

CONCEJO DE MEDELLIN
EL PODER ES Tuyo

Observatorio de Políticas Públicas
del Concejo de Medellín
OPPCM

Reporte para plenaria n° 8

Seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial POT, Acuerdo 46 del 2006.

Informe completo, miércoles 16 de marzo del 2011

Operado por:



UNIVERSIDAD DE MEDELLIN

Introducción

El presente informe busca entregar a los concejales y sus respectivas unidades de trabajo un documento de apoyo que contenga información y análisis desde distintas perspectivas sobre un tema de coyuntura de la ciudad.

Para esta semana se presentan una serie de reflexiones en torno a la sesión que se realizará el día miércoles 16 de marzo del 2011 sobre Plan de Ordenamiento Territorial.

Antecedentes del tema en la Corporación

En sesiones:

- El 10 de Mayo del 2008 se discutió en sesión extraordinaria del Concejo de Medellín el análisis del proyecto de acuerdo 041 de 2008 por medio del cual se adoptó el Plan de Desarrollo 2008-2011, Medellín es solidaria y competitiva. En dicho debate se presentó por parte de la Administración el Plan Financiero y el Plan de Ordenamiento Territorial para los próximos cuatro años.

El Departamento Administrativo de Planeación inició su intervención explicando el proceso de construcción del modelo de localización y verificación de los equipamientos en la ciudad. Dicho modelo se basó en el análisis de múltiples factores (geográficos, demográficos, económicos, culturales, ambientales, legales y políticos), permitiendo así el proceso de toma de decisiones a través del análisis de diferentes factores y criterios.

Así mismo, en el debate se propuso:

- Sumar en transformación y ejecución, con el propósito de llegar al modelo de ciudad

planteado, otorgándole al programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, el carácter de obligatoriedad que dispone en el artículo 18 de la Ley 388/97.

- Fortalecer la ejecución de los proyectos estratégicos que contribuyen a la consolidación de la plataforma competitiva de la ciudad.
- Mejorar las condiciones de vivienda y hábitat a través de los planes parciales.
- Evaluar el tema del cobro de plusvalía en algunas zonas de la ciudad que se podrán beneficiar directamente con las inversiones del Estado. Como por ejemplo el caso de beneficios en algunos corredores de Metroplús.

En ese sentido, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación resaltó que la plusvalía y la valorización son instrumentos que se deben considerar cuando los particulares beneficiados tienen recursos para aportar.

Información tomada del Acta de sesión 063 del 2008

- El **23 de Julio del 2008** se discutió en sesión ordinaria del Concejo de Medellín los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo énfasis en los siguiente temas: número de licencias de construcción, precio del metro cuadrado en algunas zonas de la ciudad, vivienda de interés social, recaudo y algunas problemáticas ligadas al tema de obligaciones urbanísticas y tributarias, entre otros.

Se resaltó la construcción del **Sistema de Información Territorial - SITE-** y se presentó la siguiente tabla de licencias aprobadas entre los años 2001 y 2007 para la construcción de vivienda y otros destinos en la ciudad de Medellín

Información tomada del Acta de sesión 125 del 2008

Licencias Aprobadas para Construcción en Medellín						
2001 - 2007						
	NÚMERO DE LICENCIAS			AREA APROBADA (m2)		
	Vivienda	Otros destinos	Total	Vivienda	Otros destinos	Total
2001	2.068	187	2.255	531.215	101.541	632.756
2002	1.510	166	1.676	570.485	141.714	712.199
2003	1.613	280	1.893	978.103	302.818	1.280.921
2004	1.502	142	1.644	929.889	134.591	1.064.480
2005	1.412	157	1.569	969.544	184.355	1.153.899
2006	1.428	211	1.639	685.554	312.128	997.682
2007	1.203	189	1.392	785.768	394.326	1.180.094

