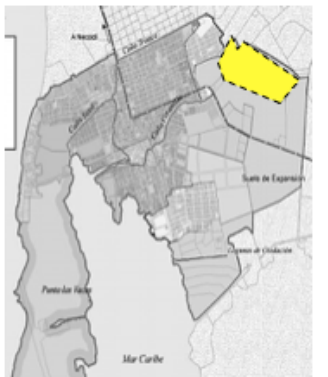







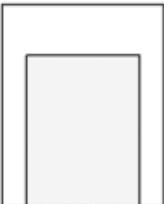


El lote construido por vivienda es de 70 m², inferior a lo exigido por la norma municipal equivalente a 120 m². La norma nacional no reglamenta al respecto. Al mismo tiempo, la



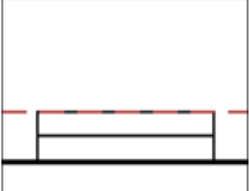


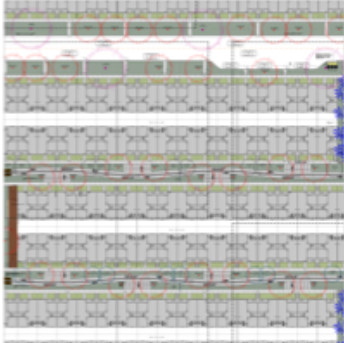




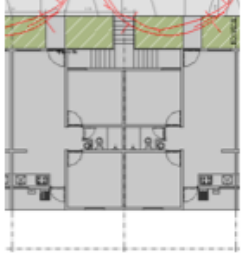
vivienda construida en el proyecto cuenta con una ocupación equivalente al 70% del lote mientras que lo exigido por el IOT municipal es de 60%. La norma nacional no reglamenta al respecto. En la misma línea, la vivienda construida en el proyecto cuenta con una ocupación equivalente al 70% del lote mientras que lo exigido por el IOT municipal es de 60%. La norma nacional no reglamenta al respecto. La altura construida en el proyecto es de dos niveles lo cual es inferior a la altura máxima permitida por el IOT municipal que es de tres. La norma nacional no reglamenta al respecto.

La densidad actual de viviendas por hectárea en el proyecto es de 204 mientras que ni la normativa municipal ni la normativa nacional reglamentan dicho factor. En cuanto al tema de vacíos, los incluidos, en las unidades de vivienda construidas, cuentan con un área de 11.56 metros cuadrados superando el área exigida por la normativa municipal que es de 6.25. La normativa nacional no reglamenta al respecto.

En cuanto a la relación con el centro urbano, la normativa municipal no menciona exigencias a nivel de vías para los proyectos de vivienda, pero sí plantea la construcción de vías para la zona, en general. Al respecto, la normativa nacional sí exige que los predios destinados a proyectos de VIP garanticen articulación con los sistemas de movilidad existentes, pero, cabe anotar que el municipio no cuenta con un sistema de transporte urbano. El proyecto cuenta con vías de acceso, pero se encuentra algo alejado de la centralidad urbana y el sistema de transporte utilizado por la mayoría de habitantes es el moto-taxi.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE TEJIDO

Tema	Según PBOT-Año 2000	Según Ley 1537	Construido
UBICACIÓN	Ubicación en el municipio: Zonas de Expansión	Ubicación en el municipio: Zona Urbana, Expansión y Rural	Ubicación en el municipio: Zona Urbana
	 <p style="text-align: center;"> Vivienda de Interés Social </p>		 <p style="text-align: center;"> Vivienda de Interés Social </p>
USO DEL SUELO	Vivienda de Interés Social y Equipamientos	No se especifica.	Vivienda de Interés Prioritario y Equipamientos
		<p>(...) a iniciativa del alcalde municipal (...) se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.</p>	
TRATAMIENTO	No se especifica.	Renovación Urbana	No se especifica.
		<p>No se pueden incluir zonas de protección pero (...) Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2da de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes que se destinen a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).</p>	
DENSIDAD	Lote mínimo: 120 m ² / Unidad de vivienda	Lote mínimo: N/A	Lote m ² / Unidad de vivienda: 70m ²
			
Índice de Ocupación	Ocupación de lote para vivienda: 60%	Ocupación de lote para vivienda: N/A	Ocupación de lote para vivienda: 70%
			

DENSIDAD			
Altura Máxima	Altura Máxima: 3 niveles	Altura Máxima: N/A	Altura: 2 niveles
			
Densidad por Hectárea	No se especifica.	Densidad de viviendas/Ha: N/A	Densidad de viviendas: 204 viv/Ha En 2 niveles
			
Registro	No se especifica.		
			
Vacios	<i>Toda construcción que se proyecte, dispondrá para todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados.</i>		 2.00 5.78
CONECTIVIDAD	Se plantea la proyección de vías existentes para la zona.	<i>Se debe tratar de predios que (...) tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito(...)</i>	El proyecto cuenta con vías de acceso. Sin embargo, se encuentra algo alejado de la centralidad urbana.

Ficha 7. Tabla de análisis comparativo en la variable de tejido, municipio de Turbo. Elaboración propia.

Variable de Identidad

Frente a la variable de identidad, en la subvariable de pertenencia y apropiación, el IOT municipal exige que los proyectos de vivienda cuenten con áreas para zonas verdes y servicios colectivos comunitarios. En la misma línea, la normativa nacional, sugiere que los proyectos de vivienda deben procurar por salvaguardar los derechos de los miembros del grupo familiar y preservar el libre y sano desarrollo de la personalidad de los niños, pero, no hace énfasis en el contexto de proveniencia de la población objeto del programa, por el cual se debería realizar un mayor esfuerzo tanto a nivel de diseño como también para la construcción de tejido social.

Según la funcionaria municipal entrevistada, aunque la administración local vela por los intereses de su comunidad, desde el interior del país hay unas ideas determinadas con una economía estipulada y, muchas veces, también se viene con un diseño listo. En respuesta a esto y teniendo en cuenta la alta densidad del proyecto y la necesidad de espacios de esparcimiento y encuentro, la alcaldía postuló ante el ministerio de vivienda múltiples proyectos de equipamientos y de espacio público. Además, en conversaciones con el Ministerio de Vivienda, la alcaldía hizo énfasis en que el diseño debe tener en cuenta el clima y las espacialidades que en realidad la gente utiliza porque, si esto no se hace, las viviendas no son ocupadas. La no ocupación de las viviendas por parte de la población desplazada es un fenómeno muy frecuente debido a esta razón.

Como resultado de este proceso, el Ministerio aprobó recursos para dos de los proyectos presentados y, además, con el apoyo de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-, se diseñó el espacio público del proyecto de vivienda gratuita en la modalidad de “mejoramiento de entorno”, donde se logró incorporar elementos de la cultura propia de la población beneficiada. Tal como lo mencionó la funcionaria:

En este caso, VIVA realizó una mesa técnica con el municipio y logró entender lo que el municipio quería, pero es mejor escuchar a la comunidad. (Carolina Murillo Chaverra, Supervisora Proyectos de Vivienda del municipio de Turbo, 2017)

Al ser entrevistados, los beneficiarios expresaron tener **sentido de pertenencia** con el lugar como también comentaron considerar que la urbanización **se integra con el entorno** del municipio de Turbo en términos de **calidad visual**. La normativa municipal hace referencia a que el proyecto debe armonizar con la zona que lo rodea y exige que la totalidad de fachadas deberán contar con acabados. Sin embargo, la normativa nacional no se pronuncia respecto a la integración visual de los proyectos de vivienda gratuita con su entorno. En el caso específico, durante la visita realizada, se observó que, aunque la normativa municipal lo exija, las viviendas no cuentan con acabados dado que están construidas en ladrillo sin revoque o pintura.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE IDENTIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Componente Social			
Pertenencia y apropiación	<i>Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.</i>	<i>Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad. (...)población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.</i>	<i>Los beneficiarios entrevistados expresaron que tienen sentido de pertenencia puesto que llevan varios años en el municipio.</i>
Calidad Visual			
Contraste o Singularidad Color Textura Agua	Los muros laterales y posteriores contruidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.	No se mencionan requerimientos a nivel de estética.	
Integración con el entorno	<i>Que armonice con los usos previstos en el P. O. T., la zonificación y la microzonificación.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de integración con el entorno.	La urbanización se integra con el entorno.

Ficha 8. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Turbo. Elaboración propia.

Variable de Habitabilidad

En la variable de habitabilidad, subvariable de bienes y servicios e indicador de saneamiento básico, tanto la normativa municipal como la normativa nacional exigen que los proyectos de vivienda cuenten con obras de saneamiento básico y conexión de servicios públicos domiciliarios. El proyecto, en efecto, cuenta con dichos servicios, algo que se comprobó durante la visita en campo y las entrevistas realizadas. Frente al tema de accesibilidad, el IOT municipal no se pronuncia mientras que la normativa nacional sí exige que los proyectos estén articulados a los sistemas de movilidad existentes, lo cual no garantiza que estos sí existan en los municipios. En el presente caso, el proyecto cuenta con vías de acceso, pero estas no se encuentran en buen estado, y el municipio no cuenta con un sistema de transporte colectivo urbano.

Frente al indicador de espacio público, la normativa municipal exige que los proyectos de vivienda cuenten con áreas verdes y servicios colectivos de carácter comunitario mientras que la normativa nacional menciona, pero no reglamenta, la construcción de los mismos. Reconociendo la alta densidad del proyecto de vivienda, la administración municipal, como se mencionó anteriormente, solicitó recursos adicionales a los correspondientes al proyecto de vivienda, al Ministerio de Vivienda, para la construcción de zonas verdes y espacio público (ilustraciones 26 y 27).



Ilustración 26. Fotografía tomada en el proyecto de vivienda gratuita donde se ilustra el espacio público diseñado por VIVA y construido con recursos adicionales. Elaboración propia, año 2017.



Ilustración 27. Fotografía tomada en el proyecto de vivienda gratuita donde se ilustra una zona de deporte. Elaboración propia, año 2017.

De igual forma, la normativa municipal exige que los proyectos de vivienda cuenten con **equipamientos** mientras que la normativa nacional hace mención, pero no reglamenta la construcción de los mismos. En el presente caso, dada la construcción de múltiples proyectos de vivienda en la zona, el municipio ha estado invirtiendo en la construcción de equipamientos de apoyo para la urbanización La Lucila. De esta manera, se ha estado consolidando una nueva centralidad en el borde del perímetro urbano del municipio. Para el tema de parqueaderos, la normativa municipal no exige su construcción para los

proyectos de vivienda lo cual va en línea con la normativa nacional. Sin embargo, el proyecto complementario de espacio público sí incluye parqueaderos de moto los cuales son ampliamente utilizados por los beneficiarios.

En la subvariable de ambiente, el indicador de topografía evidencia que ni la normativa municipal ni la normativa nacional especifican un rango de pendiente admitida para los proyectos de vivienda. En el presente caso, el terreno es plano. En la misma línea, aunque la normativa municipal sí exige que los proyectos de vivienda garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad y defensa a elementos contaminantes, la normativa nacional no se pronuncia al respecto. Los beneficiarios expresan que, si bien el proyecto incluyó contenedores de basura, estos fueron eliminados por la comunidad debido a que se generaban olores por la carencia de cultura en la disposición de residuos.

El indicador de riesgos, muestra que la normativa municipal exige que los proyectos de vivienda garanticen estabilidad del terreno y protección por inundaciones mientras que la normativa nacional no se pronuncia al respecto. Según los beneficiarios, en ocasiones, se presentan inundaciones en algunos apartamentos ubicados en el primer nivel.

Por último, en la subvariable del componente social, se analizaron los indicadores de seguridad y de áreas comunes. De una parte, ni la normativa municipal ni la nacional se pronuncian frente al requerimiento de garantizar la seguridad en los proyectos de vivienda y los beneficiarios comentan que se presentan con frecuencia eventos de robo lo cual ha generado una sensación de inseguridad. Según los beneficiarios, la iluminación nocturna es adecuada y no sienten inseguridad al circular en la urbanización en horas de la noche.

De otra parte, la normativa municipal exige la reserva de áreas para zonas verdes y servicios colectivos comunitarios mientras que la normativa nacional solo hace referencia a una estrategia de acompañamiento, pero no reglamenta áreas comunes mínimas por proyecto. Los beneficiarios dicen que hacen uso del espacio público existente pero los espacios no son suficientes para la cantidad de población, en especial, para los niños.

COMPARACIÓN NORMATIVA Vs CONSTRUIDO EN LA VARIABLE DE HABITABILIDAD

Tema	Según PBOT	Según Ley 1537	Construido
Bienes y Servicios			
Saneamiento Básico	<i>Los programas adelantados observarán obras de saneamiento básico, tanto de la vivienda como del barrio.</i>	<i>Se debe tratar de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.</i>	El proyecto cuenta con servicios públicos.
Accesibilidad	No se mencionan requerimientos de accesibilidad.	<i>(...) y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.</i>	El proyecto cuenta con vías de acceso. Se revisará en campo el estado de las mismas si la existencia de rutas de transporte urbano.
Espacio Público	<i>Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.</i>	<i>Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.</i>	El proyecto contó con recursos adicionales con los cuales se llevó a cabo un proyecto de mejoramiento de entorno, incorporando así andenes de circulación y zonas verdes.
Equipamientos	<i>Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.</i>	<i>Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social (...) y la instalación de servicios públicos domiciliarios(...) Los Ministerios(...) o sus equivalentes a nivel departamental (...) priorizarán (...) recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional(...)</i>	Según los beneficiarios entrevistados, los principales equipamientos se encuentran en el centro del municipio. Muchos de los estudiantes aún no han conseguido cupo en los colegios cercanos por lo que se deben movilizar hasta el centro. El hospital sí se encuentra relativamente cerca de la urbanización pero no cuenta con una vía directa que acorte la distancia.
Parqueaderos	No se exige un número determinado de parqueaderos.	No se exigen parqueaderos.	No se exigen parqueaderos.

Ambiente			
Topografía	No se mencionan requerimientos a nivel de topografía.	No se mencionan requerimientos a nivel de topografía.	El terreno es plano.
Contaminación	<i>Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de contaminación ni calidad del ambiente.	Con base en la visita realizada y por medio de las encuestas realizadas a los beneficiarios, no se percibió presencia de contaminación en el ambiente.
Riesgos	<i>Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.</i>	No se mencionan requerimientos a nivel de riesgo.	El proyecto no se encuentra en zona de riesgo y su implantación no permite riesgos para los beneficiarios.
Componente Social			
Seguridad	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	No se mencionan requerimientos a nivel de seguridad.	Los beneficiarios expresaron sentirse seguros dentro de la urbanización aunque sí mencionaron la existencia de incidentes de robo. La buena iluminación de la vía de acceso ha permitido que haya seguridad también en horas de la noche.
Áreas Comunes	<i>Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales.</i>	<i>El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.</i>	Según lo evidenciado en campo, la urbanización cuenta con espacio público, zonas verdes, mobiliario y juegos infantiles. Estas zonas son ampliamente utilizadas por los beneficiarios pero, según ellos, no son suficientes para la cantidad de personas que allí residen.

Ficha 9. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Turbo. Elaboración propia.

ENCUESTA DE HABITABILIDAD, BENEFICIARIOS

1.	BIENES Y SERVICIOS	Existencia	Calidad	Comentarios
1.1.	Saneamiento Básico	Verde	Verde	Buen cubrimiento de servicios.
1.2.	Accesibilidad			
	Vías de Acceso	Verde	Amarillo	Hay vías, pero en regular estado.
	Transporte Público	Rojo	Rojo	No hay transporte público intermunicipal.
1.3.	Espacio Público	Verde	Amarillo	Hay espacio público y juegos infantiles, pero son insuficientes para la cantidad de beneficiarios.
1.4.	Equipamiento Educativos	Amarillo	Amarillo	Hay equipamientos, pero en el centro urbano.
1.5.	Trabajo	Amarillo	Amarillo	Relativamente cercano a los sitios de trabajo.
1.6.	Equipamientos Culturales	Amarillo	Amarillo	Hay equipamientos, pero en el centro urbano.
1.7.	Equipamientos Médicos	Verde	Verde	Hay cercanía con el hospital.
2.	AMBIENTE	Existencia	Calidad	Comentarios
2.1.	Topografía	Verde	Verde	La topografía es plana.
2.2.	Calidad del ambiente			
	Contaminación del aire	Verde	Verde	No hay presencia de contaminación.
	Aseo	Verde	Amarillo	Se realiza aseo, pero no hay cultura sobre los horarios.
	Zonas Verdes	Verde	Amarillo	Hay zonas verdes, pero en regular estado. Pocos árboles.
2.3.	Riesgos	Verde	Verde	No se perciben riesgos.
3.	SOCIAL	Existencia	Calidad	Comentarios
3.1.	Seguridad	Amarillo	Amarillo	Ha habido algunos incidentes de robo, pero hay buena percepción sobre la seguridad.
3.2.	Áreas Comunes	Amarillo	Amarillo	No hay zonas comunes para la comunidad en la urbanización.
3.3.	Pertenencia y Apropiación	Verde	Verde	Se percibe sentido de pertenencia.
4.	INTEGRALIDAD	Existencia	Calidad	Comentarios
4.1.	Estética	Verde	Verde	Hay buena percepción estética por parte de los beneficiarios.
4.2.	Integración con el entorno	Verde	Verde	Hay buena integración con el entorno.
4.3.	Conexión con el centro urbano	Rojo	Rojo	No se percibe una buena conexión con el centro urbano.

Tabla 13. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia.

Prioridad de Indicadores en Déficit

NIVEL 1

- Transporte Público
- Conexión con el centro urbano

NIVEL 2

- Accesibilidad
- Espacio Público
- Equipamientos
- Calidad del Ambiente
- Seguridad
- Áreas Comunes

Ilustración 28. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.

6. EFECTOS EN LA ESTRUCTURA DEL PAISAJE

6 RESULTADOS DE LAS VARIABLES Y SUS EFECTOS EN LA ESTRUCTURA DEL PAISAJE

6.1 Resultados por variables

Para la identificación y sistematización de los efectos de los proyectos de vivienda social sobre la estructura del paisaje de las ciudades, se realizó una matriz de análisis (tabla 19) cruzando tanto las variables y subvariables, como también los casos de estudio. El análisis comparativo realizado permitió no solo identificar efectos sino también la convergencia que surge entre las mismas variables.

En la variable de tejido (tabla 14), se evidenció que los proyectos de vivienda social tienden a incentivar o a conllevar a la creación de nuevas centralidades y, por ende, a la aparición de un policentrismo en las ciudades. Al superponer la variable de tejido con la variable de identidad, resultan cambios en el uso y tratamiento del suelo lo cual, a su vez, produce alteraciones en la configuración social sobre el territorio. Al mismo tiempo, debido a deficiencias en la reglamentación tanto a nivel nacional como también a nivel local, ha surgido una densificación mayor y una desarticulación entre la vivienda y la estructura del paisaje lo cual afecta la habitabilidad de las ciudades.

En la variable de identidad (tabla 15), por medio de los casos observados se evidenció que la deficiencia en espacio público generó deterioro del tejido social y, por el contrario, la presencia y calidad del mismo ayudaron a construir mejores lazos de comunidad. De otra parte, a partir de la deficiencia de reglamentación en todos los niveles, se evidenció la pérdida de apropiación del paisaje lo cual conllevó al deterioro de la calidad visual, reflejada en los proyectos construidos. Finalmente, también se observó la desconexión social como resultado de la desconexión física de los proyectos de vivienda, respecto a los municipios en los que se construyen. Esto no solo incide en la variable de identidad, sino que se relaciona también con las variables de tejido y habitabilidad.

En la variable de habitabilidad (tabla 16), se evidenció una buena cobertura de servicios públicos en la totalidad de proyectos, pero, al mismo tiempo, también una deficiencia en bienes como equipamientos, por la distancia en la que se encuentran y el sobre costo en que dicha distancia se traduce para los beneficiarios. Al igual que en las variables anteriores, también se observó deficiencia normativa, en el presente caso, enfocada a temas de topografía de los predios destinados a proyectos VIP. Adicionalmente, aunque no se observaran problemas a nivel de contaminación del aire, sí es evidente la carencia de cultura en el manejo de residuos sólidos y de aplicación de prácticas locales a nivel arquitectónico, lo cual se traduce en problemáticas como inundaciones. Por último, la comunidad expresó, en casi todos los casos, ausencia del estado y cierta sensación de inseguridad en el entorno o, inclusive, al interior de los proyectos de vivienda.

Variable	Subvariable	Caldas	Yarumal	Turbo	Efectos	Coincidencia Variables
Tejido	Ubicación	El proyecto fue ubicado en el borde del perímetro urbano. Para suplir las necesidades de la población tanto del proyecto como de las zonas circundantes, el municipio construyó una serie de equipamientos los cuales han dado inicio a una nueva centralidad. Este fenómeno se pudo observar también en el plano de "Vías primarias y Equipamientos", en algunas zonas de la periferia urbana del municipio y se define como policentrismo .	El proyecto fue ubicado en el perímetro de la zona urbana del municipio, en un lote inicialmente destinado para la construcción de vivienda de estrato medio. Debido al alto número de población ubicada en la urbanización, el municipio se ha visto obligado a ir construyendo una serie de equipamientos los cuales han estado conformando una nueva centralidad .	El proyecto fue construido en un predio parte de cuya área se encontraba en zona de expansión por lo que se realizó modificación del POT, ampliando la línea del perímetro urbano. Simultáneamente, en el mismo predio, además del proyecto que cuenta con 500 viviendas nuevas, también se han construido numerosas viviendas y algunos equipamientos educativos, lo cual ha estado consolidando una nueva centralidad sobre el borde urbano .	Nuevas centralidades Policentrismo	
	Uso del Suelo y Tratamiento	Según el IOT municipal, la zona donde se construyó el proyecto estaba destinada para espacio público, bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral. La destinación final del predio fue la construcción del proyecto de VIP para la reubicación de población proveniente de la zona rural del municipio y de otros municipios y no de las zonas aledañas al barrio Mandalay, como se planteó en el plan MIB inicial.	A diferencia del IOT municipal donde se plantea la construcción de vivienda de estrato medio en el predio donde se construyó el proyecto, la urbanización cuenta con vivienda social; en su primera fase: VIS y en su segunda: VIP. El proyecto hace parte de la segunda fase. En este sentido, se evidenció una diferencia de capacidad adquisitiva entre la población inicialmente estipulada y la que finalmente se ubicó en la zona.	Según el IOT municipal, en el área del proyecto se plantea vivienda de interés social y equipamientos, siendo consecuente con el uso actual. Al respecto, la normativa nacional no exige un uso determinado para las zonas sobre las cuales se construyan los proyectos en el marco del programa. No se observaron alteraciones en los usos del suelo pero sí una carencia de reglamentación del tratamiento del suelo a nivel local.	Cambios en el uso y tratamiento del suelo y en la configuración social	
	Densidad	Por medio de los indicadores de lote mínimo y altura máxima, se evidenció que el proyecto generó una mayor densificación frente a la planteada en el instrumento de ordenamiento territorial del municipio. Sin embargo, se observó que el proyecto sí respetó las subvariables de: índice de ocupación, densidad por hectárea, según lo indicado en la normativa municipal, aunque también se evidenciaron numerosos vacíos en la normativa en las subvariables, tanto a nivel municipal como nacional.	Los indicadores de lote mínimo, índice de ocupación, altura máxima, densidad de viviendas por hectárea, registro y vacíos evidenciaron una mayor densificación frente a lo propuesto y reglamentado por el instrumento de ordenamiento territorial del municipio. Adicionalmente, se observaron numerosos vacíos de normativa en las subvariables, tanto a nivel municipal como nacional.	Los indicadores de lote mínimo, e índice de ocupación evidenciaron una mayor densificación frente a lo propuesto y reglamentado por el instrumento de ordenamiento territorial del municipio. Sin embargo, sí se respetaron los indicadores de: altura máxima y vacíos, y registro. Adicionalmente, se observaron numerosos vacíos de normativa en indicadores como: densidad por hectárea, registro, vacíos, altura máxima y lote mínimo, a nivel nacional o local.	Deficiencia en la reglamentación Densificación	
	Conectividad	En la variable de conectividad, se evidenció que la ubicación del proyecto presenta coherencia con la expansión del municipio y se articula con el centro del mismo y, en extensión, con el tejido urbano, teniendo como punto a su favor la existencia de un sistema de transporte urbano.	El proyecto cuenta con vías de acceso, no todas en buen estado, pero las viviendas en sí se encuentran algo alejadas de la vía principal. Adicionalmente, el proyecto no cuenta con buena conexión en términos de transporte urbano dado que el municipio aún no dispone de dicho sistema. Esto ha significado cierta "desconexión" del proyecto respecto al tejido urbano .	Se cuenta con vías de acceso vehicular en regular estado hasta la entrada del proyecto pero las viviendas en sí solo cuentan con acceso peatonal. Adicionalmente, el proyecto se encuentra algo alejado del centro urbano . A diferencia de este caso, las viviendas del centro urbano se ubican sobre vías principales, conformando, por lo general, un paramento continuo.	Desarticulación: vivienda - estructura del paisaje	

Tabla 14. Efectos identificados en la variable de tejido y cruce de variables por efecto.