Variación %	VAR. (%) NÚMERO DE LICENCIAS			AREA APROBADA (m2)		
	Vivienda	Otros destinos	Total	Vivienda	Otros destinos	Total
2002	-27%	-11%	-26%	7%	40%	13%
2003	7%	69%	13%	71%	114%	80%
2004	-7%	-49%	-13%	-5%	-56%	-17%
2005	-6%	11%	-5%	4%	37%	8%
2006	1%	34%	4%	-29%	69%	-14%
2007	-16%	-10%	-15%	15%	26%	18%

Fuente: Dane. Cálculos: Camacol Antioquia

La sesión del Concejo concluyó haciendo énfasis en los siguientes puntos:

- Implementar un programa de seguimiento y monitoreo a los usos del suelo con base en los indicadores estipulados en el Acuerdo 46 del 2006.
- Controlar y seguir las denuncias realizadas por los ciudadanos a curadurías y constructoras en la ciudad.
- Revisar densidades en estratos dos y tres, frente a las problemáticas presentadas en la sesión referidas a la limitación en la construcción en estas zonas.
- Inspeccionar la problemática atribuible al Plan de Ordenamiento Territorial en los corregimientos, haciendo énfasis en los temas de: densidades por zona rural y unidades agrícolas familiares
- Comprar, habilitar y crecer en espacio público en la ciudad.
- Desarrollar las herramientas estipuladas en el Acuerdo 46 del 2006 enfocadas a la gestión del riesgo para orientar el gasto en el municipio.
- Revisar el impuesto de construcción de la comuna 14 el Poblado y sus problemáticas.
- Buscar alianzas y compromisos con los alcaldes del Valle de Aburrá que faciliten la construcción de viviendas de interés social.
- Coordinar con las demás instituciones y administraciones municipales vecinas las distintas disposiciones de los POT's de cada localidad
- Revisar y resolver el problema que sufren los habitantes en los corredores donde con o sin licencia funcionan negocios con venta de licor.
- Evaluar la ampliación del perímetro urbano. Revisar entre Concejo y Administración la conveniencia o inconveniencia y los tiempos en que se revisará el Plan de Ordenamiento Territorial en sus disposiciones de largo plazo.

Marco Normativo:

- **Ley 388 de 1997:** Ley de Desarrollo Territorial: La cual define el Plan de Ordenamiento Territorial como “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, constituido por un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” (Art.9)
- **Acuerdo 62 de 1999:** Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín.
- **Decreto 2.181 de 2006:** Por medio del cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.
- **Acuerdo 46 del 2006:** Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 409 de 2007:** Por medio del cual se expiden las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Medellín.
- **Decreto 012 de 2011:** Por medio del cual se modifican parcialmente los Decretos municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, reglamentarios de algunas disposiciones del Acuerdo 46 del 2006”

Algunas consideraciones y reflexiones sobre el Plan de Ordenamiento Territorial - POT

Tomando como punto de partida los ajustes, modificaciones y revisiones que ha tenido el Acuerdo 46 del 2006, el cual reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial en la ciudad, el equipo de trabajo del OPPCM consultó a Nicolás Valderrama (experto y funcionario de la Subdirección de Planeación Territorial), quien resaltó los siguientes puntos sobre esta temática:

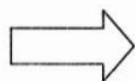
- Ante la pregunta planteada por el Concejo de Medellín sobre la revisión y reforma del Acuerdo 46 del 2006, el experto del DAP señala que aún no existe la necesidad de emprender la revisión del mismo, desde el punto de vista de las vigencias establecidas.
- Un tema que merece discusión es la relación entre la normatividad del orden nacional y las disposiciones locales. Un ejemplo de esto es el Decreto Nacional 2060 de 2004, el cual entra en conflicto con las áreas mínimas de los lotes de proyectos unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares determinadas en el POT del municipio. Frente a ésta problemática, la actual administración expidió en enero del presente año el Decreto Municipal 012 de 2011, el cual reglamenta parcialmente el Acuerdo 46, incorporando las normas del 2060 a la reglamentación municipal.

Temas que deben ser revisados:

- **Asentamientos precarios:** Los cuales han venido presionando el aumento del perímetro urbano, especialmente los que se encuentran en las comunas nororiental y noroccidental de la ciudad.
- **Fenómeno del desplazamiento:** Esta situación no está contemplada en el POT por la dificultad que implica hacerle seguimiento. Sin embargo, es importante prestar atención al tema de los asentamientos en los cordones de más alta vulnerabilidad de la ciudad.
- **Ola invernal:** El impacto que ha tenido en la ciudad la ola invernal, y su relación con la gestión del riesgo.
- **Instrumentos de financiación:** Se ha dado una concentración en el uso de los instrumentos estipulados por la ley, focalizando los esfuerzos en la expropiación por la vía administrativa. Aún cuando la ley propone otros instrumentos que no se han utilizado con mayor frecuencia como: la declaratoria de desarrollo prioritario y las unidades de actuación urbanística.

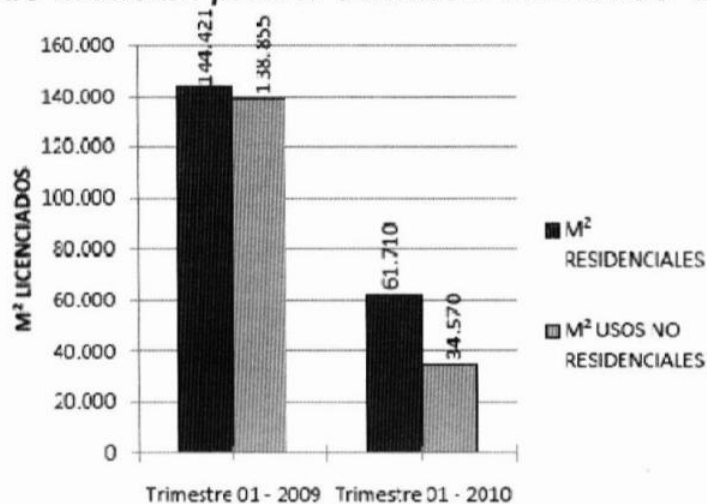
- **Articulación e integración territorial:** La ley 614 de 2000 señala la necesidad de poner en marcha los comités de integración territorial que permitan articular las intervenciones estipuladas en las zonas de frontera entre el municipio y sus vecinos del Valle de Aburrá, lo cual ha avanzado poco.

Algunos datos



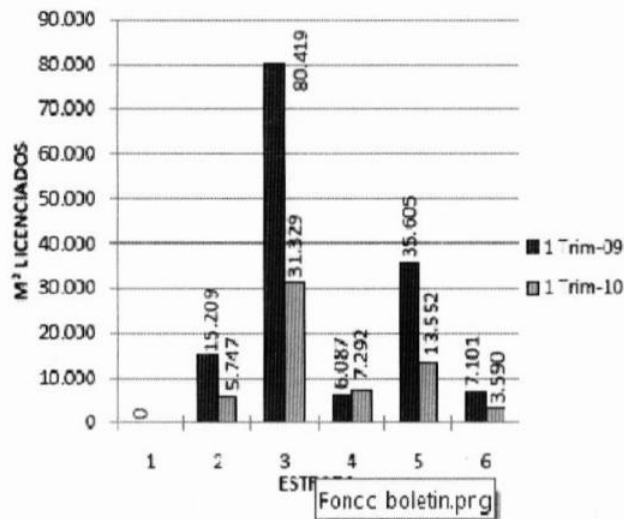
Licencias de construcción primer trimestre de 2010

Comparativo licencias aprobadas en el municipio de Medellín primer trimestre año 2009- 2010