Variable	Subvariable	Caldas	Yarumal	Turbo	Efectos	Coincidencia Variables
Identidad	Pertenencia	En la subvariable del componente social, indicador de pertenencia y apropiación, se evidenció que, aunque los beneficiarios tienen sentido de pertenencia hacia el proyecto y el municipio, no cuentan con una buena relación con su entorno inmediato y se manifiestan problemáticas de convivencia y tejido social .	Frente a la subvariable de pertenencia y apropiación, se evidenció que los beneficiarios no se sienten como "parte" del municipio. No solo provienen de la zona rural sino también de otros municipios y enfatizan en que no cuentan con espacios de integración ni con eventos en los que se conozcan con sus vecinos .	El municipio detectó que las condiciones socio-culturales de los beneficiarios y la densidad del proyecto ameritaban complementar la vivienda con un espacio público más acorde, frente al inicialmente estipulado, precisamente para generar tejido social, al interior de la urbanización. Hace falta crear este mismo lazo hacia el exterior- entre los beneficiarios y los habitantes del municipio. Sin embargo, también se presenta el caso de viviendas deshabitadas producto del proceso de selección de beneficiarios.	<p>Deterioro del tejido social</p> <p>Espacio público=Generador de tejido social</p>	
	Calidad Visual	Los beneficiarios manifestaron sentir que su urbanización cuenta con una imagen coherente respecto a su entorno pero se evidenció carencia de reglamentación de la subvariable de calidad visual tanto a nivel local como nacional.	Aunque la normativa local plantea criterios de homogeneidad para que las construcciones tengan determinada imagen, el proyecto no logra acogerse a ellos. En esta dirección, los beneficiarios también sienten que la urbanización no "encaja" en la imagen del municipio.	Aunque la normativa exige que la totalidad de fachadas cuenten con acabados, la normativa nacional no reglamenta esta subvariable. En este sentido, aunque el proyecto cuenta con un material eficiente para el clima del municipio y un acabado adecuado, la imagen no concuerda con la diversidad de colores y texturas que se observan en el municipio. El proyecto no permite que los beneficiarios se apropien de su paisaje .	<p>Deficiencia en la reglamentación</p> <p>Perdida de apropiación del paisaje = Deterioro de la Calidad Visual</p>	
	Integración	El proyecto cuenta con un buen nivel de emplazamiento urbano aunque se observaron cambios en el planteamiento inicial frente al carácter de la calle de entrada al proyecto. En términos de percepción, los beneficiarios manifestaron sentirse parte del municipio y estar bien conectados con el centro y los equipamientos que él ofrece.	El proyecto no permite que los beneficiarios ni el proyecto se "vinculen" adecuadamente al centro urbano y al resto del municipio. Según la percepción de los beneficiarios, el proyecto es "algo aparte" .	La normativa municipal hace referencia a que el proyecto debe armonizar con la zona que lo rodea mientras que la normativa nacional no se pronuncia al respecto. Los beneficiarios expresan opiniones divididas; algunos sienten que el proyecto se integra al municipio y otros expresan que se encuentra muy alejado: como en una vereda .	<p>Desconexión Física=Social</p>	

Tabla 15. Efectos identificados en la variable de identidad y cruce de variables por efecto.

Variable	Subvariable	Caldas	Yarumal	Turbo	Efectos	Coincidencia Variables
Habitabilidad	Servicios	El proyecto cuenta con cobertura de servicios públicos	El proyecto provee servicios públicos.	El proyecto cuenta con servicios públicos.	Buena cobertura de Servicios Públicos	
	Espacio Público y Equipamientos	El proyecto, si bien no cuenta con lo requerido por la normativa local en m2 de espacio público al interior del predio, sí se encuentra aledaño a un proyecto con espacio público y equipamientos. También, el proyecto cuenta con zonas verdes pero no con arborización que provea servicios ecosistémicos al entorno de las viviendas. Adicionalmente, no se cuenta con el número de parqueaderos requerido por la normativa local. En este sentido, la normativa nacional, si bien exige la construcción y dotación de servicios complementarios a la vivienda, no exige parqueaderos por viviendas construidas.	El proyecto no logra lo planteado por el IOT municipal en cuanto a la conexión con el río Nechí, teniendo en cuenta que es el predio urbano más cercano a dicho recurso. Tampoco, se logra proveer un espacio público de calidad ni tampoco los equipamientos necesarios para cubrir las necesidades de la población que reside en la urbanización, teniendo en cuenta las dificultades de acceso del proyecto a los equipamientos del municipio. Aunque existen algunos equipamientos deportivos, no todos están al alcance de los beneficiarios. En general, se observó deficiencia en bienes y servicios públicos , respecto a otras zonas del municipio.	De una parte, el proyecto contó con recursos adicionales que le permitieron construir un mejor espacio público, incorporando elementos del contexto socio-cultural de los beneficiarios. Sin embargo, tanto la alcaldía como los beneficiarios argumentan que espacio público no es suficiente para la densidad de población. De otra parte, el indicador de equipamientos evidenció que, si bien existen equipamientos de salud y de educación cerca al proyecto, no necesariamente sirven a los beneficiarios. Ellos expresaron que acceder a sus sitios de trabajo, a los centros educativos donde estudian sus hijos, y a otros servicios, contrae una importante	Caldas: Proyecto Integral e Integrado Deficiencia en Bienes y Servicios Públicos Distancia=Costo Adicional	
	Ambiente	En la subvariable de ambiente, se evidenció que si bien el proyecto cuenta con una adecuada topografía, ni la normativa local ni la nacional tratan el tema. Tampoco se evidenciaron problemáticas relacionadas con temas de riesgo ni de contaminación, aunque sí se mencionó la carencia de educación y cultura frente al manejo de residuos sólidos , al interior de la urbanización, por parte de los beneficiarios.	Si bien se hace mención a la atención adecuada de los procesos restrictivos, ni a nivel local ni a nivel nacional se hacen requerimientos a nivel de topografía. El proyecto está emplazado en un lote con una considerable pendiente y las conexiones son insuficientes para la movilidad interna y externa al proyecto, sobre todo, para la población con dificultades de movilidad. En el indicador de contaminación, los beneficiarios resaltaron la carencia de cultura frente al manejo de residuos sólidos .	La normativa municipal exige que los proyectos de vivienda garanticen condiciones adecuadas pero la normativa nacional no se pronuncia al respecto. No se identificaron factores de riesgo por topografía o contaminación. Sin embargo, los beneficiarios expresaron que existe carencia de educación en el manejo de residuos sólidos . También mencionaron algunos incidentes de inundación de viviendas en primer piso. Esto se debe a que las viviendas, a diferencia de lo observado en el centro del municipio, se encuentran al mismo nivel que el andén de acceso.	Deficiencia Normativa Carencia de Cultura en el manejo de residuos=Contaminación Carencia de adopción de prácticas constructivas locales= problemas funcionales	
	Componente Social	En la subvariable del bienestar social, se evidenciaron problemáticas relacionadas con la seguridad en el entorno del proyecto y con la carencia de zonas comunes al interior de la urbanización que apoyen la construcción de tejido social tanto hacia el interior como también hacia el exterior del proyecto .	En la subvariable de bienestar social, ni a nivel local ni a nivel nacional se hace mención al tema de seguridad, ni tampoco a requerimientos mínimos de áreas comunes por unidad de vivienda. Según lo mencionado por beneficiarios, la seguridad es un tema de gran relevancia dado que denunciaron incidentes que no permiten una sana convivencia en su entorno. Se denunció la ausencia del estado .	El proyecto cuenta con zonas comunes las cuales han permitido la interacción entre beneficiarios y demás habitantes del municipio. También, según los habitantes, existe una sensación de seguridad y bienestar, aunque se mencionaron algunos incidentes de inseguridad, principalmente relacionados con hurtos en viviendas.	Ausencia del Estado = Inseguridad Zonas comunes = Bienestar	

Tabla 16. Efectos identificados en la variable de habitabilidad v cruce de variables por efecto.

6.2 Efectos

Policentrismo

En los tres casos de estudio analizados, se identificó que los proyectos de vivienda social tienden a ser ubicados, con mayor frecuencia, en el perímetro urbano, aunque esto sea contrario a lo propuesto por el instrumento de ordenamiento territorial municipal. De 55 municipios revisados, debido a incoherencias en la ubicación de los proyectos en el Módulo de Seguimiento Físico de los Proyectos (SIPV), se recurrió a la plataforma *Google Earth*, y allí se logró ubicar el 76% de ellos.

Según la Norma Técnica Colombiana NTC 6199 de 2016, para la ubicación de equipamientos de educación inicial, para las nuevas unidades de servicios en zona urbana y los nuevos desarrollos urbanísticos, debe asegurarse un recorrido no mayor de 500m y, si las circunstancias específicas así lo exigen, hasta 1000 metros medidos entre la unidad de servicio de educación y las viviendas atendidas más lejanas (Diseño & Ambientes, 2016).

Entre los proyectos georreferenciados, aunque fueron construidos antes de la expedición de la norma, se puede evidenciar que, a nivel de mínimos de habitabilidad, solo el 19% de los proyectos se encuentra a una distancia menor o equivalente a 500m del centro urbano donde, por lo general, se encuentran los equipamientos. Asimismo, el 48% de los proyectos se encuentra en un radio de entre 501-1000m, el 19% de entre 1001-2000m, y el 14% supera los 2000m de distancia (ver ilustración 30).

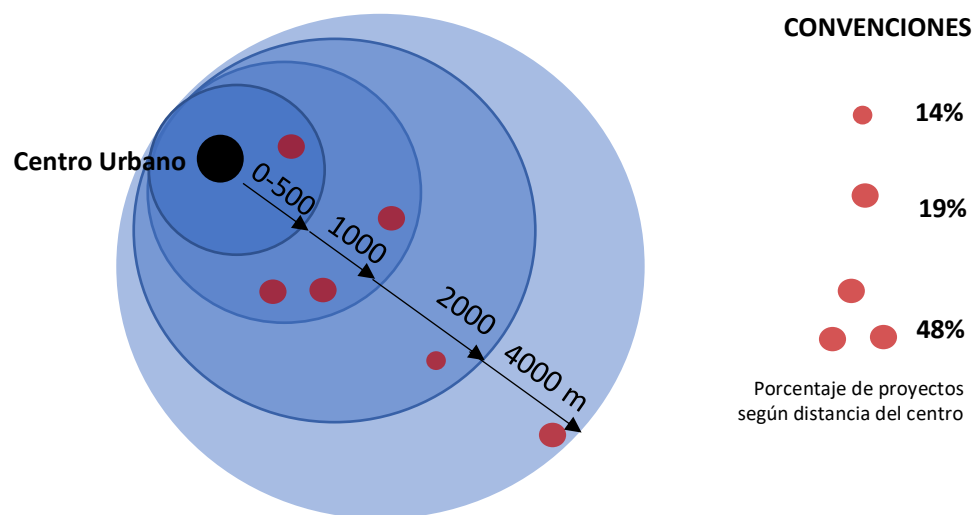


Ilustración 29. Representación gráfica de la distancia del 76% de los proyectos de vivienda respecto al centro urbano de las ciudades, en el departamento de Antioquia. Elaboración propia.

Las razones para la ubicación de estos proyectos varían. El factor con mayor relevancia es el precio del suelo, seguido por la posibilidad de, en un futuro, brindar al suelo la infraestructura y los equipamientos requeridos y, por último, un rol importante juega que la zona sea parte de la expansión prevista para el futuro crecimiento del municipio.

Sin embargo, valdría la pena revisar ¿cuál es el impacto que se genera a partir de la ubicación de un gran número de familias en zonas que se encuentran un tanto alejadas del perímetro sanitario y de los recursos y/o equipamientos ya existentes en los centros urbanos? Porque, no en todos los casos, la posibilidad de construir nuevos equipamientos es un plan a corto plazo, sino que puede significar un largo período de tiempo en el que las familias deben asumir los costos asociados al continuo desplazamiento para llevar a cabo sus actividades cotidianas. A su vez, también vale la pena estudiar si en verdad el costo del suelo disponible en zonas centrales del municipio es superior al de aquellas que se encuentran en el perímetro urbano, haciendo una valoración del costo asociado a la ampliación del perímetro sanitario y la construcción de nueva infraestructura requerida para atender a un número significativo de habitantes.

En los tres casos de estudio, se observó que la alta densidad de población de los proyectos de vivienda nuevos ha requerido la construcción de nuevos equipamientos y, por ende, la formación de nuevas centralidades-de un policentrismo. Según Llop Torné, el policentrismo urbano y la fragmentación física determinan una dispersión simbólico-arquitectónica (...) esa dispersión es formal y genera confusión de identidad o a nivel de la cultura local (Llop Torné, 2014). Si bien, en un inicio, el policentrismo no tiene una connotación positiva o negativa, como efecto podría convertirse en algo negativo si las nuevas centralidades en construcción no logran consolidarse y ofrecer a la población “nueva” las condiciones que requiere para subsistir y si, adicionalmente, no logran integrarse al tejido tanto físico como social de las ciudades.

Densificación

Por medio de los casos de estudio y a través de indicadores relacionados con el tamaño de lote, su ocupación, la densidad de viviendas por hectárea, la altura y los vacíos, se pudo evidenciar que las políticas de vivienda social existentes, al no reglamentar este tipo de factores, permiten que se propicie una mayor densificación en las ciudades, puesto que junto al programa también se dispone el vehículo legislativo; que en este caso es la ley 1537.

En este orden, se pudo evidenciar que en el municipio de Yarumal se construyó un lote de vivienda menor al inicialmente planteado, con un mayor porcentaje de ocupación, una mayor altura y densidad de viviendas por hectárea. Pero ¿cuáles son las implicaciones de una densidad mayor a la inicialmente estipulada y planteada por el instrumento de ordenamiento territorial? ¿Qué tan importante es para una ciudad plantear los límites de su densidad y qué tan grave es superarlos?

En primer lugar, uno de los temas con mayor peso tiene que ver con el ámbito social y es el cambio de vida de las personas y la necesidad de aprender a vivir en un sistema de vivienda vertical o, técnicamente denominado: en propiedad horizontal. Uno de los mayores impactos de la densificación, sobre todo cuando el indicador de cambio es un mayor número de viviendas en altura, sobre todo, teniendo en cuenta el contexto socio-cultural del cual provienen los grupos de población beneficiados por el programa de vivienda gratuita, es la inmersión a un nuevo modo de vida y la necesidad de aprender a compartir un espacio, con todo lo que ello significa.

En segundo lugar, una mayor densificación significa una mayor necesidad de espacios comunes, de espacios de encuentro que posibiliten la construcción de tejido social, algo que no se refleja en todos los casos revisados o en la proporción requerida. El tejido social es preponderante para atacar varios de los indicadores valorados, entre los cuales se encuentra la pertenencia y la apropiación y, en consecuencia, la seguridad.

Deterioro de la calidad visual - Perdida de Identidad

La calidad visual es un factor decisivo para garantizar estándares de habitabilidad, para salvaguardar la identidad de una ciudad, pero también para propiciar una mayor pertenencia y apropiación del espacio por parte de la población. En los proyectos revisados, se evidencia que la ley 1537 pero también la limitación financiera impuesta por el tope establecido para la vivienda de interés prioritario, han claramente producido dos efectos; el primero está relacionado con la limitación de la imagen planteada por los instrumentos de planificación territorial de los municipios y el segundo está relacionado con el impacto sobre el plano visual que regía en el imaginario de la población que fue reubicada de una vivienda que contaba con contacto permanente con el plano lejano a una vivienda cuya implantación y forma no permiten esta misma condición.

Esta conclusión fue confirmada durante la entrevista realizada a la abogada Mónica Quiroz quien asesoró a numerosos municipios durante el proceso de formulación de los proyectos de vivienda gratuita, varios de los cuales tuvieron que modificar su IOT para lograr la viabilización de los predios y de los proyectos. Según la abogada, la normativa y, sobre todo, el tope financiero de la VIP, solo permiten que las viviendas atiendan temas “prioritarios” relacionados con requerimientos mínimos de áreas(interores), cumplimiento de normas técnicas y construcción de vías de acceso principal. El tope establecido no solo no alcanza para atender temas relacionados con los acabados establecidos en los IOT municipales, el crecimiento futuro de las viviendas y las áreas de urbanismo requeridas, sino que, además, impide que los municipios puedan incorporar recursos adicionales para atender dichos temas porque entonces se superaría el valor de la VIP (ilustración 32).

Priorización de Variables según la Política Nacional de VIP

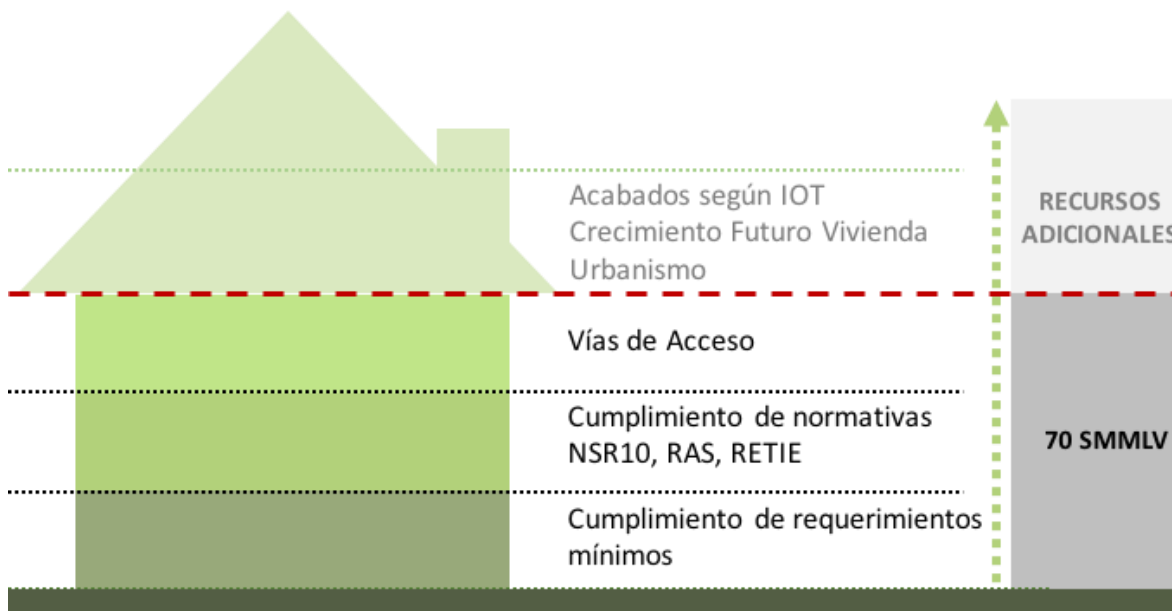


Ilustración 30. Gráfico que ilustra los temas que son atendidos en la VIP, de acuerdo al tope establecido, y los que no alcanzan, por lo general, a ser atendidos. Elaboración propia según la información proveída por la abogada Mónica Quiroz.

Durante el recorrido realizado en distintos municipios del departamento de Antioquia, se logró evidenciar la importancia de la apropiación de las viviendas por parte de la población. Esto se observó luego de haber realizado el registro fotográfico en los proyectos ubicados en los casos de estudio, por medio del programa “Antioquia Pinta en Grande”.

En talleres realizados con beneficiarios del programa, se evidenció que tanto el color y la textura como también la singularidad y el contraste, son factores determinantes para la generación del sentido de pertenencia a un lugar. Para las personas, es importante sentir que pueden tomar la decisión de cómo presentar su vivienda y de hacer parte de una comunidad, asumiendo tanto los beneficios como también las obligaciones de pertenecer a ella. Esto se refleja en la imagen urbana y en la calidad visual de los municipios.

En esta dirección, al observar con mayor detenimiento los proyectos visitados, se evidenció que, en ocasiones, los mismos no estimulan o no permiten que haya apropiación. En el caso de los proyectos de los municipios de Caldas y Yarumal, las edificaciones son de tipo multifamiliar y de propiedad horizontal por lo cual, valdría la pena proponer metodologías que permitieran la apropiación por medio de un proceso social de consenso, donde la población pudiera realizar un diseño en conjunto. Lo mismo habría que realizar para el proyecto de Turbo que es de tipo bifamiliar.

Deficiencia en bienes y servicios públicos

A partir del análisis realizado, se pudo evidenciar que algunos de los proyectos cuentan con una mejor condición de provisión en bienes y servicios públicos mientras que otros, aunque cuentan con posibilidades de mejorar, aún se encuentran en desventaja.

En el caso de Yarumal, se pudo evidenciar que, aunque el proyecto se encuentre en la zona urbana y el municipio argumente intenciones de construir equipamientos de apoyo a la comunidad de la urbanización José María Córdoba, los habitantes aún sienten que se encuentran en desventaja frente a los residentes del centro urbano. La carencia de un sistema de transporte urbano y la pronunciada topografía hacen difícil el traslado del proyecto hacia los distintos equipamientos que se encuentran en el centro mientras que los equipamientos ya existentes son de carácter deportivo y el acceso a los mismos, en ocasiones, requiere de un aporte económico que no es posible para la mayoría de la población que reside en el proyecto.

En el caso de Caldas, los mismos habitantes agradecen que el proyecto fuese construido al lado del equipamiento deportivo aledaño el cual permite el uso libre. También, la ubicación del proyecto y la existencia de un sistema de transporte urbano permiten a los beneficiarios una buena conectividad y fácil acceso a los distintos equipamientos previamente existentes en el centro urbano.

En el caso de Turbo, se puede evidenciar que el barrio La Lucila cuenta con un fuerte enfoque residencial dado que, junto a las 500 soluciones de vivienda incluidas en la primera fase del programa de vivienda gratuita, según *RCN*, habrá una segunda fase con un total de 150 soluciones. En esta dirección, el gobierno nacional se ve obligado a construir un colegio con capacidad para atender a 940 estudiantes, con el fin de dar respuesta a las necesidades a nivel de educación de la comunidad. Sin embargo, aún persisten necesidades de equipamientos relacionados con temas culturales y de salud como también un sistema de transporte colectivo-urbano que facilite la movilidad de los beneficiarios a los servicios que ofrece el centro.

Frente a la deficiencia en bienes y servicios públicos y la razón de que esto suceda en los proyectos de VIP, la abogada Mónica Quiroz explicó que, generalmente, “existe un mayor afán por construir viviendas lo cual sí cuenta en el indicador de meta de un plan de desarrollo y no metros cuadrados de espacio público los cuales no cuentan de la misma manera, pues (...) un plan de desarrollo marca el cumplimiento de los objetivos de un presidente y de un gobernante bien sea gobernador o alcalde” (Quiroz, 2017).

Deterioro del tejido social

La revisión de los tres casos de estudio, caracterizados por contextos socio-culturales distintos, permitió un análisis comparativo del tejido social, teniendo en cuenta que la población seleccionada por el gobierno nacional cuenta con los mismos criterios de selección.

En el caso del municipio de Yarumal, se debe tener en cuenta que los beneficiarios de la urbanización “José María Córdoba” fueron ubicados en dos etapas y cuentan con condiciones distintas, aunque en ambos casos se trate de vivienda social. En la primera etapa, se reubicó principalmente población proveniente del casco urbano del municipio la cual, además, aportó al cierre financiero del proyecto lo que significa que cuenta con cierta capacidad de ahorro. En la segunda etapa, se reubicó población proveniente, en un alto porcentaje, de la zona rural del municipio y de otros municipios cercanos, afectada por diversas problemáticas relacionadas con desplazamiento, ola invernal o que vivía en zonas no legalizadas y que, en consecuencia, no cuenta con capacidad de ahorro.

Por medio de las entrevistas realizadas a los beneficiarios, se pudo concluir que la población que reside en la primera etapa cuenta con una mayor apropiación dado que su cotidianidad siguió su curso regular al ser reubicada en el mismo contexto. Por el contrario, algunos beneficiarios de la segunda etapa mencionan que su lugar de trabajo sigue siendo en la zona rural por lo que la reubicación a la zona urbana del municipio ha alterado su cotidianidad y ha producido problemáticas de inseguridad al interior de su núcleo familiar. Al mismo tiempo, la población proveniente de la zona rural también manifiesta que el cambio de su campo visual y conexión con el campo se ha perdido y reducido notoriamente lo cual ha significado un fuerte cambio de vida.

De otra parte, según la entrevista realizada al funcionario público del municipio de Yarumal, la adaptación entre las familias de la primera y segunda etapas ha sido difícil debido a significativas diferencias de contexto socio-cultural. Según el funcionario, los beneficiarios de la primera etapa viven aparte de los beneficiarios de la segunda etapa, no se relacionan ni se identifican por lo que se siente una barrera. El mismo tipo de vivienda los estratifica porque conviven entre estratos 1 y estrato 2.

En el caso del municipio de Caldas, entre la población beneficiada por el proyecto se encuentra tanto población del municipio como también personas provenientes de otros municipios, en situación de emergencia por desplazamiento forzoso, desastre natural o pobreza extrema. Aunque los beneficiarios entrevistados expresaron que cuentan con sentido de pertenencia y que están conformes con su nuevo hogar dado varios de ellos solían ser vecinos desde antes de ser reubicados, la funcionaria social del municipio manifestó que, debido a que la población proviene de diversos contextos y no contaba con experiencia en temas de convivencia en propiedad horizontal, se han presentado problemas de convivencia. Según la funcionaria, los beneficiarios no estaban acostumbrados a pagar administración y, en razón de que la mayoría de ellos no trabaja,

dependen económicamente de ayudas económicas del estado. Adicionalmente, también se presentan problemáticas en relación con los barrios aledaños. Entre los problemas sociales identificados se encuentran la drogadicción, el maltrato infantil y violencia, en general. Para combatir esto, el municipio ha trazado un Plan de Acción y cada dependencia de la alcaldía ejecuta actividades para atender diversas problemáticas.

En el caso del municipio de Turbo, los beneficiarios provienen, principalmente, de los departamentos de Chocó y Córdoba. De una parte, por medio de las entrevistas realizadas, se observa que cuentan con sentido de pertenencia y, en su mayoría, comentan estar a gusto en la urbanización. Según la funcionaria entrevistada, el espacio público construido logra una buena interpretación del contexto de origen de los beneficiarios y, según los mismos, éste es un importante sitio para la integración además de la Casa de la Cultura cercana, la cual también es ampliamente usada para el encuentro y la realización de actividades culturales.

De otra parte, según la misma funcionaria, muchos de los beneficiarios no están a gusto con el diseño interior de las viviendas, ni con los materiales por lo que, con frecuencia, las alquilan. Además, muchos de ellos prefieren seguir viviendo en el mismo lugar, en la zona rural, dado que no cuentan con empleo en el municipio.

En la misma línea, también existe inconformidad por parte de la población originaria del municipio debido a que, por un lado, ellos también esperan proyectos y, por otro lado, perciben a la población desplazada como ajena al territorio y a su desarrollo.

En conclusión, en referencia al efecto producido en el tejido social, se debe tener presente que la elección de la población objeto del programa y, en consecuencia, de los proyectos de vivienda gratuita es realizada directamente por el gobierno nacional y no por los municipios. Adicionalmente, la selección se realiza sobre listados construidos en parte por los municipios y en parte por el gobierno nacional, construidos con base en censos desactualizados lo cual conlleva a que se presenten múltiples novedades en el estado de los beneficiarios, bien sea porque ya no viven en el mismo municipio o, en algunos casos, porque ya cuentan con vivienda propia.

En este sentido, resulta urgente reflexionar sobre la forma de ubicar y distribuir la población en el territorio. En este punto, el contexto socio cultural pero también económico resulta preponderante. Romper esquemas de dependencia laboral puede tener consecuencias negativas en la solvencia económica de la población y, en consecuencia, incrementar las posibilidades de una mayor acción delictiva en conjunto con una mayor inseguridad en el entorno de la vivienda y en el territorio. Asimismo, los esquemas sociales y culturales también son fundamentales para la construcción de tejido social en el territorio por lo que, incluir la participación de los beneficiarios en los procesos de diseño y formulación de los proyectos es fundamental.

Frente a la problemática social presentada en los proyectos de vivienda gratuita, durante la entrevista realizada a la abogada Mónica Quiroz, se indagó sobre las ventajas y desventajas del programa, a nivel social. La abogada respondió que el proceso de selección realizado por el gobierno nacional no fue fácil debido a que, por un lado, tenía que atender población representativa para indicadores de política pública, pero, por otro lado, las encuestas que dieron lugar a los listados de beneficiarios eran muy antiguas por lo que, en muchas ocasiones, se atendieron familias que ya no vivían en el municipio. Inclusive, debido a la informalidad en la tenencia de la tierra que caracteriza al país, también se atendieron personas que salieron beneficiarias pero que eran poseedores de otros predios, porque la información de cruce de propiedad es deficiente. En palabras de la abogada “El sistema no está diseñado para que la gente tenga informalidad y formalidad al mismo tiempo” (Quiroz, 2017).

Aislamiento de usos -Inseguridad

Las viviendas ubicadas en el centro urbano, generalmente se encuentran sobre calles peatonales o vehiculares donde la vivienda se mezcla con comercio y servicios. En los proyectos revisados, al aislar la vivienda de otros usos complementarios creando urbanizaciones que, aunque no estén físicamente cerradas, su implantación les atribuye ciertas características de encierro, se limita la circulación y frecuencia de personas, creando así zonas inseguras.

Aunque lo que la comunidad mayormente expresa es la ausencia del estado, también existen otras maneras de garantizar seguridad. Jane Jacobs defiende un modelo de seguridad basado en la confianza que genera la vecindad, en el conocimiento mutuo (Jacobs, 2011). Para ello, se requiere la existencia de espacios de socialización y encuentro que creen sentimiento de comunidad, responsabilidad social. Adicionalmente, según Jacobs, para sostener la seguridad urbana, también debe haber una mezcla de usos lo suficientemente compleja, donde haya contacto público y cruce de funciones y actividades. En resumen, lo que se pudo observar en los proyectos revisados no es solo la presencia de inseguridad sino la presencia de condiciones que la favorecen: aislamiento, carencia de sentido de comunidad, falta de usos complementarios a la vivienda que brinden vitalidad, el carácter de “barrio” que caracteriza a los municipios.

7 CONCLUSIONES

La presente investigación ha puesto en relación a dos ejes temáticos, la Vivienda Social y el Paisaje, para revisar los efectos producidos por los proyectos de vivienda gratuita, construidos en el período 2010-2015, en la estructura del paisaje de Antioquia. Por medio de un análisis comparativo entre lo planeado por la normativa y lo construido, se revisaron, de manera sistematizada, las variables de tejido urbano, identidad y habitabilidad. Las conclusiones ilustradas realizan un cruce de información y resultados de los diversos capítulos.

Comparativo de la Normativa

El análisis comparativo de normativa realizado en el capítulo 3º permitió evidenciar múltiples puntos de convergencia y de divergencia entre la normativa nacional, regional y municipal, en los ejes temáticos de la vivienda social y el paisaje. Si bien los planes cuentan con escalas y, por tanto, alcances diferentes, coinciden en cuanto a los principios y objetivos relacionados con la provisión de la vivienda y de los bienes y servicios de apoyo que esta requiere. Sin embargo, aunque los Instrumentos de Planificación Territorial plantean objetivos que se aproximan al ideal de integralidad entre componentes, las metas e indicadores de resultado de los planes de desarrollo en la totalidad de escalas suelen contar con un enfoque sectorial en cuanto a la vivienda social se trata. Esto incide en la priorización y focalización de recursos y se refleja en los proyectos de VIP resultantes, en el marco del programa de Vivienda Gratuita y de la ley 1537 que ha servido como instrumento para su ejecución.

Como se puede evidenciar en la ilustración 31, el análisis comparativo entre las normativas nacional, local y los proyectos construidos, en las variables de: tejido, identidad y habitabilidad, evidenció el nivel de coincidencia entre subvariables. De una parte, en temas como el tratamiento del suelo, el ambiente y la calidad visual, se observaron vacíos tanto a nivel de normativa nacional como también municipal. De otra parte, los temas donde menos coordinación se evidencia están relacionados con la ubicación, el uso del suelo y la densidad de los proyectos.

Por último, se observa que los temas donde existe algún tipo de coordinación son: accesibilidad y bienes y servicios. Sin embargo, aunque exista alguna correlación en el planteamiento normativo, esto no significa que necesariamente se cumpla lo dictado, en lo construido, y leyes como la 1537 de 2012 han permitido que esto suceda.

NIVEL DE COINCIDENCIA TEJIDO				
Tema	C1	C2	C3	NIVEL
UBICACIÓN	Red	Red	Yellow	Media-Baja
USO DEL SUELO	Yellow	Red	Yellow	Media-Baja
TRATAMIENTO	Red			DI
DENSIDAD	Yellow	Red	Red	Media-Baja
ACCESIBILIDAD	Green	Yellow	Yellow	Media-Alta

NIVEL DE COINCIDENCIA IDENTIDAD				
Tema	C1	C2	C3	NIVEL
PERTENENCIA	Green	Red	Yellow	Media
CALIDAD VISUAL				DI

NIVEL DE COINCIDENCIA HABITABILIDAD				
Tema	C1	C2	C3	NIVEL
BIENES Y SERVICIOS	Green	Yellow	Yellow	Media Alta
BIENESTAR SOCIAL	Yellow	Red	Green	Media
AMBIENTE				Media

CONVENCIONES	
ALTA	Green
MEDIA	Yellow
BAJA	Red
DI	Datos Insuficientes

Ilustración 31. Nivel de coincidencia de las variables de: tejido, identidad y habitabilidad, según el análisis normativo donde se compararon los resultados de los tres casos de estudio analizados.

La Ley 1537, efectivamente, ha abierto la puerta para que los municipios puedan modificar sus instrumentos de planeación con el propósito, no solo de garantizar suelo habilitado para la construcción de proyectos de Vivienda Gratuita sino también de modificar los temas que sean necesarios para lograr el cierre financiero con el tope establecido para VIP. Esto, por un lado, ha generado un importante número de soluciones de vivienda para familias que, de otro modo, posiblemente no tendrían como costearlas pero, por otro lado, también ha producido cambios importantes en la estructura del paisaje de las ciudades que no necesariamente significan una mejoría en la calidad de vida de sus habitantes.

Los instrumentos complementarios al programa de Vivienda Gratuita como la CIRCULAR EXTERNA y el ANEXO TÉCNICO proveen un fondo técnico con algunos elementos que podrían aportar para mejorar el espacio público y las zonas verdes pero no necesariamente están debidamente contextualizados y tampoco se cuenta con un observatorio o una entidad que asegure y monitoree su aplicación. Además de coherencia normativa, debe haber coordinación socio-cultural y metas que efectivamente puedan ser implementadas.

Los planes regionales, de otra parte, si bien establecen unas líneas de desarrollo y de planificación territorial, debido a su enfoque como lineamientos, no logran servir de “sombrija” para los IOT municipales ni de elemento conector entre las escalas nacional y municipal. Además, la diferencia entre los momentos administrativos local y nacional no permite que haya coincidencia en esfuerzos o recursos, pues, para ser materializados, los planteamientos deben tener recursos asignados y esto no sucede en todos los casos ni en todas las escalas.

Por ultimo, como se pudo evidenciar, los IOT municipales, para el período de ejecución de la primera fase del programa de Vivienda Gratuita, aún no contaban con el detalle necesario para cubrir el vacío normativo evidenciado en las normativas de escala nacional y regional en los temas relacionados con las variables de tejido, identidad y habitabilidad. Las subvariables más deficitadas en los IOT municipales, según lo observado, son: el tratamiento del suelo, la relación de la VIP con el centro urbano, los bienes y servicios, el ambiente, el bienestar social, la pertenencia y la apropiación. Además, en los casos donde se contaba con detalle en cuanto a exigencias de bienes y servicios, densidad y calidad visual, se observó un alto incumplimiento de lo planteado en los IOT municipales, algo confirmado por la entrevista realizada a la abogada Mónica Quiroz. Pero ¿Cómo se puede lograr una mayor coherencia normativa, multiescalar, en la relación entre la estructura del paisaje y la vivienda social?

Diseño de una metodología de evaluación y sistematización de resultados

El diseño de la metodología de evaluación y sistematización en la que se desarrollaron herramientas de recolección y consolidación de la información como las fichas de análisis, formatos de cuestionario y entrevista, así como la fichas planimétricas permitió, bajo igualdad de criterios, comparar variables, subvariables e indicadores, tanto objetivos como subjetivos, incluyendo información de percepción individual y colectiva.

La matriz de variables inicialmente planteada sirvió como vehículo para identificar bajo qué parámetros la normativa “conversa” entre escalas y con lo construido y en qué aspectos se puede enfatizar con mayor o menor detalle. Así que, durante el proceso de investigación, se evidenció que algunas de las subvariables se cruzaban o repetían por lo que la matriz de variables sufrió ciertas modificaciones bien sea eliminando o agregando lo que se consideró necesario. Finalmente, la investigación arrojó los resultados esperados y confirmó la validez de la matriz de variables, la cual podría ser replicada para el estudio de otros casos, en diversos contextos.

Dificultades Enfrentadas

Si bien se logró obtener acceso a la información relacionada con los Instrumentos de Ordenamiento Territorial de los casos de estudio en algunas de las páginas web de los municipios, desafortunadamente, la conexión entre las Secretarías de Planeación municipales con el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) Departamental y con las autoridades ambientales es débil. Aunque estas cuentan con información de algunos municipios, por lo general, es insuficiente y desactualizada lo que no permitiría realizar el análisis planteado.

Dicha deficiencia también se observó en el Sistema de Información de Gestión de Vivienda FONVIVIENDA-DIVIS-SPAT, en su Módulo de Seguimiento Físico del Proyecto (SIPV) cuando

se intentó ubicar la totalidad de proyectos construídos en la primera fase del programa de vivienda 100% subsidiada y relacionar la ubicación de los proyectos con el centro urbano. Si bien el sistema arroja un mapa general de ubicación de los proyectos a nivel nacional y datos estadísticos del proyectos, la ubicación ilustrada, en numerosas ocasiones, no corresponde con la realidad. Para suplir parcialmente esta deficiencia, en la ubicación de los proyectos, se recurrió al programa Google Earth, apoyado por Street View, así como por el registro fotográfico de medios informativos.

Los efectos de la vivienda social en la estructura del paisaje

Los efectos identificados en los casos de estudio guardan correspondencia con los ya mencionados por diversos autores a nivel mundial pero también alimentan dicho debate. El primer efecto identificado es la ubicación de los proyectos de VIP sobre la periferia y, en consecuencia, el **policentrismo**. Tanto Caldas, Yarumal, como también Turbo cuentan con proyectos ubicados en la periféria del centro urbano. La ubicación sobre la periferia suele estar relacionada con el incrementado precio del suelo que caracteriza el centro urbano de la ciudad.

La ubicación es fundamental para los proyectos de esta índole pues define en gran parte la movilidad, el acceso a los bienes y servicios, el costo de vida pero también el funcionamiento del territorio. Las entrevistas realizadas evidenciaron algunas problemáticas asociadas, principalmente, a los dos proyectos ubicados en los municipios de Yarumal y Turbo, los cuales carecen de un sistema de transporte urbano.

Al mismo tiempo, este fenómeno también significa un crecimiento del tejido urbano por la presión que surge a partir de la construcción de proyectos de vivienda de alta densidad en terminos de escuelas, equipamientos deportivos y servicios de soporte. A la larga, las presiones ejercidas sobre la frontera de los centros urbanos, dan lugar a nuevos centros administrativos, dispersando la administración del territorio y especializandolo por zonas. José María Llop llama la atención en que, en los procesos de urbanización y, en especial, cuando se genera una dispersión del territorio, se debe evitar la superespecialización de los usos del suelo para no generando un paisaje y una estructura urbana muy fragmentada y segregada (Llop & Usón, 2012).

El segundo efecto es una mayor compactación del territorio lo cual significa un mayor número de viviendas por hectárea pero no necesariamente con una compensación correspondiente en espacio público, zonas verdes y equipamientos. Aunque los IOT municipales cuentan con algunos criterios de diseño y de equilibrio en la construcción de proyectos de vivienda social, dichos criterios se ven sesgados por la urgencia en la ejecución y por el tope financiero. 70 SMMLV apenas logran suplir los requerimientos mínimos a nivel arquitectónico y estructural y no alcanzan para atender temas relacionados con la calidad visual de los proyectos al igual que con el espacio público, las zonas verdes y los equipamientos necesarios para proveer unos mejores estándares de calidad de vida.

El modelo de la ciudad compacta planteado por la redensificación, con frecuencia, en los procesos de renovación urbana, suele asociarse con una mayor sostenibilidad ambiental. Sin embargo, Salgado y Molini, en su estudio sobre los impactos de la ciudad de baja densidad en relación con los de la ciudad compacta, explican que, aunque los beneficios de la ciudad compacta son notables, no se debe fomentar cualquier ciudad compacta:

Todas las medidas que favorezcan la ciudad compacta deben ir acompañadas de actuaciones que hagan más confortable el vivir en ella, como dotarla de un excelente transporte público y de una adecuada proporción de espacios verdes. (Salgado & Molini, 2018)

Según los autores, el modelo ideal de ciudad es aquel que, además de generar beneficios ambientales, pueda proporcionar una alta calidad de vida a sus habitantes. Así que, una intervención urbana no solo debe enfocarse en la densificación como el medio de lograr una mayor sostenibilidad sino que, además, debe considerar las actuaciones y usos que dicha intervención requiere para ofrecer una mayor calidad de vida a los habitantes.

El tercer efecto está asociado a la fragilidad de la calidad visual. Aunque los municipios pueden no contar con un prototipo de imagen muy detallado en sus Instrumentos de Ordenamiento Territorial, suelen contar con unos estándares mínimos de calidad visual, relacionados principalmente a los acabados exteriores. Sin embargo, en los casos de Yarumal y Turbo al igual que en múltiples proyectos de vivienda gratuita, tal como lo explicó Quiroz, debido al tope financiero, no es posible atender los temas de calidad visual. Según Cáncer, los valores estéticos (belleza o calidad visual según otros autores) exigen, en los modernos estudios de ordenación territorial y de impacto ambiental, ser considerados en términos comparables al resto de los recursos, por lo que es preciso establecer una base objetiva de comparación entre ellos (Cáncer Pomar, 1994). Teniendo en cuenta la fragilidad visual que caracteriza la estructura del paisaje en los casos de estudio, vale la pena pensar en ¿Cómo incorporar a los instrumentos de ordenamiento territorial lineamientos que puedan salvaguardar la calidad visual de los paisajes en la ejecución de los proyectos de vivienda social en las ciudades?

El cuarto efecto está relacionado con la deficiencia en bienes y servicios que deberían tener los proyectos de VIP. Entre los tres casos de estudio, Caldas cuenta con una mejor condición en cuanto a servicios complementarios dado que se construyó al lado de un complejo deportivo y cultural, en el marco de un proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios. Sin embargo, en casos como Yarumal y Turbo, se observa que, aunque los municipios planifiquen a corto, mediano o largo plazo la construcción de equipamientos complementarios, dichos planes deberían ser previos a la construcción de la vivienda. Según Ballén, la planeación de la vivienda y de la ciudad son procesos que deben tener presentes los temas de la accesibilidad, la calidad urbana del entorno, los servicios, la movilidad y las infraestructuras adecuadas para la calidad de vida, así como componentes culturales, en

particular cuando se trata de vivienda rural o para sectores sociales particulares (Ballén, 2017).

El quinto efecto está relacionado con el rompimiento de las relaciones de tejido social que surge por la migración de una gran cantidad de población rural hacia la ciudad. Este efecto fue explicado por la funcionaria del municipio de Turbo donde mencionó que muchas de las personas no quisieron habitar sus viviendas debido a que vienen de un contexto socio-cultural muy distinto al que deben asumir como propio. Al mismo tiempo, también, los habitantes de la ciudad, según la funcionaria, han expresado algunas inconformidades porque no reconocen en la población nueva un vínculo emocional.

Aquí, cabe mencionar la ironía de que, como lo comentó Mónica Quiroz en la entrevista realizada, con frecuencia, los municipios tienen la capacidad de adicionar recursos para mejorar algunas condiciones en los proyectos pero no lo pueden hacer porque entonces superarían el tope de costo por vivienda y ya no podrían acceder al subsidio en especie del gobierno nacional. Es ahí donde entonces, cabe preguntarnos ¿Cómo se podría lograr una mayor integralidad en las políticas de vivienda social y, por ende, una menor sectorialidad de las políticas públicas que desarrollan la estructura del paisaje de las ciudades?

Aprendizajes

La presente investigación permitió evidenciar que los ejes temáticos de la vivienda y la estructura del paisaje cuentan con múltiples puntos de convergencia. Si bien la vivienda suele ser concebida como una intervención aislada, cuenta como un entorno de apoyo mucho más amplio y significativo para la planificación territorial de las ciudades.

Casos como Caldas y Turbo proveen una representación de lo que se puede hacer mejor en términos de planificación del paisaje de la vivienda. El municipio de Caldas, reconociendo las posibles limitaciones que pudiese tener la población, decidió de manera acertada ubicar el proyecto de vivienda en el lote que pensaba se encontraba en buenas condiciones para proveer servicios y equipamientos. Efectivamente, la población entrevistada afirmó que la ubicación del proyecto, aunque en periferia, era adecuada y que les facilitaba temas como el transporte y el acceso a los equipamientos y servicios del centro urbano.

Asimismo, el municipio de Turbo también cuenta con buenas prácticas. De manera previa a la construcción del proyecto de vivienda, el municipio, previendo las consecuencias de un proyecto de tan alta densidad, solicitó recursos adicionales al Ministerio de Vivienda para construir, con el apoyo de VIVA, un mejor espacio público, algo que logró impactar positivamente a la población no solo del proyecto sino también de la ciudad en general. Según la funcionaria, población de barrios aledaños buscan el uso de algunas instalaciones que existen en la urbanización. Sin embargo, también se han presentado algunos inconvenientes, principalmente en la ocupación de las viviendas. Debido a que no hubo un

proceso previo con la comunidad, varias personas decidieron no ocupar las viviendas puesto que su diseño no respondía a sus necesidades y costumbres.

Así que, al preguntar a los funcionarios entrevistados ¿en qué aspectos se podría mejorar en futuros proyectos de dicha índole?, como respuesta, por parte del funcionario de Yarumal, se obtuvo que se debería pensar en trasladar a este tipo de familias a contextos más pertinentes, en los cuales se puedan integrar con mayor facilidad. Sobre la misma pregunta, la funcionaria de Turbo comentó que “se podría mejorar, inicialmente, en la parte preconceptual puesto que debe haber un trabajo fuerte del área social; que el diseñador se sienta con un equipo social” (Murillo, 2017).

Frente a la misma pregunta, con un énfasis normativo, la abogada Quiroz comentó que, al igual que la ley 1537, existen leyes como la 9ª del 1989 o la 388 de 1997 cuya modificación en los temas del tope de VIS y VIP podría posibilitar la incorporación de recursos por parte de los entes territoriales, dependiendo de su capacidad, para lograr un mejor resultado en los proyectos. Adicionalmente, también comentó sobre la existencia de un subsidio de urbanismo que aún no cuenta con la suficiente reglamentación para ser aplicado.

Además de las buenas prácticas mencionadas, a través de las entrevistas y del análisis realizados, se puede concluir en que es necesario lograr una mayor integralidad en las políticas públicas de vivienda social de tal manera que permitan una relación óptima con el paisaje de las ciudades. Reconociendo las dificultades económicas y técnicas que afrontan los municipios, se debe pensar en un mecanismo que permita, además de la provisión de recursos, apoyar sus procesos tanto de planificación territorial como también de formulación y estructuración de proyectos, sin que ellos pierdan su autonomía y poder de decisión. En este sentido, la abogada Quiroz mencionó que no solo la ley hace o posibilita que un programa se pueda ejecutar; también se necesita que haya interés y voluntad política por parte de todos los actores: la nación, el departamento y los municipios. Las leyes proveen posibilidades pero el resultado depende de la voluntad, principalmente, política por lo cual temas como la vivienda y el paisaje dependen, en gran parte, de lo que allí se plasma y ejecuta.

En este sentido, la presente investigación, luego de un análisis sistematizado de los efectos de la vivienda social en el paisaje, espera crear un debate acerca de la importancia de correlacionar la vivienda social y el paisaje en los procesos de planificación territorial y de ejecución de proyectos a gran escala como el de Vivienda Gratuita con el fin de consolidar un ciclo de mejoramiento de las políticas de vivienda que rigen el programa.

A partir de los resultados y conclusiones anteriormente presentados, surgen nuevas inquietudes investigativas en relación a las siguientes cuestiones: ¿Qué podemos aprender de los proyectos ya construidos para lograr una mejor integralidad física y social de futuros proyectos en la estructura del paisaje? ¿Qué lineamientos pueden apoyar el buen desarrollo de la estructura del paisaje en la ejecución de los proyectos de vivienda social en los municipios de Antioquia? ¿Cómo lograr mayor integralidad en las políticas de vivienda?

¿Cómo diseñar políticas públicas de vivienda social más incluyentes; que respondan a la diversidad geográfica, social y cultural de la estructura del paisaje de las ciudades en Colombia?

ANEXOS

Entrevistas y Cuestionarios

Entrevista Asesora Jurídica

Nombre: Mónica Quiroz Viana

Cargo durante la ejecución del Programa de Vivienda Gratuita Fase 1: Asesora Jurídica

1 ¿Cuál fue su labor en VIVA?

Mi cargo inicial fue “asesora de gestión y titulación de predios” y después pasé a ser “asesora de gerencia”. En algunos momentos estuve de directora jurídica, administrativa y financiera encargada de gerente encargada.

2 ¿Cuál fue su participación en el programa de vivienda gratuita?

Fue desde el inicio. Cuando se lanzó el programa de vivienda gratuita, yo estaba a cargo de la gestión y titulación de predios que tenía como función promover el acceso a subsidios y la habilitación de suelo. Empezamos presentando un modelo de convenio con la nación. Ese modelo de convenio posibilitaba que la Empresa de Vivienda de Antioquia asumiera la gerencia integral del programa de vivienda gratuita para la ejecución de viviendas en el departamento. Y, ¿qué posibilitaba la gerencia integral? Posibilitaba que tuviera un componente técnico, un componente jurídico, administrativo y financiero, dándole soporte a la capacidad administrativa de los municipios porque la realidad es que la mayoría de los municipios de Antioquia, categoría 4,5 y 6, tienen una capacidad administrativa muy disminuida.

Lo que hacía la Empresa de vivienda de Antioquia, en ese caso, era apoyar todo ese tipo de procesos en los municipios porque, pues, normalmente las secretarías de planeación de los municipios eran secretarías de planeación y FOVIS al mismo tiempo, entonces, con la empresa se posibilitó tener un equipo de trabajo interdisciplinario (arquitectos, ingenieros, abogados, financieros), que podría darle soporte al proceso que se llevaría a cabo en los municipios, en primera medida. En un segundo lugar y muy importante, esta gerencia integral permitió que la Empresa de Vivienda de Antioquia, a través de un Fideicomiso que se constituyó, y el crédito que tomamos con el Instituto de Desarrollo IDEA, financiara el programa de vivienda gratuita. Porque, en el programa de vivienda gratuita, el constructor realiza las viviendas-las financia- y, al final, el gobierno nacional le compra las viviendas y se las entrega a los beneficiarios.

Como tenemos tantos municipios en Antioquia y la mayoría de ellos no tenía la capacidad de construir más de 50, 60, 100 viviendas y algunos de ellos, como Peque y Uramita, tenía como 24 viviendas máximo, como Yolombó que tuvo 24-26 viviendas, la idea era que la mayoría de municipios pudiera entrar al programa de vivienda gratuita porque, si no fuera así, a un constructor, financieramente, no le daba y no iba a llegar hasta Peque. Hay que tener en cuenta que la distancia desde Medellín que sería la centralidad para las constructoras a Peque, es entre 7 a 8 horas en materiales y

personal. Construir 42 viviendas no era una situación viable financieramente. Entonces, la única manera era empaquetar, apoyar y financiar.

El IDEA nos sirvió de apalancamiento. Tuvimos un crédito inicial de 100.000 millones de pesos y con eso iniciamos la primera fase del programa de vivienda gratuita. Entonces, elaboramos el primer convenio el cual se firmó en octubre de 2012. Vale la pena resaltar que la Empresa de Vivienda de Antioquia apoyó a los municipios también en la presentación de los predios, es decir, en la primera fase de vivienda gratuita se exigía que se presentaran predios urbanos, con disponibilidad inmediata de servicios públicos, jurídicamente limpios y que cumplieran una normatividad básica como retiros, zona de riesgo, etc.

(¿Entre los requerimientos se exigía que los lotes estuviesen destinados para vivienda social?) Destinación para vivienda o equipamiento eran usos compatibles pero un uso institucional tendría que ir a desafectación. Sin embargo, la mayoría de instrumentos de ordenación territorial de Antioquia no tiene ese nivel de avance en cuanto a la categorización del suelo-son muy genéricos. Por ejemplo, una misma porción de suelo puede tener destinación de comercio, afectación económica, vivienda; puede tener seis o siete usos compatibles. Entonces, desde el punto de vista del uso del suelo no se presentaron mayores requerimientos.

El Ministerio sacó una lista de chequeo que tenían que cumplir los municipios para postular los predios. Esta lista de chequeo y la postulación salió en julio de 2012. Sin embargo, la Empresa de Vivienda de Antioquia, desde antes, empezó a hacer recorridos en los municipios con equipos multidisciplinarios donde se hacía verificación de los lotes y se presentaban varios predios por cada uno de los municipios.

VIVA realizó, inicialmente, un Banco de Tierras el cual se utilizó para los municipios de Antioquia que se presentaron a la convocatoria de vivienda gratuita. Es decir, nosotros empezamos alrededor del 2012 a hacer un recorrido a nivel de Antioquia para identificar qué predios eran aptos o disponibles para la construcción de vivienda de interés prioritario. Los criterios usados para el Banco de Tierras fueron muy parecidos a los exigidos por el Programa de Vivienda Gratuita. Sin embargo, en el caso del programa, sí hubo exigencias adicionales en términos de áreas de lote mínimas, entre otras. Se podría decir que el Banco de Tierras inicialmente construido cumplía con las exigencias del programa.