Fuente: Curadurías Urbanas

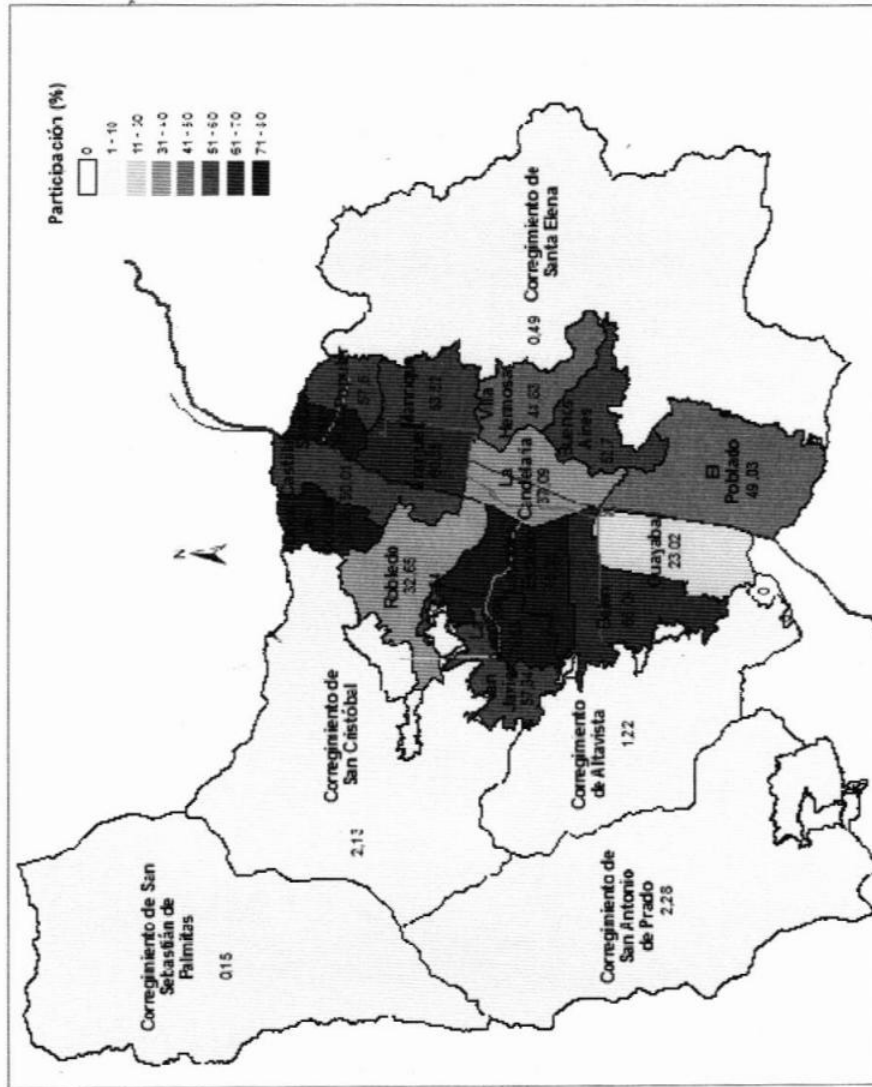
Comparativo m2 licenciados en viviendas por estrato primer semestre 2009-2010



Fuente: Curadurías Urbanas

Información tomada del Boletín Informativo N°6 Junio de 2010. Del Observatorio de Políticas Públicas de la Alcaldía de Medellín.