Al final, en la primera fase, pasaron alrededor de cuarenta municipios para un total de 3.800 viviendas aproximadamente, en lo cual consistió el primer convenio. Con ese primer convenio/paquete iniciamos la convocatoria de selección de constructores donde nos apoyaron mucho: Camacol, la Sociedad Colombiana de Arquitectos, la SAI, también Londoño Gómez; varias entidades del municipio de Medellín con experiencia en construcción, interventoría y en estructuración de proyectos. ¿En qué consistía el apoyo? En establecer cómo es más atractivo, cómo funciona mejor para que un

constructor se presente a construir proyectos en municipios tan alejados, donde puede que se no encuentre mano de obra calificada ni los materiales que exigen este tipo de construcciones.

En diciembre de 2012, se inició la primera convocatoria para los constructores. La primera piedra o el primer proyecto que tuvo acta de inicio fue en la primera semana de marzo. Primero empezaron: Yarumal, Angostura, San Jerónimo.

3 Según su experiencia, ¿cual fue el papel de la Ley 1537 en la ejecución del programa de Vivienda Gratuita?

En este sentido, podríamos hablar del papel del programa gratuita el cual se apoyó en la Ley 1537. El programa de vivienda gratuita posibilitó que muchos municipios pudiesen tener proyectos de vivienda sin depender en estricto rigor de la voluntad del constructor o de las Organizaciones Populares de Vivienda. Los municipios de Antioquia no tienen o no tenían hasta ese momento la capacidad administrativa de organizarse y presentar proyectos estructurados a la nación para poder conseguir recursos a través de las bolsas que tenían o que tiene el Ministerio de Vivienda para recursos en vivienda. Normalmente dependían de un tercero o de un particular que se los estructurara, pero no tenían la capacidad interna de hacerlo. Lo que se encontró, además, en la primera verificación que hizo la Empresa de Vivienda de Antioquia es que esa “inhabilidad” institucional y administrativa había llevado a que muchísimos proyectos se hubiesen siniestrado-es decir que no hayan terminado, que no terminaron en las condiciones que se requerían, que no cumplían norma, que las familias no estuviesen habitando sus viviendas por muchísimas fallas. Entonces, llevar un programa estructurado en cumplimiento de norma con cofinanciación y apoyar esa capacidad institucional en los municipios es la mayor de las fortalezas del programa de vivienda gratuita.

Entonces, la Ley fue el instrumento para habitar el programa. **Muchos municipios tienen necesidades de vivienda y no todos tienen suelos aptos desde el punto de vista jurídico para poder llevar a cabo los programas.** Los IOT, por lo menos en el departamento de Antioquia, cuando nosotros empezamos, estaban dentro del término para hacer las revisiones a mediano plazo, sin embargo, no muchos lo habían hecho y no muchos lo habían empezado. Entonces, ¿qué permitió la Ley 1537? Adecuar las condiciones que tenían, con los predios que tenían para poder ejecutar un programa de vivienda sin necesidad de esperar la revisión a mediano plazo ni una revisión excepcional. La Ley 1537 lo trae excepcional sobre las excepcionales que trae la Ley 388 y establece en qué condiciones-no en todas- y lo trae por una única vez. **Es decir, por una única vez, el municipio podrá habilitar un suelo rural, de expansión, semiurbano, como urbano y darle norma para construir proyectos de vivienda.**

4 ¿Cuáles fueron los municipios que solicitaron asesoría para la modificación de su IOT? (¿Fueron solo municipios de Antioquia?)

El primero que llegó fue Gómez Plata. El caso de dicho municipio tenía una particularidad y es que el lote que postuló estaba en suelo semiurbano. La dirección de desarrollo territorial del Ministerio apoyó en la asesoría del documento técnico de soporte para la modificación. La Empresa de Vivienda de Antioquia servía de puente y apoyaba en un inicio cómo los municipios deberían hacerlo, pero el ministerio, en la primera obra de vivienda gratuita, fue muy proactiva porque, obviamente, conocía el instrumento, como se tenía que presentar y qué se tenía que hacer y qué no, para poder hacer las modificaciones.

Gómez Plata fue el primero porque tenía el suelo semiurbano, se presentó al Consejo, se verificaban las tres condiciones que indica la Ley 1537 y es que tuviera **disponibilidad inmediata de servicios públicos, que estuviera conectado a la red vial y que tuviera vocación de ser urbano**. Efectivamente, el predio estaba en todo el marco de desarrollo o del perímetro urbano de Gómez Plata, entonces, no hubo mayores inconvenientes. Sin embargo, como Gómez Plata no había revisado su instrumento de ordenamiento territorial todavía, el predio no había podido pasar ese suelo semiurbano o de expansión todavía a integrarlo al casco urbano pero lo cierto era que desde el punto de vista físico sí se encontraba integrado.

Entre otros municipios se encontraba Arboletes el cual tuvo el mismo caso: el **perímetro urbano** aún no se había modificado. El predio que teníamos estaba en suelo de expansión, pero había muchos barrios emergentes en su alrededor. En Arboletes hubo otra desafectación y era que el suelo sí tenía una **destinación** y era que allí supuestamente se iba a hacer el aeropuerto de Arboletes. Entonces era para una pista aérea. Pero ya en “la pista aérea” había un ICBF, una torre del IDEAM y, pues obviamente, ya no iba a ser ni pista aérea ni aeropuerto de Arboletes. No se había tocado el instrumento para esas dos construcciones que se hicieron- no tenemos conocimiento del porqué-. Entonces se llevó al consejo, se incluyó el predio a suelo urbano (estaba en suelo de expansión) y se le dio toda la norma necesaria para la construcción en densidades, en equipamientos y en cumplimiento de **obligaciones urbanísticas**.

También se hizo modificación de Turbo y Necoclí. En Necoclí fue por tema de **densidades**, en Turbo fue también suelo. Turbo tenía una particularidad y era que el 70% del lote era de suelo urbano y 30% del lote era suelo rural, pero era un mismo lote de terreno y allí estaban construyendo también varias cajas de compensación porque se trata de un lote muy grande. La Lucila es un lugar gigante donde también hay viviendas de Comfama, de Confenalco, hay viviendas de desplazados, entonces allí lo que faltaba era en gran parte **equipamientos y espacio público**. Entonces, lo último que se acordó con el Ministerio era que se aportaran unos salarios adicionales-VIVA aportó otros salarios- y se logró hacer un **planteamiento urbanístico** que permitiera sopesar la

cantidad de viviendas que tenía ese predio con el **espacio público**. Entonces, se hizo un buen amoblamiento, un parque infantil, y se trató de darle equilibrio a la alta cifra de viviendas que se estaban construyendo y al espacio público.

De Urabá, también está el caso de Carepa, por temas de densidad. Normalmente, los municipios de Urabá, casi todos, modificaban el instrumento por el tema de densidad porque tenían sus instrumentos planteados para plantas de máximo uno o dos niveles. No tenían proyectado el crecimiento en altura y tampoco planteaban varias unidades habitacionales por piso, aunque en realidad ninguno de los casos superó los tres pisos.

Vigía del Fuerte, aunque no fue en el marco del programa de vivienda gratuita, sí realizó modificación su instrumento a través de la Ley 1537 para habilitar suelo y construir vivienda por “Acuerdos Públicos” que fue otra metodología que tenía la gobernación de Antioquia con los otros municipios del departamento para acceder a programas de vivienda.

En Occidente, Uramita y Peque tuvieron modificación por densidad. El mismo caso: los IOT no tenían contemplado el **crecimiento en altura**. Allí sí no daba por el tipo de suelo hacer sótano. Entonces, todo tenía que ser del suelo hacia arriba. En ese orden de ideas, tuvimos que hacer modificaciones para poder tener diseños en altura de tal manera que se pudieran aprovechar los lotes, pues, los lotes eran pequeños, no eran lotes generosos-, y obviamente son municipios más pequeños con poblaciones con muchas afectaciones y muchas deficiencias.

Por ejemplo, en Arboletes, hacía más de diez años no había proyectos de VIP en el municipio. En Peque y Uramita, había proyectos de vivienda dispersa pero no proyectos nucleados. Entonces, era la manera también de apoyar a esos municipios.

También tuvieron modificación: Sabanalarga, Andes, Tarso, Titiribí, Pueblorrico, Fredonia.

En Salgar, se tuvo que hacer modificación del IOT porque no permitía las densidades. Se hizo modificación para el corregimiento de Las Margaritas y para unos lotes dentro del municipio de Salgar en temas de densidad y en cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Nos sirvió el instrumento de la Ley 1537 pero no fue en el marco del programa. Salgar tuvo una innovación que fue interesante y rescatable: En Salgar tuvimos concertación con la Corporación Ambiental, con Corantioquia. Corantioquia nos apoyó en la modificación del IOT para el corregimiento Las Margaritas. Nos apoyó en la emisión del documento técnico y en la concertación, solamente para ese lote, también porque había **afectación por zona de riesgo** porque **lo único que no permite la Ley 1537 es modificar zonas de riesgo o suelo protegido**. Estos temas no estaban dentro de las causales de modificación que planteaba de la Ley 1537.

5 ¿Cuáles fueron los principales aspectos por los cuales los municipios tuvieron que acudir a la modificación de su IOT para lograr construir su proyecto de vivienda gratuita?

La incorporación de suelo, densidades, alturas, obligaciones urbanísticas, áreas mínimas de lote y fachadas.

6 ¿Qué porcentaje de dichos proyectos cree que se hubiera podido llevar a cabo sin la expedición de la Ley 1537?

Como la ley le sirvió de instrumento al programa, yo no concibo la ley sin el programa de vivienda gratuita. Es decir, es una estrategia del gobierno nacional que se complementaba. La Ley 1537 aunque toca varios aspectos de la normatividad en vivienda, en realidad, fue impulsada y sirvió de vehículo, pero para el programa de vivienda gratuita. Entonces, en ese orden de ideas, uno no podría decir que con la ley sola yo podría haber hecho los proyectos. La ley necesitó del programa como el programa necesitó de la ley para poder ser efectivo.

¿Cuántos? Creo que, en ese momento, conjugaron muchos factores. Conjugó que la nación traía un programa interesante con recursos, una ley que permitía hacer los proyectos a través de una fiducia-aunque la ley 388 también lo traía, pero era un poco más lacso-, y la gobernación de Antioquia estaba alineada. Para los municipios de Antioquia fue un momento muy bueno porque tenía alineada la nación con los recursos, a la gobernación de Antioquia con los recursos y a la ley para posibilitar los proyectos. De alguna manera, se aseguraron de no depender de ese tercero, de ese constructor, sino de depender directamente del estado, y se pudo demostrar que con organización estatal se podía llegar a atender las familias de los municipios más necesitados. En este programa no hubo participación desde el punto de vista monetario por parte de las familias, era un programa totalmente gratuito; la escrituración, la construcción, absolutamente todo.

Entonces, la verdad, solamente o tal vez los municipios con mayor afectación por violencia o que tuvieran la mayor cantidad de carta-cheques o subsidio de desplazados podrían haber hecho programas de vivienda, pero siempre necesitando la cofinanciación. Es la primera vez que el gobierno nacional da subsidios del 100%. Antes, solamente por bolsa daban, por ejemplo, 25 salarios para desplazados, daban 27 salarios, 12, 15, y se necesitaban 70. Siempre se necesitaba esfuerzo de las familias, de los municipios y de la gobernación, entonces, es la primera oportunidad en que el gobierno nacional da subsidios de 60 salarios, la gobernación da un promedio de 7-8 salarios y los municipios un salario o un salario y medio, donde los aportes normalmente eran en suelo u obligaciones urbanísticas.

7 ¿Considera usted que leyes como la 1537 inciden sobre el desarrollo territorial de los municipios? Sí la respuesta es sí, ¿en qué aspectos?

Sí, incide. Incide en la conformación del territorio. Acelera los cambios administrativos que se tienen que dar al interior de los municipios. Hay municipios que no han entendido la importancia del IOT para fomentar desarrollo o, si lo entendieron no tienen la capacidad institucional o los recursos necesarios para formular un buen plan de ordenamiento territorial.

8 ¿Cuáles fueron los casos más críticos entre los que usted apoyó presentando su asesoría y por qué?

Uno de los casos fue Támesis porque en su IOT se planteaba que las fachadas debían ser terminadas con elementos rústicos y en madera. Para una vivienda de VIP, cumpliendo normatividad completa, con la financiación y esquema existentes, no es posible asumir este tipo de acabados. Cuando el municipio lo determinó lo hizo porque para ellos era importante que si usted como particular va a hacer una construcción terminar las ventanas en madera y las puertas en material rústico. Pero eso es costoso y no es, en realidad, un elemento necesario para la habitabilidad. Es una situación de fachada.

Entonces, para los proyectos de VIP o VIS es muy difícil que cumplan ese tipo de condiciones. Sobre todo, porque los capítulos: J, K y H traen unas exigencias muy costosas para los proyectos. No digo que no sean necesarias, obviamente porque se trata, por ejemplo, de temas como la red contraincendios. Pero, en los municipios no estaban acostumbrados a cumplirla y al parecer los constructores tampoco. Solamente las cumplían en ciudades capitales, pero en los municipios no las cumplían. Una red contraincendios es una red costosa para este tipo de proyectos, entonces tienes que escoger. Tienes que cumplir la ley, proveer condiciones de seguridad y sismo resistencia y, obviamente, no te alcanza para la fachada.

Entonces, fue difícil en el municipio porque **era lo que los concejales querían para su municipio, desde el punto de vista estético, pero desde el punto de vista económico no alcanzaba.** La VIP tiene un tope-es un tope legal- y es de 70 salarios mínimos. Ahora, desde el punto de vista particular, considero que **si los municipios tienen como hacer vivienda con mayores recursos la ley les debería posibilitar esa situación y no prohibírselo.** Porque muchos municipios como en caso de Támesis, Envigado y La Estrella, tenían cómo hacer mejores viviendas de interés prioritario con más metros cuadrados pero la ley no permite que usted supere un tope de 70 salarios. Entonces, eso sí me parece absurdo. Es decir, si uno tiene condiciones económicas de proveer un mejor espacio de habitabilidad a una familia, la ley no debería impedirselo.

Nos encontrábamos muchas veces en que los municipios podían hacer esfuerzos mayores, mejores áreas, con más habitaciones, obviamente algo mejor para la comunidad, pero la ley tiene una prohibición y es que, en municipios de categoría 4,5

y 6 solamente se puede hacer VIP y no se puede violar el tope. Entonces, estamos amarrados en 70 salarios, los salarios se traducen en metros cuadrados y en acabados y, pues, yo considero que eso si es retrogrado. Ellos tienen un punto y es que hasta usted no cubra la demanda inicial –y es que todo el mundo que no tiene capacidad tenga vivienda- usted no podría subir al próximo nivel donde los beneficiarios pueden hacer un esfuerzo mayor- que sería el tope de VIS.

Lo que encuentro ilógico es que, si un gobernante de turno tiene la capacidad financiera de entregar una mejor vivienda, la ley no se lo permita. En últimas, se supone que la constitución y la ley 388 brindan a los alcaldes la posibilidad de ordenar su territorio y **si yo tengo la capacidad de ordenar mi territorio, yo debería poder ordenar mi territorio con mejores condiciones de vivienda social**. La ley no debería impedirlo. Está bien que el gobierno nacional de hasta 70 salarios máximo, pero si yo puedo aportar más salarios por qué no hacerlo. Las mismas leyes nacionales empujan a que no haya posibilidades de que haya crecimiento futuro de la VIP.

9 ¿Qué otras vías o métodos, a nivel normativo, cree que podrían funcionar de una manera más eficiente para que los municipios pudiesen llevar a cabo proyectos de esta índole, teniendo en cuenta las limitaciones identificadas?

Tal vez modificando la Ley 9ª del 1989, la Ley 388 y algunos decretos de orden nacional, por ejemplo, el último decreto del sector, posibilitando que se pueda mover (modificar) la VIP y la VIS dependiendo de los recursos de la entidad territorial, de tal manera que no haya ese límite. Que se pueda además concurrir a recursos por parte de la nación en la VIS y que también se puedan obtener subsidios para equipamientos y espacio público. Se tiene un subsidio de urbanismo, pero aún no cuenta con la suficiente reglamentación para poder aplicarlo.

El subsidio de urbanismo no salió con normatividad, sino que salió como una respuesta a las críticas que había hacia el programa de vivienda gratuita porque se construían muchísimas viviendas sin equipamientos y sin espacio público. Esto no pasó tanto en Antioquia, pero pasó mucho en la Guajira, en Barranquilla, en Cartagena, en Valledupar con casos de 1.000 viviendas, 800 viviendas donde se tienen 3.000 o 4.000 personas donde se necesitan colegios, espacio público y vías, entre otros.

Esto tal vez suceda porque **existe un mayor afán por construir viviendas lo cual sí se cuenta en el indicador de meta de un plan de desarrollo y no metros cuadrados de espacio público los cuales no cuentan como un indicador en meta en un plan de desarrollo**. Entonces, lo cierto es que desde el punto de vista político un plan de desarrollo marca el cumplimiento de los objetivos de un presidente y de un gobernante bien sea gobernador o alcalde.

Los esfuerzos económicos normalmente están enfocados en cumplir metas del Plan de Desarrollo y la meta palpable es la vivienda, no el espacio público ni los equipamientos. Lo que tu inviertes desde el punto de vista de espacio público y de equipamientos se te pierde. Uno podría plantear que estos temas también contaran como un indicador. Este tema ha ido evolucionando.

En Antioquia sí se logró, para algunos casos. Por ejemplo, en Liborina hubo participación de Coldeportes el cual construyó una placa polideportiva, se construyeron las viviendas y también se construyó un Parque Educativo, a una cuadra. La gobernación, en esta dirección, planteó Proyectos Municipales Integrales los cuales generaban una mesa de concertación a través de acuerdos públicos con los municipios y las distintas secretarías de la gobernación. La gerencia de servicios públicos nos apoyó con la formulación de planes maestros de acueducto y alcantarillado para algunos proyectos, tanto en el diseño como en la ejecución de los mismos.

I 0 ¿Considera que leyes como la 1537 son un vehículo pertinente para el desarrollo equilibrado del territorio? Si la respuesta es no, ¿porqué? ¿Qué modificaciones a dicha ley podrían haber aportado a un mayor control sobre el desarrollo territorial de los municipios?

Se necesita que haya interés y voluntad política por parte de todos los actores: la nación, el departamento y los municipios. Fue una apuesta también institucional. Entonces, no solamente la ley hace o posibilita que un programa se pueda ejecutar. Es también la voluntad política.

I I Además de proveer la vivienda, ¿qué otros desarrollos o aportes promueve la ley?

La ley 1537 tenía tres capítulos: uno de ellos era la financiación, otro era la parte de vivienda no solamente con la modificación sino también con la titulación de predios, la cesión de predios nacionales a predios municipales para poder hacer programas de titulación de predios. Esto es un avance importante porque la ley 1001 solo estaba destinada para hacer titulación de predios de vivienda del municipio a la entidad territorial, a las familias. No tenía en su marco o en su competencia, cuando se trata de una entidad nacional como propietaria del inmueble, pero está ubicado en un municipio.

Entonces, lo que posibilitó, por ejemplo, en el caso de Apartadó, era que la nación le cediera un título gratuito al municipio y que éste pudiera hacer un programa masivo de titulación de predios. Aunque esto no fuese en el marco del programa, si fue en el marco de la Ley 1537. Dicha ley no solamente trajo modificaciones al IOT sino que también trajo esquemas de financiación, esquemas de titulación, dentro de la parte de vivienda trajo la modificación, también introdujo cambios en la parte de acueductos, posibilidades de modificar norma en cuanto a acueductos y a suministro de agua. Para el suelo rural también trajo otro tipo de modificaciones. Es decir, tocó varios tópicos

que estaban relegados. Si bien tuvo su mayor fuerza para el tema de vivienda gratuita, también hubo varios capítulos dentro de la ley que han servido como estamentos.

I2 A nivel social, ¿cuáles cree que fueron las ventajas y desventajas del programa?

La selección de población es una crítica que se le hace al gobierno nacional, en el caso de algunos municipios, pero eso tiene dos caras. La selección de la población estaba a cargo del gobierno nacional según la ley 1537. Es el DPS quien saca los primeros listados de población que puede ser beneficiada y los pasa. Lo que los alcaldes hacían era decir qué porcentaje de la población iba para cada proyecto y se tenían tres tipos de población: desplazados, afectados por ola invernal, familias en zonas de riesgo y población de RED UNIDOS, que son programas del gobierno nacional. **El gobierno nacional enfocó atender población que le moviera indicadores de política pública. Ese fue el interés del gobierno nacional que se supone que también debería ser el interés general porque es una política pública nacional de todo el territorio.** Se supone que usted debe atender las personas más pobres de su municipio que están en el programa RED UNIDOS.

¿Qué pasa? La administración de estos programas no está en cabeza del municipio sino del gobierno nacional, el municipio solo realiza el ingreso de la población. La encuesta la hace el municipio, pero es el DNP quien realiza los cruces y demás procedimientos. Una crítica que tenían los alcaldes inicialmente era que varias personas se encontraban en el sistema por encuestas de 2005-2006 y sus condiciones socioeconómicas habían cambiado y no hubo re-encuesta para el programa de vivienda gratuita. **Entonces se atendieron familias que venían de encuestas muy viejas y había personas que ya no vivían en el municipio.**

A vos en 10 años te cambia mucho la vida. Hubo muchos desplazados que tuvieron carta-cheque en el municipio pero que ya no vivían ahí. Esto pasó mucho con Granada. Gran parte de la población desplazada de Granada ya vivía en Medellín o en otros municipios cercanos y no tenía interés de volver porque había muchas situaciones de violencia. Entonces, tocó llenar un proyecto que prácticamente era para desplazados con población de RED UNIDOS porque la población inicialmente planteada o ya no vivía en el municipio o no estaba interesada en volver por la situación de violencia.

Además, **en Antioquia, la situación de la tenencia de la tierra es muy informal.** Entonces, en varios municipios pasó que muchas de las personas que salieron como beneficiarias también eran poseedores de una parcela entonces no iban a dejar su medio de subsistencia para ir a una vivienda que solamente les proveía un lugar donde vivir. Iban a querer tener las dos cosas. Pero el programa no tiene la manera de hacer ese cruce; la posesión no exige la oportunidad de acceder al programa de vivienda, solo el hecho de ser propietario. Si no está a nombre de la persona, esa persona no cruza como propietario entonces puede acceder al programa y ser beneficiario.

El sistema no está diseñado para que la gente tenga informalidad y formalidad al mismo tiempo. El problema de la tenencia de la tierra es un problema de gobernabilidad. El crecimiento en los bordes de los municipios es muy difícil de controlar, así como el crecimiento en zonas de alto riesgo. Entonces, por ejemplo, en La Estrella y en Caldas tuvimos muchos inconvenientes donde las personas estaban en zonas de alto riesgo, pero no querían entregar su vivienda anterior para pasar a su vivienda nueva porque decían que era mejor la anterior. Entonces, en muchos municipios la gente renunció a la vivienda que le tocó, que era una vivienda con escritura, bien ubicada, con cumplimiento de norma, y se quedaba con su vivienda anterior que muchas veces era hasta de tres pisos; mucho mayor, aunque fuese en zona de alto riesgo.

Es un problema que creo que no soluciona la norma. Me parece que es un problema más desde un punto de vista social. Es la informalidad en la tenencia de todo; es en la tenencia de la tierra, en la tenencia de los vehículos, es la informalidad de nosotros como cultura.

Esto se intentó atender a través de programas sociales durante toda la etapa de construcción y entrega. Iniciamos un programa de acompañamiento social con mesas de vivienda junto con el municipio. Nosotros no teníamos la población desde el inicio, la población se sorteaba al final de la construcción. Pero sí teníamos grupos potenciales. Entonces, se establecieron mesas de vivienda en cada municipio y se sentaba con cada consejo municipal, con representantes de las madres comunitarias, adulto mayor, Copasos, con los representantes de todas las entidades que a nivel municipal podían tener incidencia en un proceso de asignación de vivienda.

Hubo de todo; hubo gente que poseía otros inmuebles, pero también hubo gente que no tenía nada, que vivía en condiciones muy precarias. O sea que el programa tiene tanto cosas positivas como negativas. En mi concepto, **el tema de la ilegalidad no es un tema de la norma sino de nosotros como personas, de nuestra cultura, de nuestra ética.**

Entrevista Alcaldía Caldas

Entrevistados: Secretario de Infraestructura Física, equipo profesional de apoyo

Efectos del proyecto en el municipio

- 1. ¿Hubo planificación previa a la construcción del proyecto en torno a los usos de apoyo a la vivienda que pudiesen resultar? ¿Que se planteó?**

El proyecto se llevó a cabo por iniciativa del Gobierno Nacional y fue construido por la administración anterior. Se encuentra contiguo al Parque Hábitat del Sur, un complejo de deportes construido en alianza con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. La ubicación del proyecto es estratégica porque se encuentra en la zona urbana y en un área dotada de servicios públicos.

- 1. ¿Han surgido nuevas necesidades a nivel de otros usos complementarios para la población beneficiaria? Si es así, ¿cómo se han atendido, a través de qué intervenciones?**

No ha sido necesario construir nuevos equipamientos dado que el proyecto se encuentra en una zona cercana a los equipamientos del municipio en temas de salud, educación y servicios que puedan requerir. Adicionalmente, se encuentra al lado de un complejo deportivo recientemente construido.

- 2. ¿Cuáles son los beneficiarios del proyecto y de donde provienen? ¿Como ha sido su adaptación al proyecto?**

Dado que el proyecto fue por iniciativa del gobierno nacional, su objetivo no fue exclusivamente suplir el déficit habitacional del municipio sino dar respuesta a una población en situación de emergencia por los siguientes factores: Población Desplazada por Violencia y por Ola Invernal y Población en Pobreza Extrema. Por lo tanto, entre la población beneficiada por el proyecto se encuentra tanta población del municipio como también personas provenientes de otros municipios.

- 3. ¿Cuales han sido los efectos del proyecto de vivienda gratuita en el municipio de Caldas?**

El proyecto ha beneficiado con una solución de vivienda a personas que anteriormente vivían en condiciones desfavorables. Sin embargo, dado que la

población proviene de diversos contextos y no contaba con experiencia en temas de convivencia en propiedad horizontal, se han presentado algunos problemas de convivencia.

Intervención de la trabajadora social Lina María Acevedo:

La parte más crítica del proyecto es la convivencia. Los beneficiarios no estaban acostumbrados a pagar administración. La mayoría de los beneficiarios no trabaja lo cual significa que depende económicamente de ayudas económicas del estado. Algunos trabajan como recicladores y en la informalidad. Adicionalmente, también se han presentado algunos problemas con la población en los barrios aledaños como por ejemplo con habitantes del barrio Mandalay el cual es estrato 2.

Entre los problemas sociales identificados se encuentran la drogadicción, el maltrato infantil y violencia, en general. Para combatir esto, el municipio ha trazado un Plan de Acción y cada dependencia de la alcaldía ejecuta actividades para atender diversas problemáticas. Se realizan capacitaciones, hay una ruta de atención y se ha conformado una mesa territorial en la cual participan diversas entidades entre las cuales: DPS, SENA, Policía Nacional, entre otras.

Otro de los inconvenientes identificados está relacionado con que el proyecto se encuentra al lado de un barrio de invasión que se llama “La Carrilera” en el cual se lleva a cabo venta de estupefacientes.

Aspectos urbanos

1. ¿Cree usted que el proyecto cuenta con una buena implantación urbana?

Intervención Profesional Universitaria Nancy Marín:

Sí, el proyecto cuenta con una buena ubicación y con una adecuada implantación porque cuenta con vías de acceso y dotación de equipamientos. Adicionalmente, se aprovechó la pendiente para facilitar el acceso a los seis niveles que componen el proyecto.

2. ¿Se integra el proyecto a los servicios que provee el municipio? ¿Tienen los beneficiarios fácil acceso a dichos servicios?

Intervención Profesional Universitaria Nancy Marín:

Sí, el proyecto se encuentra en la zona urbana y cuenta con vías de acceso, equipamientos y todo lo que la zona urbana provee.

3. ¿Cree usted que proyecto se integra al tejido e imagen general del municipio?

Sí, el proyecto fue construido con base en la densidad permitida por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio por lo cual cuenta con una altura de seis pisos. Esa fue precisamente la razón por la cual el proyecto cuenta con 298 soluciones de vivienda y no con 300, porque hubo que hacer un ajuste según la normativa local. Adicionalmente, el proyecto tiene una buena integración con el entorno.

4. ¿En qué aspectos se podría mejorar en futuros proyectos de dicha índole?

Gran parte de los beneficiarios utiliza moto como medio de transporte y el proyecto no previó un espacio para el parqueo de motos por lo cual los beneficiarios parquean en las circulaciones peatonales.

5. ¿Cree usted que el proyecto se ha convertido en un nuevo hito para el municipio?

Sin responder.

Cuestionario Beneficiarios Caldas

Beneficiario 1

Lugar de origen: Vereda Salinas, Caldas

Condición: Dueña de la vivienda

Habitantes de la vivienda: Dos personas

BIENES Y SERVICIOS

1. Saneamiento Básico

Se cuenta con servicios de agua y energía.

2. Accesibilidad

Tiene buena accesibilidad, transporte público.

3. Vías de Acceso

Tiene buenas vías de acceso.

4. Transporte Público

Se cuenta con rutas de transporte público.

5. Espacio Público

El proyecto se encuentra ubicado al frente del complejo deportivo “Parque Hábitat del Sur”.

6. Equipamiento Educativos

Hay escuelas cerca.

7. Trabajo

Los lugares de trabajo se encuentran cerca de la vivienda.

8. Equipamientos Culturales

En el Parque Hábitat que queda al frente de la unidad.

9. Equipamientos Médicos

Se encuentran cerca al complejo residencial. Se puede movilizar a pie al Hospital del municipio.

AMBIENTE

1. Topografía

La topografía es adecuada y provee buena accesibilidad a las viviendas.

2. Calidad del ambiente

No hay agentes contaminantes cercanos.

3. Contaminación

No se siente presencia de contaminación.

4. Aseo

Hay servicio frecuente de recolección de basuras. Sin embargo, no hay una cultura general sobre el horario para sacar las basuras, entre los vecinos.

5. Zonas Verdes

El complejo residencial se encuentra rodeado de zonas verdes.

6. Riesgos

No se perciben riesgos por causa del entorno físico.

SOCIAL

1. Seguridad

Hay sensación de seguridad en el complejo residencial. Sin embargo, el complejo se encuentra aledaño a un barrio subnormal denominado “La mansión” con presencia de delincuencia.

2. Áreas Comunes

No hay áreas comunes al interior del complejo residencial. Sin embargo, la comunidad utiliza como lugar de reuniones el complejo deportivo ubicado al frente de la unidad, denominado “Parque Hábitat del Sur”.

3. Pertenencia y Apropiación

Hay sentido de apropiación. Muchos de sus vecinos actuales son los mismos que tenía en la vereda Salinas.

INTEGRALIDAD

1. Estética

Se tiene una buena percepción del complejo residencial frente a su entorno.

2. Integración con el entorno

Integración Social: Los beneficiarios fueron previamente familiarizados con el lugar donde se construyó el complejo residencial y contaban con contacto previo con el centro urbano.

Integración física: El proyecto se conecta con los equipamientos cercanos.

3. Conexión con el centro urbano

El proyecto se encuentra ubicado en el centro urbano y cuenta con conexiones viales y de transporte hacia los equipamientos del municipio.

Cuestionario Beneficiarios Caldas

Beneficiario 1

Lugar de origen: Vereda Salinas, Caldas

Condición: Dueña de la vivienda

Habitantes de la vivienda: Dos personas

BIENES Y SERVICIOS

1. Saneamiento Básico

La vivienda cuenta con todos los servicios.

2. Accesibilidad

Las viviendas tienen buena accesibilidad.

3. Vías de Acceso

Las vías se encuentran en buen estado y los andenes también.

4. Transporte Público

Hay suficientes rutas de transporte.

5. Espacio Público

Hay espacios públicos al frente, en Parque Hábitat.

6. Equipamiento Educativos

Hay colegios cerca las viviendas.

7. Trabajo

No trabaja, pero sus hijos trabajan cerca.

8. Equipamientos Culturales

Los espacios culturales están en el Parque Hábitat, al frente.

9. Equipamientos Médicos

El hospital se encuentra cerca y lo puede visitar a pie.

AMBIENTE

1. Topografía

La vivienda cuenta con buena accesibilidad. La topografía no es muy pendiente.

2. Calidad del ambiente

No se percibe contaminación, pero menciona que con frecuencia se siente bulla desde los barrios aledaños.

3. Contaminación

No percibe contaminación.

4. Aseo

El aseo se hace con frecuencia.

5. Zonas Verdes

Considera que hay suficientes zonas verdes.

6. Riesgos

No percibe riesgos. Pertenece además a una población proveniente de una zona de riesgo.

SOCIAL

1. Seguridad

Menciona que la unidad es segura, no percibe peligro.

2. Áreas Comunes

La unidad no cuenta con áreas comunes. La comunidad se reúne al frente, en el Parque Hábitat.

3. Pertenencia y Apropiación

Se siente bien en la unidad.

INTEGRALIDAD

1. Estética

Considera que la unidad tiene una buena imagen, que es agradable.

2. Integración con el entorno

Opina que las viviendas se comunican e integran con el entorno.

3. Conexión con el centro urbano

Las viviendas están bien conectadas con el centro urbano.

Entrevista Alcaldía Yarumal

Entrevistado: Ingeniero Civil- Profesional Universitario, Secretaría de Planeación

Efectos del proyecto en el municipio

4. ¿Hubo planificación previa a la construcción del proyecto en torno a los usos de apoyo a la vivienda que pudiesen resultar? ¿Que se planteó?

El proyecto está compuesto por dos etapas; la primera etapa se construyó en 2010-2011 e incluía 400 viviendas de interés social, con recursos de VIVA, municipio y contó con aporte del beneficiario. La segunda etapa fue de interés prioritario. Se construyó en el marco del programa “Cien mil viviendas gratis”, con iniciativa y recursos del gobierno nacional e incluyó 100 viviendas.

El POT vigente el cual se encuentra en actualización, es del año 2000. El proyecto se ubicó en la zona 6 que según el POT es para “áreas para el desarrollo de vivienda de estrato medio”. En esta forma, el proyecto se ubicó en una zona cercana ciertos equipamientos municipales.

5. ¿Han surgido nuevas necesidades a nivel de otros usos complementarios para la población beneficiaria? Si es así, ¿cómo se han atendido, a través de qué intervenciones?

Sí, han surgido más necesidades. En el año 2010, se construyó una pista de bicigrós, una cancha de tenis, una cancha de vóley playa, una pista de skateboard y una caseta comunal para la JAC. Adicional a esto, se está finalizando la construcción de un CDI (una guardería). También existe un proyecto para construir una biblioteca para el José María Córdoba.

6. ¿Cuáles son los beneficiarios del proyecto y de donde provienen? ¿Como ha sido su adaptación al proyecto?

Las primeras cuatrocientas familias provienen del municipio. De la segunda etapa, sí hay familias de otros municipios puesto que la población fue seleccionada por el gobierno nacional.

De la primera etapa, la mayoría de familias es de zona urbana pero también hay algunas familias de la zona rural.

La adaptación entre las familias de la primera y segunda etapas ha sido difícil. La selección de beneficiarios de la segunda etapa fue enfocada a población que ha sido víctima de la violencia y desplazamiento por lo cual son poblaciones muy conflictivas.

Los beneficiarios de la primera etapa viven aparte de los beneficiarios de la segunda parte, no se relacionan ni se identifican. Se siente una barrera. El mismo tipo de vivienda los estratifica porque conviven entre estratos 1 y estrato 2.

Para integrar las dos etapas, se plantea la construcción de una biblioteca en el medio.

7. ¿Cuales han sido los efectos del proyecto de vivienda gratuita en el municipio?

El proyecto se realizó en el marco del Plan de Desarrollo Municipal por lo cual, en primer lugar, el proyecto ha tenido un efecto positivo en cuanto a la reducción del déficit de vivienda del municipio. En segundo lugar, teniendo en cuenta que es un barrio extremo, se ha planteado una ruta urbana porque siempre queda alejado del centro urbano, a siete cuadras y con una fuerte pendiente.

También han surgido nuevas necesidades como los equipamientos que se han estado construyendo y la ampliación de la red del perímetro sanitario. Incluso, se incluyó una nueva ruta escolar para los estudiantes del José María Córdoba.

Cerca de esta zona, se está pensando la construcción de una nueva terminal de transporte y de más escenarios deportivos. Como el crecimiento del municipio tiene hacia este lado, se plantea el abastecimiento de todas las necesidades de esta zona. Con la construcción de la terminal de transporte en este sitio, el comercio se inclinará hacia este sitio.

Aspectos urbanos

1. ¿Cree usted que el proyecto cuenta con una buena implantación urbana?

Sí, el proyecto tuvo un trabajo previo muy juicioso.

2. ¿Se integra el proyecto a los servicios que provee el municipio? ¿Tienen los beneficiarios fácil acceso a dichos servicios?

Sí, se integra y la población tiene acceso a todos los servicios.

3. ¿Cree usted que proyecto se integra al tejido e imagen general del municipio?

Se tuvieron en cuenta los parámetros del Plan de Ordenamiento Territorial municipal. Sin embargo, en cuanto a la morfología del tejido sí hubo algunas particularidades. Aunque las manzanas del municipio por lo general son de 90-100m por 90x100 metros, para temas catastrales y de nomenclatura cada torre se asumió como una manzana o sea que las manzanas quedan de 18x20 metros.

La carencia de integración se enfoca más a un tema social y se debe al contexto del cual provienen las nuevas familias las cuales no tienen sentido de pertenencia y no cuidan su entorno.

4. ¿En qué aspectos se podría mejorar en futuros proyectos de dicha índole?

Se debería pensar en trasladar a este tipo de familias a contextos más pertinentes, en los cuales se puedan integrar con mayor facilidad.

Se ha pensado dentro de las zonas de expansión del municipio en la construcción de viviendas campestres donde las familias puedan contar con sus propios cultivos.

Estas familias estaban acostumbradas a vivir en espacios más amplios y tuvieron que acoplarse a un apartamento de 45 metros cuadrados. La carencia de espacio al interior de la vivienda se intentó compensar con espacio público.

5. ¿Cree usted que el proyecto se ha convertido en un nuevo hito para el municipio?

Es un proyecto bandera. Siempre se ha diferenciado por el tipo de vivienda. En el municipio nunca antes se había construido bloques de veinte viviendas. Anteriormente, se veían bloques de máximo cinco viviendas.

El tema de densidad no es muy preciso en el POT. Lo que el POT dicta es que la altura a construir en el municipio de Yarumal depende de la sección vial.

En este momento se está intentando definir mejor el tema de parámetros de imagen del municipio a través de expertos, para el nuevo POT.

6. ¿Por qué no se realizó el proyecto de VIS y luego el proyecto de VIP en las zonas destinadas para este uso en el marco del PBOT?

Por las siguientes razones:

- Razón 1: Desde el punto de vista topográfico, porque no tiene fallas geológicas, como las zonas inicialmente destinadas a VIS.
- Razón 2: La zona actual tenía un valor por metro cuadrado más económico. El lote fue vendido por el Seminario de Misiones.

- Razón 3: El lote se encuentra al lado de la Zona de expansión: Jose maria hacia abajo

7. ¿Cuál es la postura del municipio de Yarumal frente a la visión expresada en el PBOT del año 2000 acerca de la importancia de la región Norte?

La visión está vigente. Posicionamiento estratégico nacional del municipio. Históricamente, el reto ha sido llevar al municipio a ser el centro de la región. En los proyectos de regalías se hace notoria la relación entre los municipios del norte.

8. ¿Por qué no se ha llevado a cabo el proyecto del sistema de transporte urbano?

Los taxistas han cogido mucha fuerza política.

Cuestionario Beneficiarios Yarumal

Beneficiario 1

Etapa 1, Urbanización José María Córdoba

Lugar de origen: Tarazá, vereda 9

Condición: Arrendataria

BIENES Y SERVICIOS

1. Saneamiento Básico

Se cuenta con todos los servicios: Agua potable, alcantarillado y gas.

2. Accesibilidad

La movilidad es a pie. No hay buses.

3. Vías de Acceso

Hay vías de acceso en buen estado.

4. Transporte Público

No hay transporte urbano.

5. Espacio Público

No hay espacios públicos en la urbanización.

6. Equipamientos Educativos

Se encuentran en el centro del municipio.

7. Trabajo

Muchos de los habitantes trabajan en la vereda de Los Llanos.

8. Equipamientos Culturales

El centro cultural más cercano es la Casa Cultural que queda en el centro.

9. Equipamientos Médicos

El hospital está relativamente cerca.

AMBIENTE

1. Topografía

La topografía es compleja para movilizarse, sobre todo para personas con dificultades de movilidad.

2. Calidad del ambiente

La calidad del ambiente es buena.

3. Contaminación

No hay presencia de contaminación.

4. Aseo

Se hace aseo con frecuencia.

5. Zonas Verdes

Hay algunos bloques con mayor presencia de zona verde. No hay árboles.

6. Riesgos

No hay riesgos por inestabilidad del suelo.

SOCIAL

1. Seguridad

La policía hace presencia con frecuencia porque sí se ha visto gente rara.

2. Áreas Comunes

La zona de encuentro es en el Seminario que queda al frente.

3. Pertenencia y Apropiación

No tienen sentido de pertenencia. Cada cual va por su lado y la vivienda no permite que haya conexión con el ambiente exterior.

INTEGRALIDAD

1. Integración con el entorno

La integración con el entorno podría mejorar. Falta integración social entre los habitantes; que se pongan de acuerdo, que se conozcan entre sí.

2. Conexión con el centro urbano

No hay buena conexión con el centro urbano porque no hay transporte intermunicipal. La única opción para transportarse es en taxi y la carrera es costosa. A veces le toca dejar de comprar el pan del día para poder ir a las reuniones de desplazados que se realizan en el centro.

Cuestionario Beneficiarios Yarumal

Beneficiario 2

Etapas 2, Urbanización José María Córdoba

Lugar de origen: Vereda Mina Vieja

Condición: Propietaria

BIENES Y SERVICIOS

1. Saneamiento Básico

Tiene todos los servicios.

2. Accesibilidad

Es fácil ir al hospital y a las escuelas también. Sin embargo, es difícil para las personas con alguna discapacidad por la topografía. Los niños cuentan con transporte escolar.

3. Vías de Acceso

Las vías de acceso se encuentran en buen estado, pero al interior de la urbanización son deficientes.

4. Transporte Público

No hay transporte público intermunicipal. Solo hay transporte escolar del municipio para los niños, pero deben salir a la calle principal para tomarlo.

5. Espacio Público

No hay espacios públicos. Solo hay un gimnasio cerca.

6. Equipamiento Educativos

Si a la unidad le pusieran escuela, quedaría mucho mejor.

7. Trabajo

Hay personas que tienen moto. Hay otros que se quedan en las veredas en las que trabajan y regresan por algunos días.

8. Equipamientos Culturales

Los equipamientos culturales se encuentran en el centro.

9. Equipamientos Médicos

El hospital está a quince minutos a pie.

AMBIENTE

1. Topografía

La topografía es difícil para las personas con movilidad reducida. También es difícil subir cinco pisos para muchas personas como las mujeres embarazadas. Las personas han creado caminos en los taludes, pero son riesgosos.

2. Calidad del ambiente

Hay buenas zonas verdes.

3. Contaminación

No se siente contaminación.

4. Aseo

El aseo es malo porque la gente no tira la basura en las canecas. Se realizan convites de limpieza.

5. Zonas Verdes

Hay buenas zonas verdes, pero faltan juegos para los niños. No hay nada recreativo para los niños.

6. Riesgos

Los taludes son muy pendientes y cuando llueve es peligroso bajar por ellos.

SOCIAL

1. Seguridad

A veces hay inseguridad porque hay muchos niños con problemas de drogadicción y delincuencia. No hay suficiente presencia de policía.

2. Áreas Comunes

No hay zonas comunes y los espacios que se podrían utilizar como tales se utilizan por personas con problemas de drogadicción y delincuencia.

3. Pertenencia y Apropiación

No hay sentido de pertenencia. Se ven muchas peleas, conflictos e incidentes violentos.

INTEGRALIDAD

1. Estética

El lugar podría mejorar.

2. Integración con el entorno

La urbanización está aislada del municipio. El municipio no hace presencia en la urbanización.

3. Conexión con el centro urbano

Para ir al centro hay que ir a pie, en moto o en taxi porque no hay transporte público.

Cuestionario Beneficiarios Yarumal

Beneficiario 3

Lugar de origen: Vereda Tobón

Condición: Propietaria

Habitantes de la vivienda: Diez personas

BIENES Y SERVICIOS

1. Saneamiento Básico

Tiene todos los servicios.

2. Accesibilidad

Se moviliza a pie o en taxi. No hay transporte público. Los niños se van en el transporte del municipio.

3. Vías de Acceso

Las vías de acceso están en buen estado. Sin embargo, los andenes se inundan.

4. Transporte Público

No hay transporte público.

5. Espacio Público

No hay espacios públicos ni juegos para los niños.

6. Equipamientos Educativos

Los colegios se encuentran en el centro del municipio. En el Seminario al frente hay una guardería.

7. Trabajo

El desplazamiento al trabajo es en moto o a pie.

8. Equipamientos Culturales

No hay espacios culturales cerca. Todo queda en el centro.

9. Equipamientos Médicos

El hospital no queda tan cerca.

AMBIENTE

1. Topografía

La topografía es difícil. Es difícil movilizarse. Los taludes son muy pendientes.

2. Calidad del ambiente

El ambiente es bueno. La convivencia es buena en el bloque. Sin embargo, en el resto de bloques no es tan buena. No hay mucha relación entre bloques. Para las personas de edad que estaban acostumbradas a vivir en el campo, la adaptación ha sido difícil.

3. Contaminación

No se siente contaminación.

4. Aseo

El aseo interno se realiza en convites.

5. Zonas Verdes

Hay buena zona verde.

6. Riesgos

Hay riesgos en el desplazamiento interno de la urbanización porque los taludes son muy pendientes.

SOCIAL

1. Seguridad

En el bloque donde viven se sienten seguros. Sin embargo, no es igual en el resto de la urbanización. Hay ciertos bloques donde se siente mayor inseguridad.

2. Áreas Comunes

Las áreas comunes son las piedras que hay en la parte frontal de la urbanización. Sin embargo, haría falta lugares para encontrarse con los vecinos, lugares de integración. No hay bancas para la gente sentarse. Debería haber bancas de concreto y árboles.

3. Pertenencia y Apropiación

Hay poco sentido de pertenencia, en general.

INTEGRALIDAD

1. Estética

Falta mayor presencia de árboles y una mejor condición de las zonas verdes existentes. Cuando llueve se dificulta el tránsito.

2. Integración con el entorno

La urbanización no se integra mucho con el resto del municipio.

3. Conexión con el centro urbano

No hay buena conexión con el centro urbano. Se desplazan a pie. No hay transporte urbano.

Entrevista Alcaldía Turbo

Entrevistado: Supervisora Proyectos de Vivienda, Fondo de Vivienda de Interés Social

Preguntas de tipo general:

7 ¿Cuáles fueron los criterios de implantación del proyecto?

El proyecto es uno más de los que se habían proyectado por el municipio en el año 2012 aproximadamente. El sector donde se encuentra era rural, pero hacía parte de la zona donde se proyectaba la expansión del municipio y en él se planteaba el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, específicamente con destinación de interés prioritario.

Inicialmente se estipuló la construcción de 1000 viviendas y en este momento se encuentra más habitado que lo que se había proyectado. En este momento, hay aproximadamente 1.500 viviendas en el sector. Inicialmente, el Ministerio aprobó un cupo de 1.000 viviendas para el municipio y, posteriormente, aprobó un cupo adicional de 500 viviendas más. Sin embargo, en la primera fase del proyecto, se construyeron 500 viviendas y para la segunda fase se aprobaron 150 más, de las 280 que fueron postuladas por el municipio.

Cuando nosotros hicimos el proyecto de las 1000 que nos aprobaron, nosotros vimos que la urbanización de La Lucila estaba altamente poblada, pero no había equipamientos públicos ni espacios de esparcimiento para la lúdica. Entonces, eran demasiadas personas que vienen de un contexto socio-económico y cultural muy distinto y llegan a un lugar en donde no van a encontrar las mismas condiciones de habitabilidad y tampoco tienen los espacios necesarios. Normalmente, cuando estas personas vienen de otros lugares, tienes dificultades económicas, dificultades para reestablecer su tejido social conforme a lo que traían antes (el mismo lenguaje). La Lucila carece de estos espacios.

Entonces, hablando con las personas del Ministerio en ese momento, se comentó que nosotros contábamos con un terreno bastante grande donde se podrían desarrollar proyectos de equipamiento para suplir muchas de las necesidades que tenían las personas allí-eso fue en el año 2013. En el año pasado, 2016, el Ministerio nos aprobó recursos para dos de los proyectos que se habían presentado dentro de esas dos hectáreas. Los proyectos que habíamos postulado eran: un CAI (Comando de Acción Inmediata, porque allá se necesita seguridad), un parque, un megacolegio y un CIC

(Centros de Integración Ciudadana). De estos, nos aprobaron el megacolegio y el parque. En este momento, se están haciendo estudios sociales para que se puedan realizar los diseños los cuales se quieren realizar en conjunto con la comunidad porque, por lo general, los proyectos no responden a la realidad de estas comunidades.

8 ¿Hubo planificación previa a la construcción del proyecto en torno a los usos de apoyo a la vivienda que pudiesen resultar? ¿Que se planteó?

Desde el 2002 viene la planificación del barrio La Lucila. Existían vías y también puntos de conexión para las redes, pero hubo que ampliar la cobertura.

9 ¿Han surgido nuevas necesidades a nivel de otros usos complementarios para la población beneficiaria? Si es así, ¿cómo se han atendido, a través de qué intervenciones?

Uno, a veces, debe ser consciente de que el espacio público exigido por la normativa, no se cumple. La idea del parque es que sea un lugar donde las personas puedan realizar las actividades culturales que ellos ya no las tienen arraigadas porque el contexto social de acá es muy distinto al contexto de donde ellos vienen. Pero, conforme a las tierras disponibles, la idea es hacer la lectura de sus necesidades para saber ellos quienes son y de donde vienen, comprender su contexto, para poder desarrollar un proyecto que en realidad supla las necesidades de las personas, para que no se vuelvan unos espacios que no se vayan a usar, que sean lugares donde se realicen actividades totalmente ajenas a las que uno tiene planteadas.

Uno como administración vela por los intereses de su comunidad, pero uno también debe tener en cuenta que, desde el interior del país vienen con unas ideas totalmente distintas y con una economía estipulada para el proyecto y, muchas veces, vienen con el diseño ya listo, que eso es lo más grave. Lo que nosotros estábamos diciendo es que hay que tener muy en cuenta el clima, las espacialidades que en realidad la gente utiliza porque, muchas veces, las viviendas como son implementadas de lugares anteriores con diseños predeterminados, muchas veces, se convierten en viviendas que no se ocupan-no hay permanencia de los habitantes.

En casi todos los proyectos de población desplazada sucede esto. Muchos de los desplazados de esta región son del Chocó y del Córdoba, donde la pasarela es para ellos es importante como eje de su espacio público y juega un papel importante en su desarrollo. Uno sabe que no les puede traer el río, pero urbanísticamente sí les pueden traer a colación al menos esas imágenes. Entonces si observan las vías peatonales del proyecto, pueden ver que simulan el río junto con los espacios verdes, donde ellos

pueden tener la misma imagen, sobre todo, para la comunicación entre ellos en la parte social de afuera-en la parte comunitaria. Pero, muchos de ellos, en la parte del interior de las viviendas, no están a gusto, ni en los materiales ni en nada por el estilo y, a veces, arriendan las viviendas. Incluso, a veces no quieren estar aquí porque vienen de las veredas y aquí no tienen empleo.

Para mí la parte más importante de estos proyectos es la parte social.

I 0 ¿Cuáles son los beneficiarios del proyecto y de donde provienen? ¿Como ha sido su adaptación al proyecto?

Las personas, se sabía que iba a ser población desplazada del municipio de Turbo pero la selección de beneficiarios la hizo el gobierno nacional. Proviene originalmente de los departamentos del Chocó y Córdoba.

I I ¿Cuales han sido los efectos del proyecto de vivienda gratuita en el municipio de Turbo?

Los efectos son positivos. Todos los proyectos, por lo general, tienen algo que les hizo falta, pero deben tener un acompañamiento continuo, sobre todo en el tema social. Se deben comprender las necesidades de la población, llevarles los programas que requieren para que se sigan capacitando. La administración municipal está trabajando con la comunidad de manera integral lo cual ha sido lo más importante, desde mi punto de vista. El acompañamiento ha sido uno de los mayores impactos.

El proyecto, en general, ha tenido un buen impacto.

(¿Los otros habitantes, que no viven en La Lucila, cómo han percibido este proyecto?)