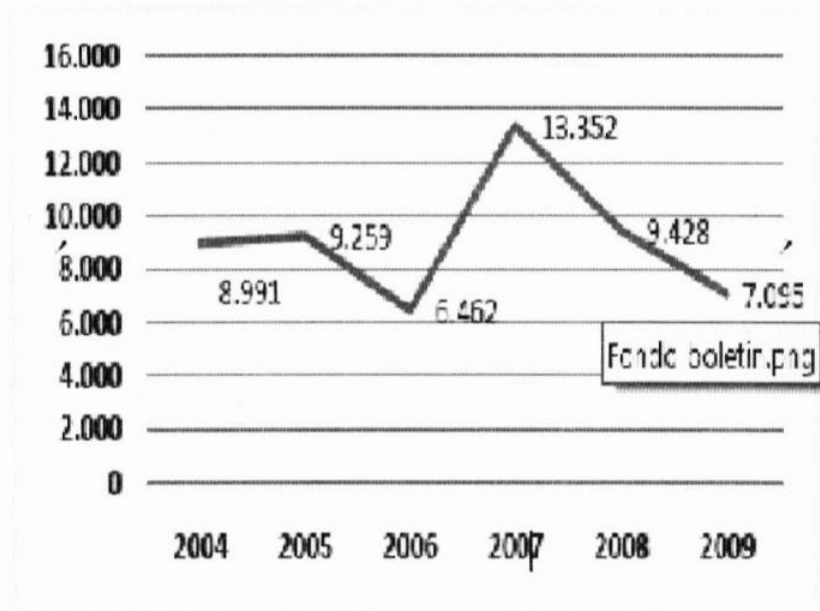
Índice de construcción por usos. Valores por comuna- residencial diciembre 2009



Comunas	Usos del suelo corte: 31-12-2009			
	Residencial	Comercio	Servicios	Industria
Popular	58	1	1	0
Santa Cruz	77	1	1	1
Mianrique	54	1	1	0
Aranjuez	61	1	2	2
Castilla	50	1	3	6
Doce de Octubre	79	1	1	0
Robledo	33	0	2	1
Villa Hermosa	45	0	1	0
Buenos Aires	53	1	2	0
La Candelaria	37	22	23	15
Laureles Estadio	70	6	10	3
La América	79	2	3	1
San Javier	57	1	1	0
El Poblado	49	7	11	3
Guayabal	23	2	2	22
Belén	66	3	3	2
Palmitas	0	0	0	0
San Cristóbal	2	0	0	0
Altavista	1	0	0	0
San Antonio de Prado	2	0	0	0
Santa Elena	0	0	0	0

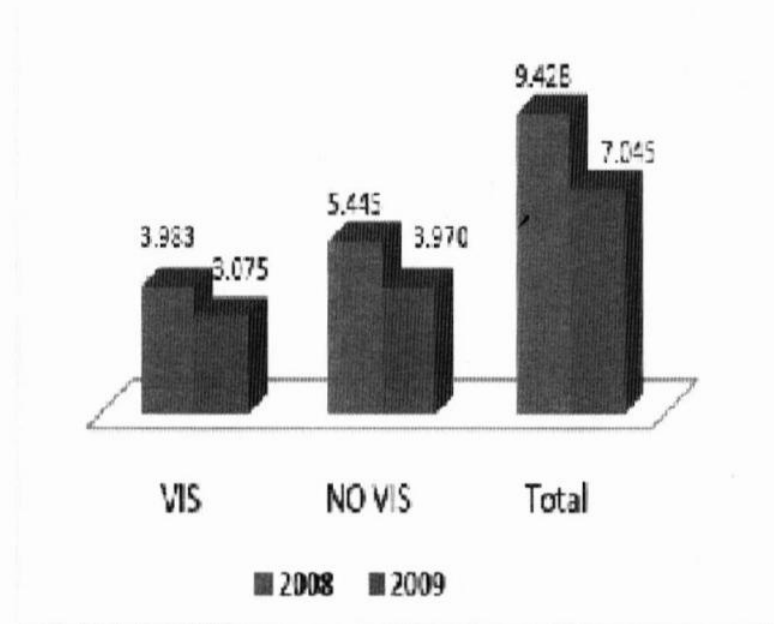
Fuente: Observatorio del suelo y del mercado inmobiliario

Construcción de viviendas 2004-2009



Fuente: CAMACOL Antioquia

Construcción de viviendas por tipo 2008-2009



Fuente: CAMACOL Antioquia

“En el año 2009 CAMACOL reportó un menor número de viviendas construidas con relación al año 2008 (25.3%); esta misma tendencia se presenta al discriminar la construcción por Vivienda de Interés Social VIS y NoVIS” Tomado del Boletín N° 1 Observatorio de Políticas Públicas Alcaldía de Medellín.