Para decir la verdad, los proyectos de desplazados siempre se ven ajenos a muchas personas. Muchas veces es porque la población del municipio también está esperando proyectos. Ven a los desplazados como si fueran personas ajenas al territorio. Entonces el tema de los proyectos de desplazados siempre tiene peyorativos sociales, como si la comunidad en general lo viera como un tema aparte del desarrollo del municipio.

Aspectos urbanos:

1. ¿Cree usted que el proyecto cuenta con una buena implantación urbana?

Sí, urbanísticamente considero que está bien. Lo único es que es muy denso y hacen falta más espacios públicos. En términos de transporte, no hay sistemas de interconexión porque en Turbo no hay un sistema colector de transporte público. Aquí existe un sistema de transporte tipo mototaxi y taxi.

2. ¿Se integra el proyecto a los bienes y servicios que provee el municipio? ¿Tienen los beneficiarios fácil acceso a dichos servicios?

Sí, cerca al proyecto hay instalaciones educativas, está el hospital, la Casa de la Cultura. La Lucila cuenta con mejor dotación que algunos barrios del municipio.

3. ¿Cree usted que proyecto se integra al tejido e imagen general del municipio?

Sí.

4. ¿En qué aspectos se podría mejorar en futuros proyectos de dicha índole?

Inicialmente, en la parte pre-conceptual, debe haber un trabajo fuerte del área social. Que el diseñador se sienta con un equipo social.

En este caso, VIVA realizó una mesa técnica con el municipio y logró entender lo que el municipio quería, pero es mejor escuchar a la comunidad.

5. ¿Cree usted que el proyecto se ha convertido en un nuevo hito para el municipio?

Sí, es un buen referente porque fue un proyecto que se concibió y se desarrolló de la mejor manera posible. Se olvidaron de los proyectos anteriores de desplazados porque La Lucila se ha convertido en un nuevo referente.

Otros:

1. ¿Por qué no se realizó el proyecto de VIS y luego el proyecto de VIP en las zonas destinadas para este uso en el marco del PBOT?

Ya había un planteamiento de desarrollo para vivienda de interés prioritario en La Lucila. En el centro había un lote disponible, pero se estaban postulando dos proyectos al tiempo y el lote del centro estaba destinado para el desarrollo de un proyecto de vivienda para población **Ordinaria**, para familias que tienen capacidad de ahorro programado o un crédito financiero. Había entonces dos proyectos; uno de VIP y uno de VIS. El lote del barrio La Lucila estaba destinado para el proyecto de VIP.

2. ¿Cuenta el municipio con un Plan de Espacio Público?

Después del POT de 2012, se hicieron enlaces con la universidad EAFIT se ha tratado de trabajar en un plan de espacio público. En este momento, hay un proyecto del malecón turístico y también de conservación paisajística.

Cuestionario Beneficiarios Turbo

Beneficiario 1

Lugar de origen: Barrio Obrero

Condición: Dueño

Teléfono:310 7193637

Número Habitantes de la Vivienda: 4

BIENES Y SERVICIOS (Tiene, No tiene, en qué estado se encuentra?)

10. Saneamiento Básico

Hay agua, luz y gas.

11. Accesibilidad

Solo se puede ir al centro en mototaxi. Caminando le queda lejos.

12. Vías de Acceso

Hay vías y considera que se encuentran en buen estado.

13. Transporte Público

No hay transporte público.

14. Espacio Público (¿Hay, No Hay y en qué estado?)

- Mobiliario: Hay bancas. No considera que sean suficientes.
- Vegetación: Hay arboles. Considera que son suficientes.
- Zonas Infantiles: Hay zonas infantiles pero considera que no son suficientes para la cantidad de niños que viven en la urbanización.
- Iluminación: Hay iluminación artificial en la noche y considera que son suficientes.
- Tipo de acceso vivienda-espacio público: Considera que el acceso de su vivienda es adecuado.

15. Equipamiento Educativos

La escuela más cercana es La Normal. Los niños, por lo general, asisten a los colegios que se encuentran en el centro como son la San Martín, en el Francisco, Ángel Milán. Se transportan en moto taxi.

16. Trabajo: Trabaja en el colegio Ángel Milán y se gasta aproximadamente 8.000 pesos diarios en transporte. Entra a las 6 y sale a las 10 y luego entra a las 2 y sale a las 6.30 pm.

17. Equipamientos Culturales

Cerca se encuentra la Casa de la Cultura. Allí se realizan con frecuencia eventos para los niños.

18. Equipamientos Médicos

El hospital queda relativamente cerca, pero se debe tomar un mototaxi. A pie, la distancia son aproximadamente 20 minutos a media hora.

AMBIENTE (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

7. Topografía

La topografía es plana.

8. Calidad del ambiente

La calidad del ambiente es buena.

9. Contaminación

No hay presencia de contaminación.

10. Aseo

La comunidad hace el aseo en el espacio público, por manzana. A veces, hay basura.

11. Zonas Verdes

Hay árboles. Considera que son suficientes. Cuando el proyecto se entregó, había muchas plantas, pero los niños las han dañado.

12. Riesgos

Cuando llueve se inunda, pero baja rápidamente.

SOCIAL

1. Seguridad

Siente que hay seguridad, pero sí ha habido incidentes de inseguridad, de robo en las casas vecinas.

2. Áreas Comunes

Sí, hay espacios comunes al exterior.

3. Pertenencia y Apropiación

Tiene sentido de pertenencia en el lugar.

INTEGRALIDAD

4. Integración con el entorno

Considera que la urbanización se integra con el entorno de Turbo.

5. Conexión con el centro urbano

Considera que la conexión con el centro podría mejorar. Menciona que ha habido un proyecto de una vía más corta.

Cuestionario Beneficiarios Turbo

Beneficiario 2

Lugar de origen: Boca del Atrato

Condición: Dueño

Teléfono: 3128651940

Número Habitantes de la Vivienda: 5

BIENES Y SERVICIOS (Tiene, No tiene, en qué estado se encuentra?)

1. Saneamiento Básico

Tienen todos los servicios: luz, agua y gas

2. Accesibilidad

El centro queda lejos.

3. Vías de Acceso

Hay vías y se encuentran en buen estado.

4. Transporte Público

No hay transporte público. La gente se moviliza en mototaxi.

5. Espacio Público (Hay, No Hay y en qué estado?)

- Mobiliario: Hay bancas. Considera que son suficientes.
- Vegetación: Hay arboles y plantas. Considera que hace falta más arboles. El lugar donde antes vivía era más verde.
- Zonas Infantiles: Hay zonas infantiles pero son insuficientes para la cantidad de niños que hay.
- Iluminación: En la noche hay buena iluminación pública.
- Tipo de acceso vivienda-espacio público: El acceso es bueno. La vivienda queda en el primer piso.

6. Equipamiento Educativos

Los niños asisten a una escuela que se encuentra en el centro. Para su hijo mayor ha sido difícil conseguir cupo para estudiar en el SENA.

7. Trabajo

Sus hijos trabajan en Boca del Atrato. Ha sido difícil para sus hijos conseguir trabajo en el municipio.

8. Equipamientos Culturales

La Casa de la Cultura se encuentra cerca, a 8 minutos caminando.

9. Equipamientos Médicos

El hospital se encuentra relativamente cerca.

AMBIENTE (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

1. Topografía

La topografía es plana.

2. Calidad del ambiente

3. Contaminación

No hay contaminación.

4. Aseo

Hay servicio de aseo.

5. Zonas Verdes

6. Riesgos

Cuando llueve, algunas viviendas se inundan.

SOCIAL

1. Seguridad

Siente que se encuentra en un lugar seguro.

2. Áreas Comunes

Hay zonas comunes y considera que son suficientes.

3. Pertenencia y Apropiación

Tiene sentido de pertenencia. Sin embargo, dice que le ha significado un mayor costo porque en Boca del Atrato no pagaba el agua, solo la luz.

INTEGRALIDAD

1. Integración con el entorno

Sienten que la urbanización se integra a su entorno y al municipio.

2. Conexión con el centro urbano

Siente que la conexión con el centro es difícil, sobre todo, por el sol. Se demora media hora, aproximadamente, para ir al centro caminando. Sugiere que debería haber transporte urbano.

Cuestionario Beneficiarios Turbo

Beneficiario 3

Lugar de origen: Barrio Obrero, viene del Limón-Turbo

Condición: Dueño

BIENES Y SERVICIOS (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

1. Saneamiento Básico

Tiene todos los servicios: agua, luz y gas

2. Accesibilidad

Es difícil ir al centro a pie.

3. Vías de Acceso

Las vías se encuentran en buen estado. Sin embargo, se inundan cuando llueve.

4. Transporte Público

No hay transporte urbano.

5. Espacio Público (Hay, No Hay y ¿en qué estado?)

- Mobiliario: Hay bancas. Considera que faltan.
- Vegetación: Hay arboles. Considera que faltan.
- Zonas Infantiles: Hay zonas infantiles pero no son suficientes.
- Iluminación: Hay iluminación en la noche. Es suficiente.
- Tipo de acceso vivienda-espacio público:

6. Equipamiento Educativos

Está pensando volver a pasar a sus niños a un colegio del centro porque los uniformes del colegio que se encuentra son muy caros. El colegio en el centro está lejos por lo que también significa un costo de transporte (moto).

7. Trabajo:

Los lugares de trabajo se encuentran lejos.

8. Equipamientos Culturales

No hay sitios culturales cerca.

9. Equipamientos Médicos

El hospital se encuentra a media hora caminando.

AMBIENTE (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

1. Topografía

La topografía es plana.

2. Calidad del ambiente

Contaminación: No hay contaminación.

Aseo: La comunidad dañó los contenedores de basura. Se han establecido los días y horarios para sacar la basura.

Zonas Verdes: Hay zonas verdes. Faltan árboles.

Riesgos: No siente riesgos.

SOCIAL

1. Seguridad

Siente que no hay buena seguridad. Hay robos.

2. Áreas Comunes

Siente que faltan más áreas comunes para el encuentro. A pesar que había mucha pobreza allá, uno la pasaba muy bueno.

3. Pertenencia y Apropiación

No siente pertenencia. Todavía se siente muy extraña. Aún no conoce a sus vecinos. Se realizan algunas reuniones, pero son en torno a temas de convivencia. Aquí están reunidos con personas que no conocían antes, pero le parece importante conocer a sus vecinos. Dice que le gustaría conocer a sus vecinos. “La familia de uno son sus vecinos porque cuando uno no está cerca de su familia, la familia de uno viene siendo un buen vecino también.”

INTEGRALIDAD

1. Integración con el entorno

Siente que la urbanización se encuentra aparte del municipio, muy retirada, como si se encontrara en una vereda.

2. Conexión con el centro urbano

Considera que la conexión con el centro es difícil.

Cuestionario Beneficiarios Turbo

Beneficiario 3

Lugar de origen: Barrio Gaitán, el dueño es el esposo y viene del Chocó

Condición: Dueño

Teléfono: 3024663313

Número Habitantes de la Vivienda: 4

BIENES Y SERVICIOS (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

1. Saneamiento Básico

Tiene todos los servicios: agua, luz, gas.

2. Accesibilidad

3. Vías de Acceso

Hay vías de acceso en buen estado.

4. Transporte Público

No hay transporte público. Solo hay mototaxi o taxi.

5. Espacio Público (Hay, No Hay y ¿en qué estado?)

- Mobiliario: Hay bancas. No son suficientes.
- Vegetación: Hay arboles pero no son suficientes.
- Zonas Infantiles: Hay zonas infantiles pero no son suficientes.
- Iluminación: Hay buena iluminación en la noche.
- Tipo de acceso vivienda-espacio público:

6. Equipamiento Educativos

Sus hijos estudian lejos, en el colegio Francisco. En el colegio más cercano no hay cupo.

7. Trabajo

Su esposo trabaja en el centro.

8. Equipamientos Culturales

No hay centros culturales cerca.

9. Equipamientos Médicos

El hospital está a media hora caminando.

AMBIENTE (Tiene, No tiene, ¿en qué estado se encuentra?)

1. Topografía

La topografía es plana.

2. Calidad del ambiente

Contaminación: No hay contaminación.

3. Aseo: Los vecinos se unen para hacer el aseo en comunidad.

4. Zonas Verdes: Considera que hay suficientes zonas verdes.

5. Riesgos: No percibe riesgos.

SOCIAL

1. Seguridad

Se debe mantener con las puertas cerradas porque se oyen comentarios sobre robos.

2. Áreas Comunes

Considera que no hay zonas comunes suficientes.

3. Pertenencia y Apropiación

Tiene sentido de pertenencia, pero no conoce a sus vecinos.

INTEGRALIDAD

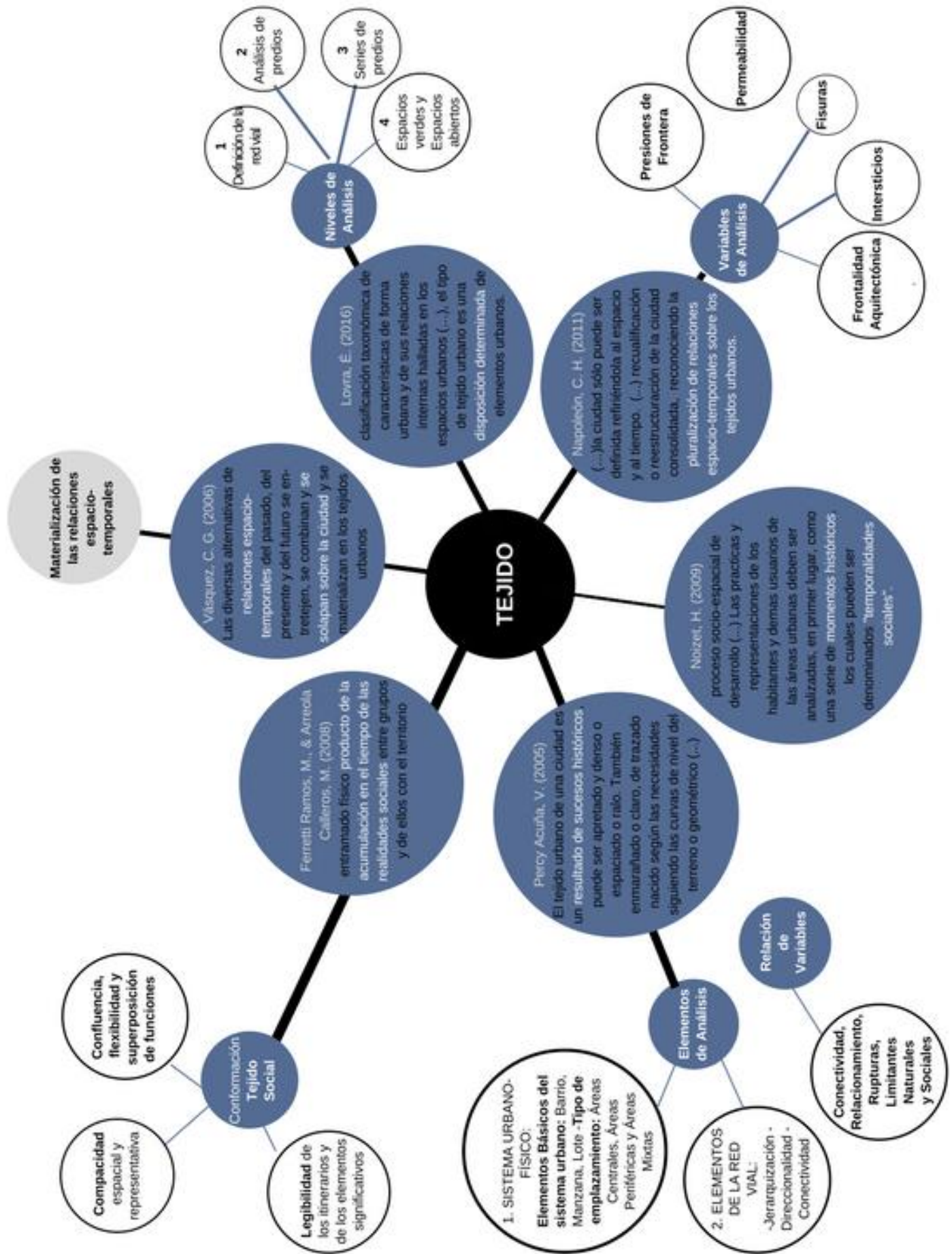
1. Integración con el entorno

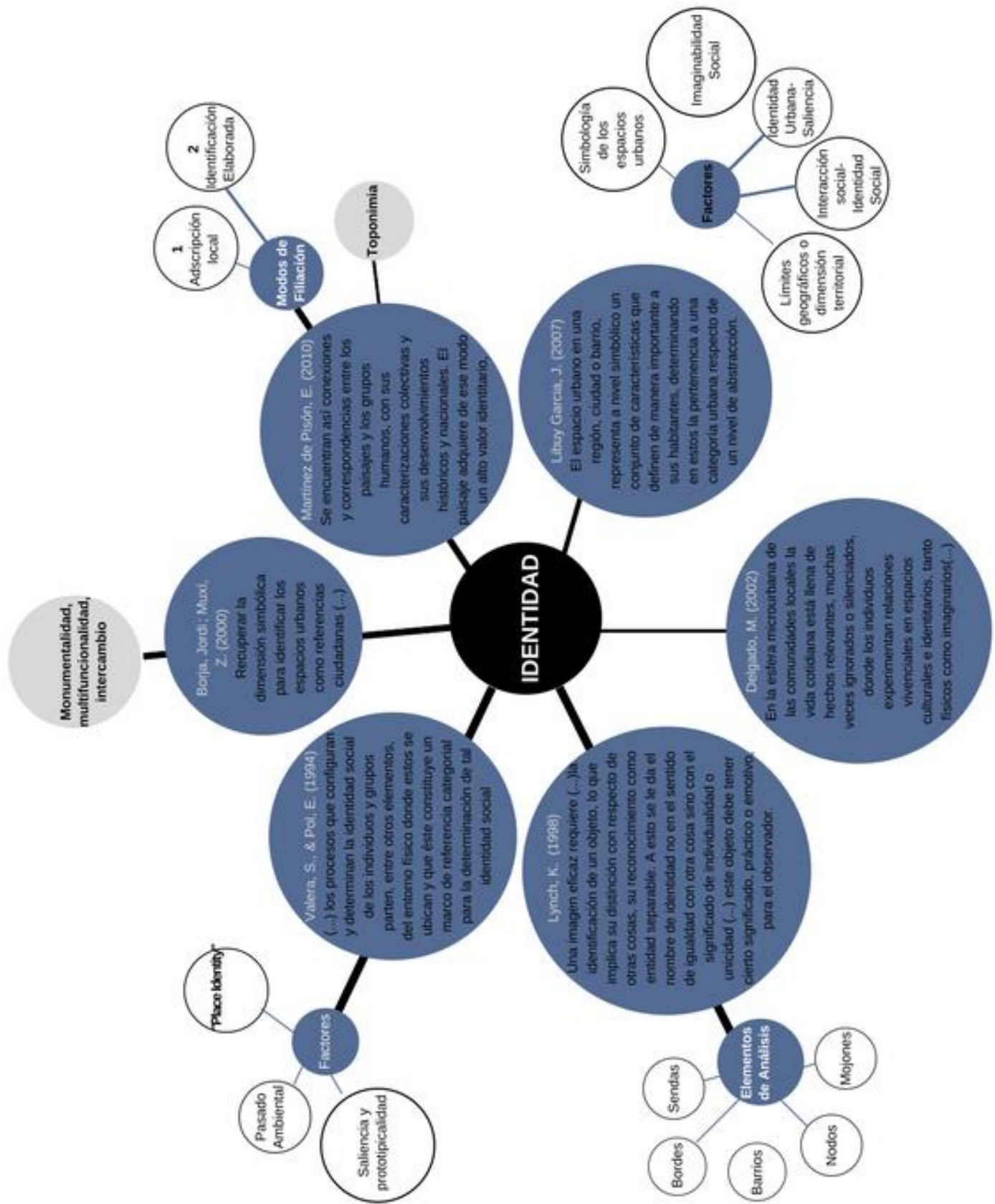
Siente que la urbanización se integra con su entorno.

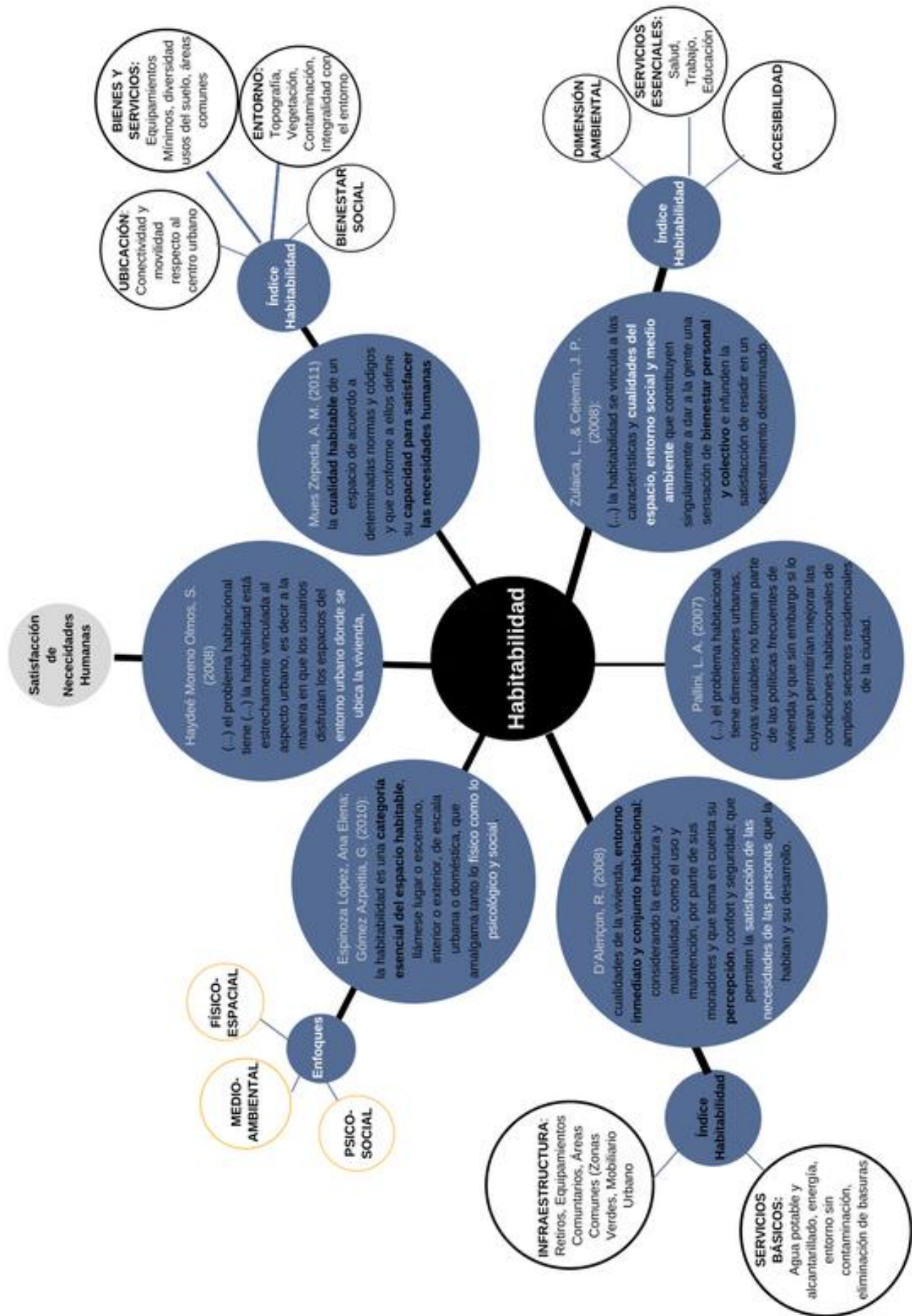
2. Conexión con el centro urbano

La conexión con el centro no es muy buena.

Esquemas de análisis conceptual







Fichas de análisis variable de tejido

MUNICIPIO: Caldas
Subregión: Valle de Aburrá
Extensión: 133.4 km² (Fuente:Alcaldía de Caldas)
Población: 77.847

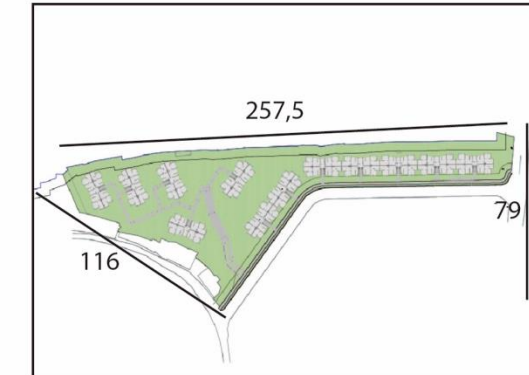
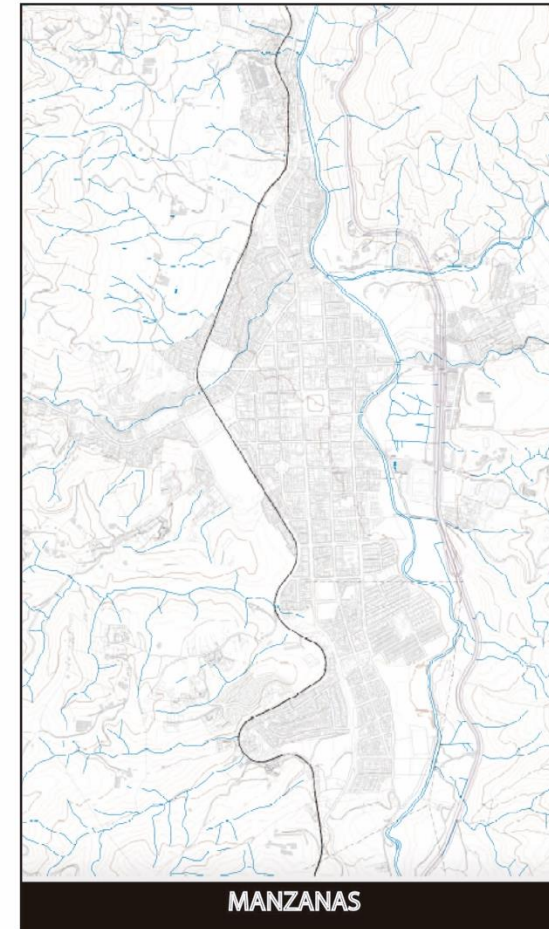
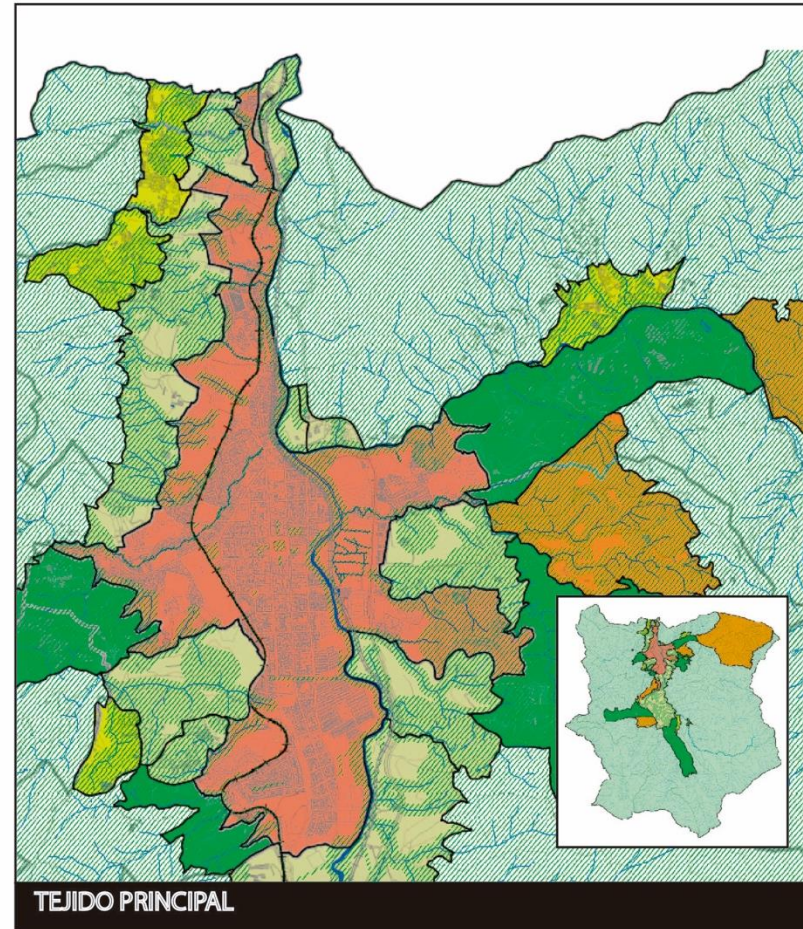
DETERMINANTES

1. NORMATIVA

Plan de Ordenamiento Territorial Vigente:
Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 14 de 2010.

2. TOPOGRAFÍA

Altitud: 1.750 m.s.n.m.
Pendiente: Media



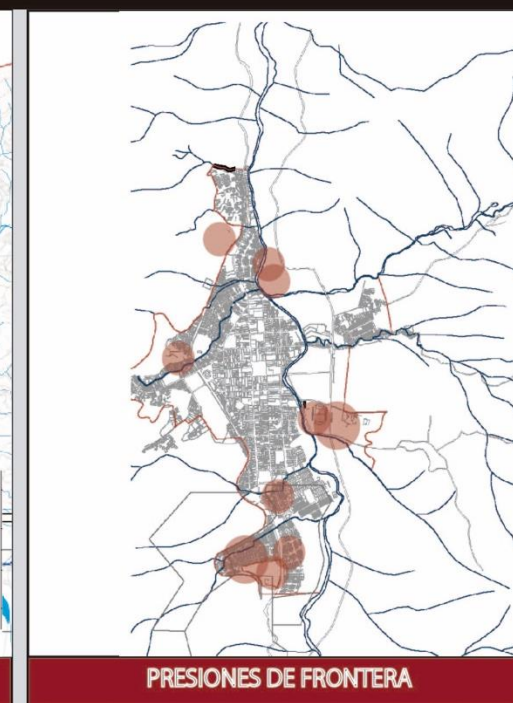
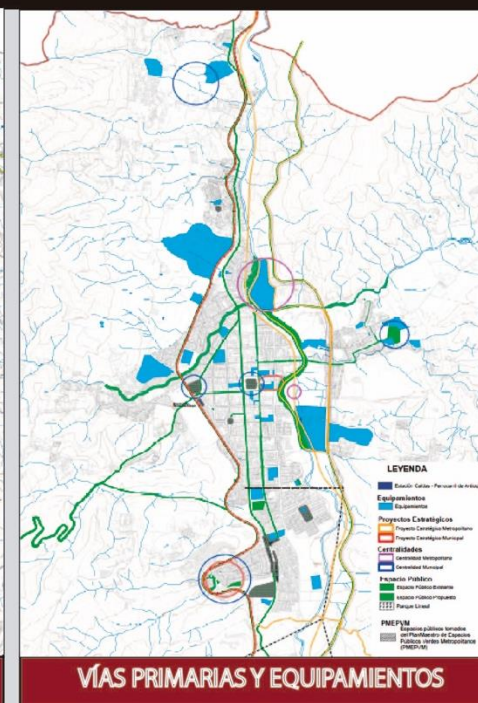
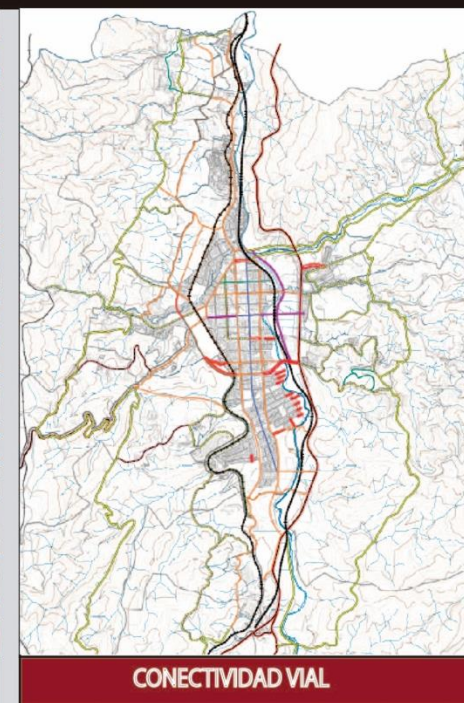
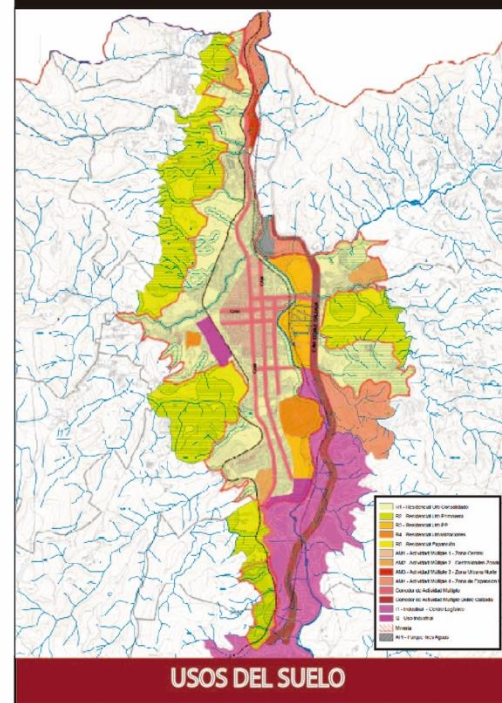
CONVENCIONES

— VÍAS PRINCIPALES	— ZONA URBANA	— ZONA DE EXPANSIÓN
— VÍAS SECUNDARIAS	— ZONA RURAL	— SUELO SUBURBANO

PERFIL



ANÁLISIS DE TEJIDO

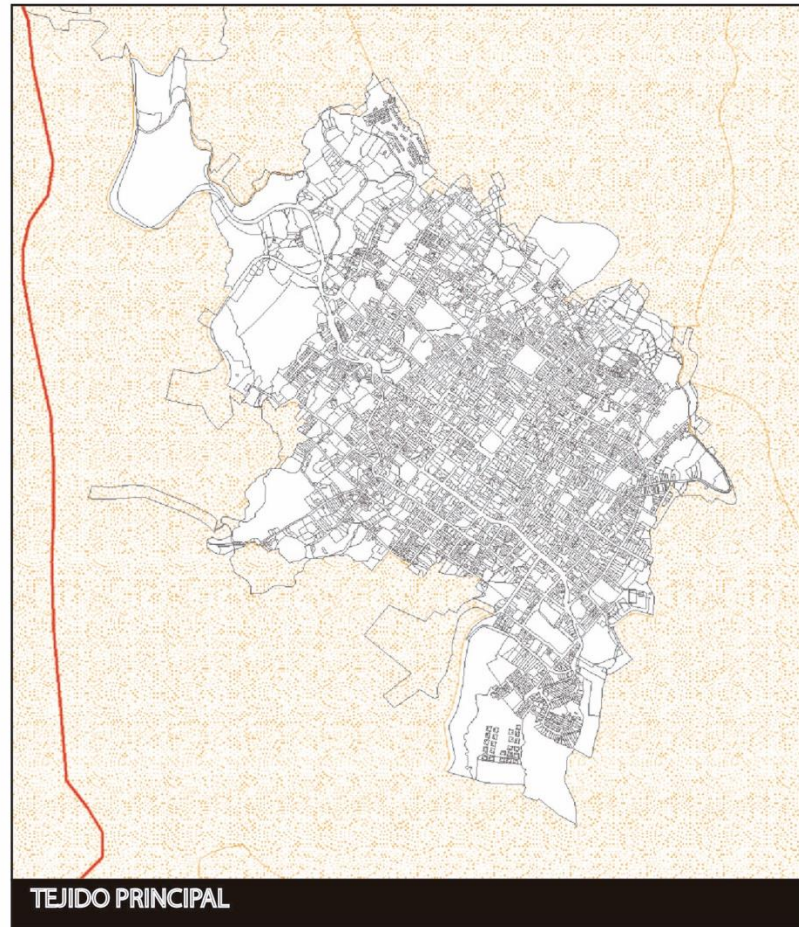
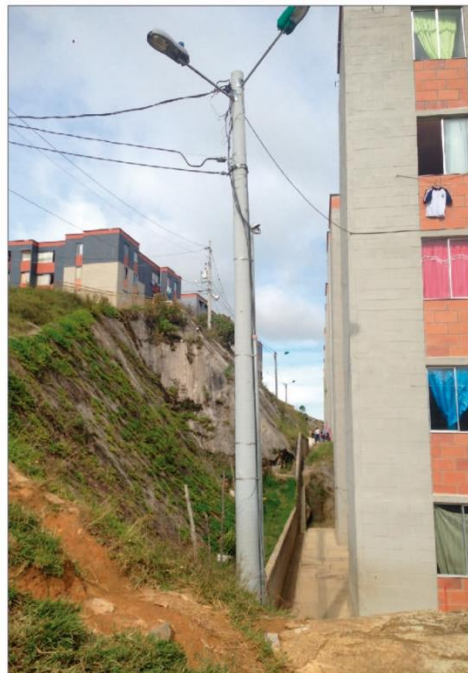


DETERMINANTES

1. NORMATIVAS
 Plan de Ordenamiento Territorial Vigente:
 Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo de Adopción: 002 de 2000.

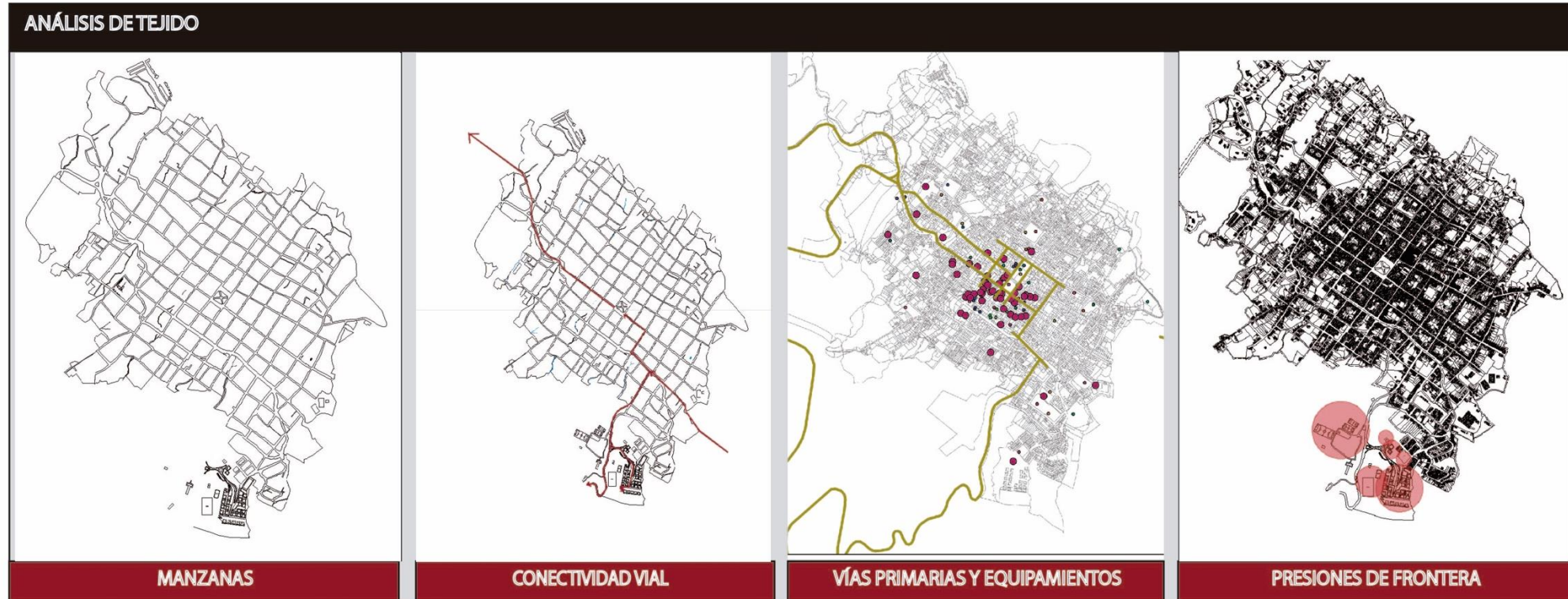
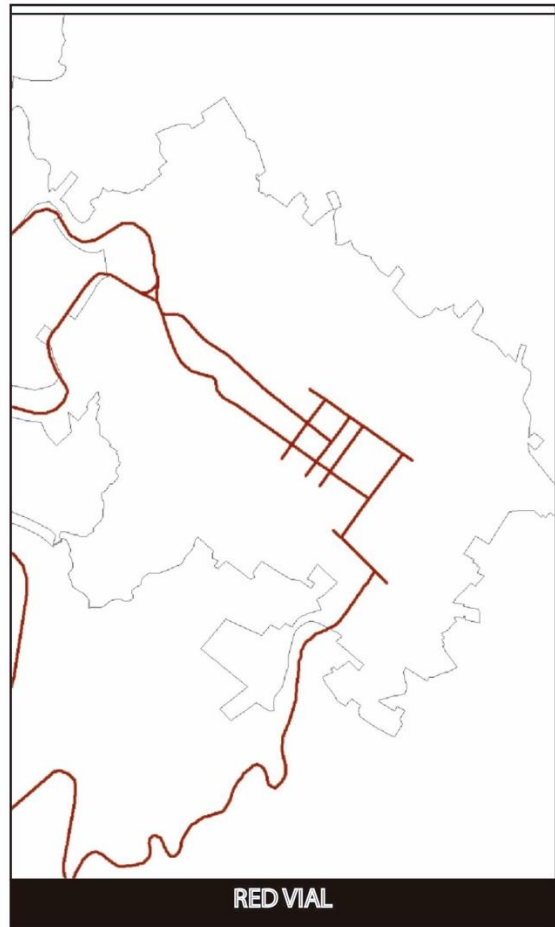
2. TOPOGRAFÍA
 Altura: 2353 m.s.n.m.
 Pendiente: Media

PERFIL



CONVENCIONES

	VÍAS PRINCIPALES		ZONA URBANA
	VÍAS SECUNDARIAS		ZONA RURAL



EFFECTOS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA ESTRUCTURA DEL PAISAJE DE ANTIOQUIA

FICHA DE ANÁLISIS
DETEJIDO

FICHA
03

MUNICIPIO: Turbo
Subregión: Urabá
Extensión: 3.055m2 (Fuente: Alcaldía de Turbo)
Población: 122 780 (DANE 2005)

DETERMINANTES

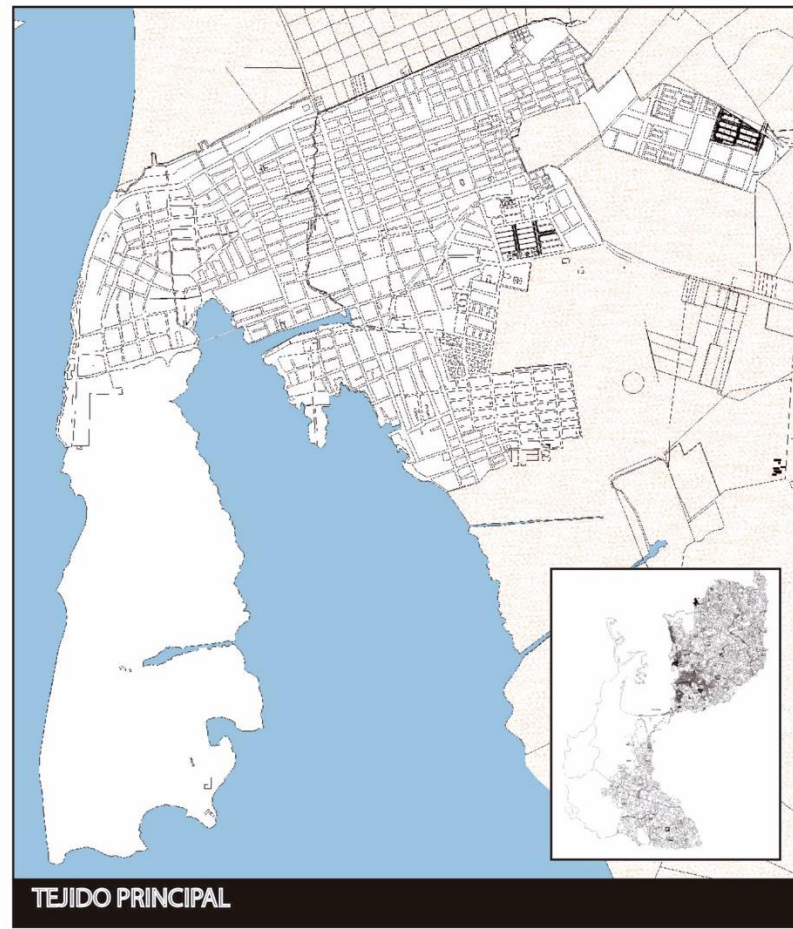
1. NORMATIVA

Plan de Ordenamiento Territorial Vigente:

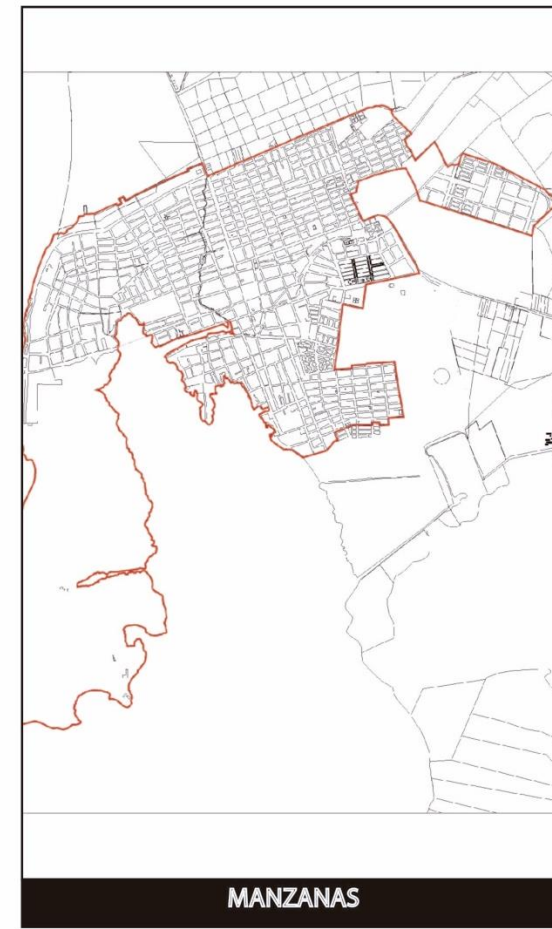
Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo de Adopción: 002 de 2000.

2. TOPOGRAFÍA

Altura: 2 m.s.n.m.
Pendiente: Baja



TEJIDO PRINCIPAL



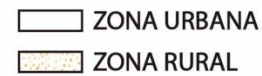
MANZANAS



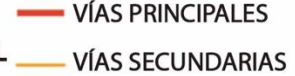
TIPOS DE MANZANA

LLENOS Y VACÍOS

CONVENCIONES
TEJIDO PRINCIPAL



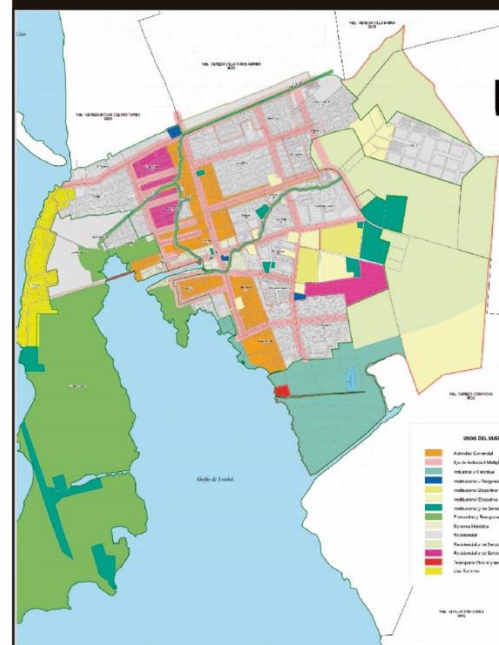
CONVENCIONES
CONECTIVIDAD VIAL



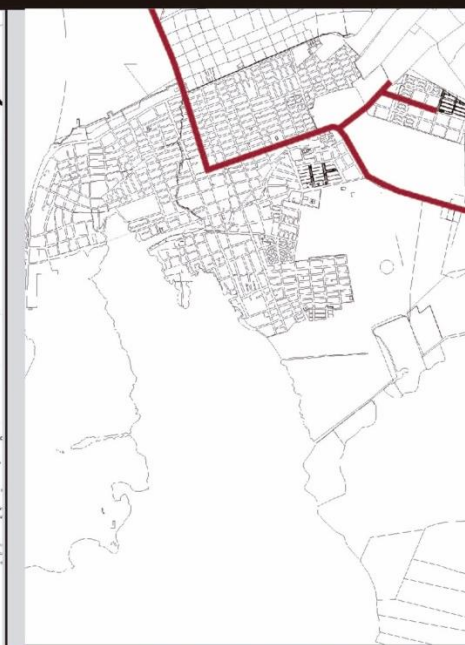
PERFIL



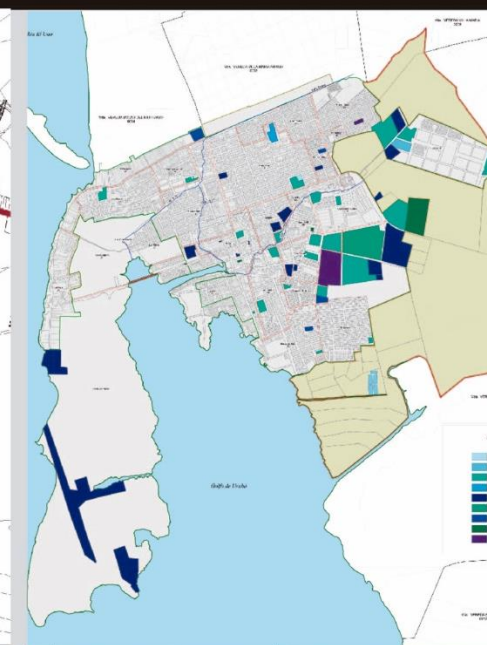
ANÁLISIS DE TEJIDO



USOS DEL SUELO



CONECTIVIDAD VIAL



VÍAS PRIMARIAS Y EQUIPAMIENTOS



PRESIONES DE FRONTERA

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Anzellini, S. (2003). La arquitectura y la vivienda de interés social (VIS). Reflexiones hacia el futuro. En D. Tarchopulos (Ed.), *Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes*. (1a ed., p. 167). Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana.
- Arango Escobar, G., & Wolf Amaya, G. (1996). *Estado, Ciudad y Vivienda*. (A. Saldrarriaga Roa, Ed.). Santafé de Bogotá D.C.: INURBE.
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2007). *Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial «Hacia una región de ciudades»* (Segunda ed). Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Arias Sierra, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla.
- Augé, M. (2013). Naturaleza, cultura y paisaje. *Revista Colombiana de Antropología*, 49(2), 223-238. Recuperado a partir de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0486-65252013000200010
- Ballén, S. A. (2017). Vivienda y ciudad compacta . Conceptos y debates sobre ecourbanismo en españa * Housing and Compact City . Concepts and Debates on Eco Urbanism in Spain Moradia e cidade compacta . Conceitos e debates sobre ecourbanismo na Espanha, 10(2014), 70-87.
- Barrera Lobatón, S. (2013). El análisis del paisaje como herramienta y puente teórico-metodológico para la gestión socio-ambiental del territorio. *Memoria Académica*, 9(9), 1-14. Recuperado a partir de http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.6059/pr.6059.pdf
- Barrera Lobatón, S., & Monroy Hernández, J. (Eds.). (2014). *Perspectivas sobre el paisaje*. Bogotá D.C.: Universidad Nacional de Colombia (Sede Bogotá). Facultad de Ciencias Humanas: Jardín Botánico José Celestino Mutis.
- Bertrand, C., & Bertrand, G. (2007). *Geografía del Medio Ambiente. El sistema GTP: Geosistema, Territorio y Paisaje* (1a edición). Granada: Universidad de Granada.
- Borja, J., & Muxí Martínez, Z. (2003). *El espacio público, ciudad y ciudadanía. Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis : Electa, cop.* (Segunda Ed). Electa. Recuperado a partir de http://www.sistemamid.com/panel/uploads/biblioteca/7097/7128/7129/El_espacio_p_blico,_ciudad_y_ciudadan?a.pdf
- Cáncer Pomar, L. (1994). Lectura crítica de las teorías más representativas de la ciencia del paisaje. *Geographicalia*, ISSN 0210-8380, N° 31, 1994, págs. 17-30, (31), 17-30.
- Caquimbo, S. (2008). La calidad del espacio público en la construcción del paisaje urbano. En busca de un hábitat equitativo. *Revista INVI*, 23(62). Recuperado a partir de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/349/938>
- Castrillo Romón, M. a. (2003). Vivienda social y planificación urbanística: vestigios reformistas en la práctica actual. *Sociología*, (13), 149-170. Recuperado a partir de <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo8471.pdf>
- Ceballos, O. L. (2003). El urbanismo progresivo en Bogotá. En D. Tarchópulos Sierra (Ed.),

- Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes.* (pp. 67-95). Bogotá D.C.: Centro Editorial Javeriano-CEJA.
- Ceballos Ramos, O. L., & Caquimbo Salazar, S. (2014). Las 100.000 viviendas gratuitas: las contradicciones no superadas en la política pública de vivienda en Colombia. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(13), 6-8. Recuperado a partir de <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=97593115&lang=es&site=ehost-live>
- Ceballos Ramos, O. L. et al. (2008). *Vivienda social en Colombia. Una mirada desde su legislación 1918-2005.* (O. L. Ceballos Ramos, Ed.) (Primera ed). Bogotá D.C.: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL). (2014). *Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe. Perspectivas y estudios de caso.* Santiago, Chile. Recuperado a partir de <http://www.cepal.org/es/publicaciones/37649-urbanizacion-politicas-vivienda-china-america-latina-caribe-perspectivas>
- Congreso de Colombia. (1997). Ley 388 de 1997 Nivel Nacional. *Diario Oficial*, 043(091), 40.
- Congreso de Colombia. (2012). Ley 1537 del 20 de Junio de 2012. Bogotá D.C. Recuperado a partir de <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley153720062012.pdf>
- Congreso de la República de Colombia. (1991). Constitución Política Nacional Colombiana de 1991. Recuperado a partir de <http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion politica de Colombia - 2015.pdf>
- Consejo Nacional de Política Económica y Social. (2009). Documento Conpes 3604. Bogotá D.C.: Departamento Nacional de Planeación, República de Colombia. Recuperado a partir de <http://www.minvivienda.gov.co/Mejoramiento Integral de Barrios/Lineamientos para la Consolidación de la Política de MIB.pdf>
- Criado-Boado, F. (2017). *Del terreno al espacio: planteamientos y perspectivas para la Arqueología del Paisaje. CAPA: cadernos de arqueología e patrimonio, N° 6, 1999 (Ejemplar dedicado a: Del terreno al espacio : planteamientos y perspectivas para la Arqueología del Paisaje), pags. 1-82.*
- D'Alençon, R. (2008). Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional. En *Caminos al Bicentenario. Propuestas para Chile* (Primera ed, pp. 271-304). Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperado a partir de https://www.researchgate.net/publication/237832171_Parametros_y_estandares_de_habitabilidad_calidad_en_la_vivienda_el_entorno_inmediato_y_el_conjunto_habitacional
- Delgado, M. (2002). *Disoluciones Urbanas* (Primera Ed). Medellín: Editorial Universidad de Antioquia.
- Departamento Nacional de Planeación. (2011). Tomo 1. En *Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014* (p. 541). Bogotá D.C.
- Departamento Nacional de Planeación. (2015). *Plan Nacional de Desarrollo, Todos Por un*

- Nuevo País 2014 - 2018*. (C. E. Villamizar Camargo & A. P. Forero Ospina, Eds.), *Gobierno de Colombia*. Bogotá D.C.: Departamento Nacional de Planeación. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Díaz, P. M. (2010). *El paisaje como elemento de la ordenación territorial. Un análisis de paisaje desde su enfoque visual en el borde centro oriental de Medellín, Colombia*. Universidad Nacional de Colombia. Sede Medellín. Recuperado a partir de <http://www.bdigital.unal.edu.co/3734/>
- Diseño, P. Y., & Ambientes, D. (2016). Norma Técnica Colombiana NTC 6199. Recuperado a partir de https://www.mineducacion.gov.co/1759/articulos-355996_recurso_1.pdf
- Ducci, M. E. (2008). La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. En E. Sader (Ed.), *Retos para la integración social de los pobres en América Latina* (pp. 293-310). Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Recuperado a partir de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20100817094503/barba.pdf>
- Durán, M. Á. (2007). Paisajes del cuerpo. En J. Nogué (Ed.), *La construcción social del paisaje* (p. 343). Editorial Biblioteca Nueva.
- Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-. (2015a). *Biblioteca de la vivienda de Antioquia*. (Mesa Estándar-Taller gráfico y editorial, Ed.) (Primera Ed). Medellín.
- Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-. (2015b). Informe de Gestión 2012-2015 Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA Gobernación de Antioquia Antioquia la más educada. Medellín: Gobernación de Antioquia.
- Escallón, C., & Rodríguez, D. (2010). Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde? (Spanish). *DEARQ: Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes*, (6), 6-19. Recuperado a partir de <http://bibliotecadigital.usb.edu.co:2066/login.aspx?direct=true&db=vth&AN=57735136&lang=es&site=ehost-live>
- Espinoza López, Ana Elena; Gómez Azpeitia, G. (2010). Hacia una concepción socio-física de la habitabilidad: espacialidad, sustentabilidad y sociedad. *Palapa*, V(10, enero-junio), 55-69. Recuperado a partir de <http://www.redalyc.org/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=94820714006>
- Fernández Maldonado, A. M. (2015). Planeamiento urbano y producción de vivienda en el Perú. En P. Abramo, M. Rodríguez, & J. Erazo (Eds.), *Proyectos urbanos en acción ¿Desarrollo de ciudades para todos?* (Primera Ed, pp. 81-115). Quito: Ediciones Abya-Yala. Recuperado a partir de http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20160704113705/Procesos_urbanos.pdf
- Ferretti Ramos, M., & Arreola Calleros, M. (2008, junio). Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales. *Nova scientia*, 5(9), 98-126. Recuperado a partir de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-07052013000100008
- Folch-Serra, M. (2007). El paisaje como metáfora visual: cultura e identidad en la nación posmoderna. En J. Nogué (Ed.), *La construcción social del paisaje* (pp. 137-159). Madrid: Biblioteca Nueva.
- García, A. (2011). El valor de la perspectiva geográfica para el análisis de los espacios

- públicos urbanos. *Boletín AGE*, 55, 281-301. Recuperado a partir de <http://www.boletinage.com/55/13 AGE 55.pdf>
- Gobernación de Antioquia. (2011). *Plan Estratégico Subregional del Norte Antioqueño 2010-2020* (Edición 1). Medellín: Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación de Antioquia.
- Gobernación de Antioquia, & Universidad Nacional de Colombia. (2010). *Sistema Urbano-Regional de Antioquia S.U.R.A.* (Gobernación de Antioquia, Ed.). Medellín.
- Higuera Espinosa, L. (2013). Políticas sobre viviendas de interés social y viviendas de interés prioritaria en Colombia. Recuperado 23 de marzo de 2017, a partir de <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/11703/1/Políticas sobre VIS Y VIP en Colombia.pdf>
- Hirsch, E., & O'Hanlon, M. (Eds.). (1995). *The anthropology of landscape. Perspectives on place and space*. New York: Oxford University Press.
- ICT, DAPD, D. (1972). *Estudio de normas mínimas de urbanización, servicios públicos y servicios comunitarios. Primera parte: Normas físicas y aspectos generales. Informe básico*. (2a edición). Bogotá D.C.: Instituto de Crédito Territorial ICT.
- Instituto de Crédito Territorial ICT. (1995). *Medio siglo de vivienda social en Colombia*. (L. Fonseca, Ed.) (1a edición). Bogotá D.C.: INURBE.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. (C. S. Libros, Ed.), *Entrelineas* (Segunda Ed, Vol. 3ª). Madrid.
- Libuy Garcia, J. (2007). El Entorno del Hombre en la Ciudad, su Identidad Social Urbana. *Revista Chilena de Economía y Sociedad*, (63), 62-75. Recuperado a partir de http://rches.blogutem.cl/files/2012/06/rev_fae02_05.pdf
- Llop, J. M., & Usón, E. (2012). *Ciudades Intermedias. Dimensiones y definiciones*.
- Llop Torné, J. M. (2014). *Megalópolis, metrópolis y ciudades intermedias del mundo. Programa UIA-CIMES*. Lleida. Recuperado a partir de <http://www.ceut.udl.cat/wp-content/uploads/D5.pdf>
- López Murcia, N. F. (2012). El derecho a una vivienda adecuada I: Una propuesta sobre cómo medir el cumplimiento del aspecto «lugar». *Revista Colombiana de Derecho Internacional*, (21), 393-431. Recuperado a partir de <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=89237839&lang=es&site=ehost-live>
- Lovra, É. (2016). Urban Tissue Typology and Urban Typology (1868-1918) Special Cases: Zagreb and Rijeka. *Prostor*, 2(24), 202-215.
- Lynch, K. (1992). *Administración del paisaje* (Primera ed). Santafé de Bogotá: Editorial Norma S.A.
- Lynch, K. La imagen de la ciudad (1998). Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- Maderuelo, J. (2005). El paisaje : génesis de un concepto. Madrid: Abada Editores, S.L. Recuperado a partir de <http://fama.us.es/record>
- Martínez de Pisón, E. (1983). Cultura y ciencia del paisaje. *Agricultura y sociedad*, (27), 9-32.
- Martínez de Pisón, E. (2007). Epílogo. Paisaje, cultura y territorio. En J. Nogué (Ed.), *La construcción social del paisaje* (p. 343). Madrid: Editorial Biblioteca Nueva.
- Martínez de Pisón, E. (2010). Valores e Identidades. En E. Martínez de Pisón & N. Ortega

- Cantero (Eds.), *El paisaje: valores e identidades* (pp. 11-45). Soria: Fundación Duques de Soria, Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid. Recuperado a partir de http://www.uam.es/departamentos/filoyletras/geografia/descargas/valores_identidades.pdf
- Martínez de Pisón, E. (2011). Saber ver el paisaje. *Estudios Geográficos*, 71(269), 395-414. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201013>
- Ministerio de Ambiente, V. y D. T. (2010). Decreto 798 de 2010. Bogotá D.C. Recuperado a partir de http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/decretos/2010/dec_0798_2010.pdf
- Ministerio de Vivienda. (2014). Anexo Técnico: Especificaciones técnicas, vivienda y obras de urbanismo. Bogotá D.C. Recuperado a partir de <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/ViceministerioVivienda/141127 ANEXO TECNICO PVG 2.pdf>
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (2014). Circular Externa. Bogotá D.C. Recuperado a partir de <http://www.minvivienda.gov.co/AutocircularesVivienda/2014EE0101986.pdf>
- Molano, J. (1997). Arqueología del paisaje. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 5(2), 2-11.
- Moreno Olmos, S. H. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa*, 3(2), 47-54. Recuperado a partir de <http://www.redalyc.org/>
- Mues Zepeda, A. M. (2011). *Habitabilidad y Desarrollo Urbano Sostenible*. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Recuperado a partir de <http://inforavit.janium.com/janium/Documentos/035079.pdf>
- Municipio de Caldas. (2010). Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Caldas. *Plan De Ordenamiento Territorial Municipio De Caldas*. Municipio de Caldas, Antioquia.
- Municipio de Turbo. (2000). Acuerdo No. 15 Plan de Ordenamiento Territorial, Municipio de Turbo. Turbo, Antioquia.
- Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de Derechos Humanos. *Asamblea General de las Naciones Unidas*. Recuperado a partir de <http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>
- Napoleón, C. H. (2011, julio). Caracas, ciudad histórica diversa: Aproximación a la valoración espacio-temporal de los tejidos urbanos. *Bitácora*, 19(2), 21-38. Recuperado a partir de <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=72324530&lang=es&site=ehost-live>
- Navarro Vera, J. R., & Ortuño Padilla, A. (2011). Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de "ciudad compacta". *EURE (Santiago)*, 37(112), 23-41. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300002>
- Noizet, H. (2009). Fabrique urbaine : a new concept in urban history and morphology. *Urban Morphology*, 13(1), 55-66. Recuperado a partir de <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00419700>
- Norberg-Schulz, C. (1979). *Genius Loci. Towards a phenomenology of architecture*. New York, EE.UU.: Rizzoli.

- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos. (1991). El derecho a una vivienda adecuada. Ginebra: Oficina del alto comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos. Recuperado a partir de <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf?view=1>
- Ojeda Rivera, J. F. (1999). Metáforas contemporáneas de paisajes Andaluces. En V. Paül & J. Tort (Eds.), *Territorios, Paisajes y Lugares* (pp. 433-449). Barcelona: Editorial Galerada.
- Orozco, M. E. M., & Acosta, L. I. A. (2014). ¿Cómo es la habitabilidad en viviendas de interés social? caso de estudio: fraccionamientos lomas del bosque y privadas la torre en Saltillo, Coahuila / How is the habitability in social interest housing? case study: neighborhoods of lomas del bosque and. *RICSH Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, 2(4), 70-94. Recuperado a partir de <https://www.ricsh.org.mx/index.php/RICSH/article/view/21/81>
- Ortega Cantero, N. (2010). Paisaje e identidad en la cultura española moderna. En E. Martínez de Pisón & N. Ortega Cantero (Eds.), *Valores e Identidades* (pp. 47-67). Soria: Fundación Duques de Soria, Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid.
- Ortiz Nuñez, S. (2013). *Planeamiento y Políticas de Vivienda en el Área Metropolitana de Madrid durante la democracia (1975-2007)*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.
- Pallini, L. A. (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina Urban dimensions of the housing problem. The case of the city of Resistance, Argentina. *Revista INVI N°*, 22(59), 35-68. Recuperado a partir de <http://www.revistas.uchile.cl/index.php/INVI/article/viewFile/8757/8559>
- Percy Acuña, V. (2005). *Análisis Formal del Espacio Urbano-Aspectos Teóricos*. Lima. Recuperado a partir de https://www.researchgate.net/profile/Percy_Acuna/publication/242552123_ANALISIS_FORMAL_DEL_ESPACIO_URBANO_Aspectos_Teoricos/links/5565484808ae89e758fd9e64.pdf
- Reyes, O. C. (2000). E l Paisajismo y su Compromiso. *Bitácora Urbano-Territorial*, 1(4), 38-41. <https://doi.org/10.15446/bitacora>
- Rodríguez, I. (2015). Vivienda social Latinoamericana: La clonación del paisaje de la exclusión. *Statewide Agricultural Land Use Baseline 2015*, 1, 20-55. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Saldarriaga, A. (1975). *Habitabilidad*. Bogotá D.C.: ESCALA Fondo Editorial.
- Saldarriaga Roa, A. (2003). Percepciones del problema de la vivienda en Colombia en el siglo XX. En D. Tarchópulos Sierra (Ed.), *Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes*. (Primera Ed, pp. 25-38). Bogotá D.C.: Centro Editorial Javeriano-CEJA.
- Saldarriaga Roa, A. (2005). Ser lo mismo, ser diferente: contra la masificación. *Palimpsestvs*, (5), 68-75. Recuperado a partir de <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/palimpsestvs/article/view/8060/8704>
- Salgado, M., & Moliní, F. (2018). Los impactos ambientales de la ciudad de baja densidad en relación con los de la ciudad compacta. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, XVII(958), 1-29.
- Sociedad Colombiana de Arquitectos Paisajistas [SAP]. (2010). Carta Colombiana de

- Paisaje. Medellín: Sociedad Colombiana de Arquitectos Paisajistas_SAP. Recuperado a partir de https://laliniciativablog.files.wordpress.com/2013/04/colombia-carta-del-paisaje_2010.pdf
- Tarchopoulos Sierra, D., & Ceballos Ramos, O. L. (2005). *Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá* (Primera Ed). Bogotá, D.C.: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Tarchópulos Sierra, D., & Ceballos Ramos, O. L. (2003). *Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá* (1a edición). Bogotá D.C.: Centro Editorial Javeriano-CEJA.
- Troll, C. (1950). Die geographische Landschaft und ihre Erforschung. *Studium Generale*, (3), 163-181.
- Troll, C. (1966). Okologische Landschaftsforschung und vergleichende Hochgebirgsforschung. En *Einleitungswortrag beim Internationalen Symposion über Pflanzensociologie und Landschaftökologie* (pp. 8-11). Stolzenau.
- UPB. (2014). Maestría en Urbanismo en Medellín | Universidad Pontificia Bolivariana. Recuperado 15 de junio de 2017, a partir de <https://www.upb.edu.co/es/postgrados/maestria-urbanismo-medellin>
- Valera Enric Pol, S., Valera, S., & Pol, E. (1994). El concepto de identidad social urbana: una aproximación entre la psicología social y la psicología ambiental. *Anuario de psicología*, (62), 5-24. Recuperado a partir de http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Cultura_Ciudadana/Concepto_Identidad_Social-Valera_Segi-1994.pdf
- Varela, E. R. D., Marey Pérez, M. F., Valiño, J. A. R., & Álvarez López, C. J. (2011). Medidas de estructura y heterogeneidad del paisaje como herramientas para la planificación y gestión territorial. Santiago de Compostela: XV Congreso Internacional de Ingeniería de Proyectos. Recuperado a partir de http://www.aepro.com/files/congresos/2011huesca/CIIP11_0643_0651.3291.pdf
- Yarumal, M. de. (2000). Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Municipio de Yarumal, Libro Tres, Formulación "La provincia del Alto del Nechí, una propuesta de gestión municipal". Yarumal.
- Zoido Naranjo, F. (2012). Paisaje urbano. Aportaciones para la definición de un marco teórico, conceptual y metodológico. En C. Delgado, J. Juaristi, & S. Tomé (Eds.), *Ciudades y paisajes urbanos en el siglo XXI* (pp. 13-91). Santander, España: Ediciones Librería Estudio.
- Zulaica, L., & Celemín, J. P. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de geografía Norte Grande*, (41), 129-146. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022008000300007>

TABLAS

<i>Tabla 1. Extracto de la Distribución de proyectos de vivienda gratuita por departamentos en Colombia. Fuente:www.minvivienda.gov.co</i>	13
<i>Tabla 2.Tabla que ilustra el mayor déficit cuantitativo de vivienda por departamento según estadísticas del DANE del año 2005. Elaboración propia.</i>	14
<i>Tabla 4. Cronograma de los años correspondientes a los temas que son aproximados en la investigación....</i>	20
<i>Tabla 4. Cuadro Comparativo de los proyectos de Vivienda Gratuita, ejecutados en el departamento de Antioquia. Fuentes: Censo General 2005, VIVA. Elaboración propia.</i>	22
<i>Tabla 5. Resumen de las definiciones de paisaje revisadas en diversas perspectivas.....</i>	29
<i>Tabla 6.Cuadro que ilustra los efectos mencionados por diversos autores en la relación que existe entre la vivienda social y el paisaje. Elaboración propia</i>	38
<i>Tabla 7. Cuadro que ilustra las definiciones y variables de tejido por los autores revisados. Elaboración propia.</i>	66
<i>Tabla 8. Cuadro de análisis de autores sobre la definición y contenido de la variable de identidad. Elaboración propia.</i>	69
<i>Tabla 9. Cuadro que ilustra los autores revisados para la construcción de subvariables y de Indicador de Habitabilidad. Elaboración propia.....</i>	74
<i>Tabla 10.Cuadro de Análisis Comparativo en las Variables de tejido, identidad y habitabilidad, sus subvariables e indicadores. Elaboración Propia.</i>	75
<i>Tabla 11. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia... </i>	87
<i>Tabla 12. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia. </i>	101
<i>Tabla 13. Resumen de la valoración de indicadores en la subvariable de habitabilidad con base en los cuestionarios realizados. Convenciones: Verde: Bueno, Amarillo: Regular, Rojo: Malo. Elaboración propia. </i>	116
<i>Tabla 14. Efectos identificados en la variable de tejido y cruce de variables por efecto.....</i>	119
<i>Tabla 15. Efectos identificados en la variable de identidad y cruce de variables por efecto.</i>	120
<i>Tabla 16. Efectos identificados en la variable de habitabilidad y cruce de variables por efecto.</i>	121

ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1. Gráfico que resume las metas de vivienda y de suelo habilitado propuestas por el presidente Juan Manuel Santos para los períodos: 2010-2014 y 2014-2018. Fuentes: Departamento Nacional de Planeación (DNP), Presidencia de la República. Elaboración propia.....</i>	12
<i>Ilustración 2. Gráfico que ilustra la distribución de soluciones de vivienda en el programa de Vivienda Gratuita. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014.</i>	13
<i>Ilustración 3. Mapa que ilustra la distribución del déficit de vivienda en el país, según estadísticas del DANE del año 2005. Elaboración propia.....</i>	14
<i>Ilustración 4. Mapa que ilustra la distribución de proyectos de Vivienda Gratuita construidos, en el departamento de Antioquia. Elaboración propia.</i>	21
<i>Ilustración 5. Conceptos extraídos del análisis del paisaje en la perspectiva Antropológica. Elaboración propia.</i>	26
<i>Ilustración 6. Gráfico que ilustra los conceptos extraídos del análisis del paisaje en la perspectiva Geoecológica. Fuente: Elaboración propia.....</i>	27
<i>Ilustración 7. Conceptos extraídos del análisis del paisaje en la perspectiva urbanista. Fuente: Elaboración propia</i>	27

<i>Ilustración 8. Extracto de la Tabla III-22, Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Fuente:(Departamento Nacional de Planeación, 2011).</i>	51
<i>Ilustración 9. Gráfico que ilustra las densidades de vivienda por hectárea establecidas en las DMOT, en el caso de estudio del municipio de Caldas. Fuente: Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Elaboración propia.</i>	55
<i>Ilustración 8. Composición de subvariables e indicadores de la Variable de Tejido. Elaboración propia.</i>	65
<i>Ilustración 11. Gráfico que ilustra las subvariables que conforman la variable de Identidad. Elaboración propia.</i>	68
<i>Ilustración 12. Gráfico que ilustra las subvariables y los indicadores que conforman la variable de Habitabilidad. Elaboración propia</i>	73
<i>Ilustración 13. Imagen del casco urbano del municipio de Caldas. Fotografía publicada en Flickr, año desconocido.</i>	77
<i>Ilustración 14. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Caldas. Fuente: Google Earth</i>	78
<i>Ilustración 15. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Caldas. Fuente: Google Earth</i>	78
<i>Ilustración 16. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.</i>	87
<i>Ilustración 17. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Yarumal. Fuente: Google Earth</i>	89
<i>Ilustración 18. Edificios ubicados sobre el parque principal del municipio de Yarumal. También se observa el árbol insignia del municipio: Yarumo. Fuente: Google Earth</i>	89
<i>Ilustración 19. Representación de la conformación de una nueva centralidad, a partir de la construcción de infraestructura de apoyo a la urbanización José María Córdoba, según la entrevista realizada a funcionario del municipio de Yarumal. Elaboración propia.</i>	92
<i>Ilustración 20. Fotografía de niño que vive en la urbanización jugando en las piedras en las cuales juegan los niños. Elaboración propia.</i>	100
<i>Ilustración 21. Fotografía de niño que juega en uno de los taludes que rodean el proyecto de vivienda gratuita. Elaboración propia.</i>	100
<i>Ilustración 22. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.</i>	101
<i>Ilustración 23. Imagen del casco urbano del municipio de Turbo. Fotografía tomada y publicada por la Gobernación de Antioquia en el año 2012.</i>	104
<i>Ilustración 24. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Turbo. Fuente: Google Earth</i>	105
<i>Ilustración 25. Viviendas ubicadas en el casco urbano del municipio de Turbo. Fuente: Google Earth</i>	105
<i>Ilustración 26. Fotografía tomada en el proyecto de vivienda gratuita donde se ilustra el espacio público diseñado por VIVA y construido con recursos adicionales. Elaboración propia, año 2017.</i>	112
<i>Ilustración 27. Fotografía tomada en el proyecto de vivienda gratuita donde se ilustra una zona de deporte. Elaboración propia, año 2017.</i>	112
<i>Ilustración 28. Priorización de Indicadores según el déficit evidenciado a través de las percepciones de los beneficiarios.</i>	116
<i>Ilustración 30. Representación gráfica de la distancia del 76% de los proyectos de vivienda respecto al centro urbano de las ciudades, en el departamento de Antioquia. Elaboración propia.</i>	122
<i>Ilustración 32. Gráfico que ilustra los temas que son atendidos en la VIP, de acuerdo al tope establecido, y los que no alcanzan, por lo general, a ser atendidos. Elaboración propia según la información proveída por la abogada Mónica Quiroz.</i>	125
<i>Ilustración 31. Nivel de coincidencia de las variables de: tejido, identidad y habitabilidad, según el análisis normativo donde se compararon los resultados de los tres casos de estudio analizados.</i>	132

FICHAS

<i>Ficha 1. Tabla de análisis comparativo en la variable de Tejido, municipio de Caldas. Elaboración propia.</i>	81
<i>Ficha 2. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Caldas. Elaboración propia.</i>	83

<i>Ficha 3. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Caldas. Elaboración propia.</i>	<i>86</i>
<i>Ficha 4. Tabla de análisis comparativo en la variable de Tejido, municipio de Yarumal. Elaboración propia. .</i>	<i>94</i>
<i>Ficha 5. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Yarumal. Elaboración propia.</i>	<i>97</i>
<i>Ficha 6. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Yarumal. Elaboración propia.</i>	<i>103</i>
<i>Ficha 7. Tabla de análisis comparativo en la variable de tejido, municipio de Turbo. Elaboración propia. ...</i>	<i>109</i>
<i>Ficha 8. Tabla de análisis comparativo en la variable de Identidad, municipio de Turbo. Elaboración propia.</i>	<i>111</i>
<i>Ficha 9. Tabla de análisis comparativo en la variable de Habitabilidad, municipio de Turbo. Elaboración propia.</i>	<i>115</i>

AGRADECIMIENTOS:

Mónica Quiroz Viana, abogada
Alcaldías de los municipios de: Caldas, Yarumal y Turbo
Beneficiarios Proyectos de Vivienda Gratuita: Barrios del Sur, Urbanización José María Córdoba, La Lucila
Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA-



EFFECTOS DE LOS PROYECTOS DE **VIVIENDA SOCIAL**
SOBRE LA ESTRUCTURA DEL **PAISAJE**
EN ANTIOQUIA, COLOMBIA

Casos de estudio: Caldas, Yarumal y Turbo

TESIS DE MAESTRÍA EN URBANISMO
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

ESTUDIANTE:
EVROPI VANGELATOS RUIZ
ARQUITECTA

DIRECTORA:
SAGRARIO ORTIZ NUÑEZ
ARQUITECTA, DOCTORA EN URBANISMO

2017

**Declaración de originalidad
(Obligatorio para postgrados)**

(07/06/2018)

**EFFECTOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL SOBRE LA
ESTRUCTURA DEL PAISAJE EN ANTIOQUIA, COLOMBIA**

“Declaro que esta tesis (o trabajo de grado) no ha sido presentada para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o cualquier otra universidad” Art. 82 Régimen Discente de Formación Avanzada.

Firma

