

# LAS CASITAS

## MODELO DE GESTIÓN INTEGRAL PARA EL REDESARROLLO

Estrategia de articulación de instrumentos de gestión del ordenamiento territorial, mecanismos de financiación e intervenciones integrales del territorio

Calle 49



Autor  
Esteban Salazar Ramírez

MAESTRÍA EN  
PROCESOS URBANOS  
Y AMBIENTALES

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**

**urbam**  
Centro de Estudios  
Urbanos y Ambientales

# LAS CASITAS

MODELO DE GESTIÓN INTEGRAL PARA EL REDESARROLLO

Estrategia de articulación de instrumentos de gestión del ordenamiento territorial, mecanismos de financiación e intervenciones integrales del territorio

Calle 49



Autor  
Esteban Salazar Ramírez

MAESTRÍA EN  
PROCESOS URBANOS  
Y AMBIENTALES

UNIVERSIDAD  
**EAFIT**  
urbam  
Centro de Estudios  
Urbanos y Ambientales

## EQUIPO DE TRABAJO

### AUTOR

Esteban Salazar Ramírez  
Director Departamento Administrativo de Planeación del  
Municipio de Envigado (2016 a la fecha)

Ingeniero Civil

### DIRECTOR

Juan Carlos Garcia Bocanegra

Arquitecto




### DIRECTOR

Andres Casas  
Carlos Cadena Gaitán

Mg. Filosofía  
Ph.D. Movilidad Sostenible

### COLABORADORES:

Laura Jaramillo Orrego  
Paola Pachón Murcia  
 Hansel Córdoba Moreno

Arquitecta  
Psicóloga  
Mg. Procesos Urbanos y Ambientales

Maestría en procesos urbanos y ambientales  
Universidad EAFIT  
Centro de estudios urbanos y ambientales - URBAM  
Medellín - Colombia  
Julio 2017

## DEDICATORIA

A mi esposa Tatiana y a mi hijo Samuel, por su apoyo y paciencia.

## AGRADECIMIENTO

Gracias a todas las personas que me apoyaron y me brindaron un acompañamiento permanente en la elaboración de este proyecto de investigación, en especial a la comunidad del Barrio Las Casitas, quienes abrieron sus puertas y dedicaron su tiempo para escucharnos, pero más que eso, nos hicieron parte de su comunidad.

A Martha Cobaleda, Ernesto Pabón, Jesús Aníbal Uribe, a la Junta de Acción Comunal del Barrio Las Casitas, gracias por su confianza y por compartir sus sueños, experiencias de vida y relatos sobre el barrio.

A Hansel Córdoba Moreno, gran amigo, agradezco de manera especial su dedicación y aportes, pero sobre todo, por su gran calidad humana y humildad, de la cual todos los que participamos en este proyecto tenemos mucho por aprender.

Al profesor Juan Carlos García, quien con su amplio conocimiento y experiencia sobre el tema, me orientó oportunamente con sus aportes.

A mis compañeros del Departamento Administrativo de Planeación de Envigado, en especial a Diana Echavarría, Paola Pachón, Sara Serna, Olga Inés Restrepo, Carlos Alzate y Jhon Fredy Suárez, quienes estuvieron atentos a brindarme la información necesaria para el desarrollo del proyecto.

Por último, a Cesar Hernández, Fernando Ferro, Oriol Balaguer y Carlos Gaviria, por compartir sus experiencias en los procesos de renovación urbana en cada una de sus áreas de conocimiento.



Figura 1 - Panorámica Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez, 2017.

# CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b>	1
<b>CAP. I. LA RENOVACIÓN URBANA: UN RETO TERRITORIAL</b>	2
Generalidades de Envigado	4
Envigado. Dinámicas de crecimiento y problemas asociados a esta	6
¿Por qué Las Casitas?	13
Metodología	14
<b>CAP. II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA.</b>	20
Categoría I. Gestión de Suelos	24
Categoría II. Gestión de Cargas y Beneficios	27
Categoría III. Gestión Asociada y Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios	31
Categoría IV. Mecanismos de Financiación	38
<b>CAP. III. LAS CASITAS. LA ESENCIA DE BARRIO</b>	42
Contexto Histórico del Barrio Las Casitas	44
Diagnóstico Social del Barrio Las Casitas	48
Diagnóstico Urbano del Barrio Las Casitas	54
Estudios de Caso	62
Resultados de la Aplicación de las Herramientas Metodológicas	70

---

<b>CAP. IV. MODELO DE GESTIÓN INTEGRAL PARA LA RENOVACIÓN URBANA</b>	86
Descripción del Modelo Integral Propuesto para la Renovación Urbana	90
Fiducia Mercantil	112
Identificación de Actores	116
Propuesta Base del Plan Parcial	119
Componentes del modelo gestión, instrumentos y resultados esperados en Las Casitas	121
Proceso de Gestión Social	136
Proceso de Gestión Predial	144
Proceso de Gestión Urbana	146
Proceso de Gestión Financiera	150
Proceso de Gestión Inmobiliaria	151
<b>Conclusiones</b>	152
<b>Recomendaciones</b>	154
<b>Bibliografía</b>	156
<b>Listado anexos</b>	159
<b>Listado Tablas</b>	159
<b>Listado figuras</b>	160

---



Figura 2 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC

## INTRODUCCIÓN

El siguiente, es un trabajo académico realizado en el marco de la Maestría en Procesos Urbanos y Ambientales de la Universidad Eafit y tiene por objetivo proponer un modelo de gestión para la renovación urbana a aplicarse en el Barrio Las Casitas del Municipio de Envigado.

La idea del proyecto surge ante la necesidad de profundizar en torno a la gestión que se realiza en los suelos que son considerados como de renovación urbana y que se encuentran enmarcados dentro de planes parciales o macroproyectos, en los que en ocasiones no se realiza una equitativa repartición de cargas y beneficios, o que se planifican para que su implementación se lleve a cabo únicamente por el sector público, reduciendo así la posibilidad de su materialización y creando intranquilidad en otros actores privados, institucionales y sociales para su puesta en marcha.

De hecho, una de las situaciones que ha retrasado la implementación de la Centralidad Sur es la falta de un modelo de gestión que tome lo mejor del sector público y del sector privado para llevar a feliz término un macroproyecto que desde los componentes social, ambiental, urbano y de movilidad, trae excelentes beneficios a los municipios de La Estrella, Envigado, Itagüí y Sabaneta.

Igualmente, a través de este proyecto se pretende dar lineamientos al Municipio de Envigado como

referente de desarrollo en el Área Metropolitana, sobre qué tipo de procesos pueden impulsar la gestión integral que comprometan a las instituciones públicas, privadas y a la comunidad en general frente a la formulación de estrategias de gestión urbana dentro del municipio y de esta manera potenciar el desarrollo en el lugar.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta los procesos de desarrollo que se llevan a cabo en el Municipio de Envigado, a través de este trabajo se pretenden establecer estrategias y lineamientos que permitan definir un modelo de gestión integral en áreas de renovación, que para este caso será enfocado en el barrio “Las Casitas”. El barrio cuenta con un área es de 5 Ha, es decir que representa el 0.4% del área urbana del municipio de Envigado y, según el POT del Municipio, se encuentra ubicado dentro de un área de redesarrollo urbano, la cual es concebida como una modalidad de renovación urbana de acuerdo a la normativa nacional vigente.

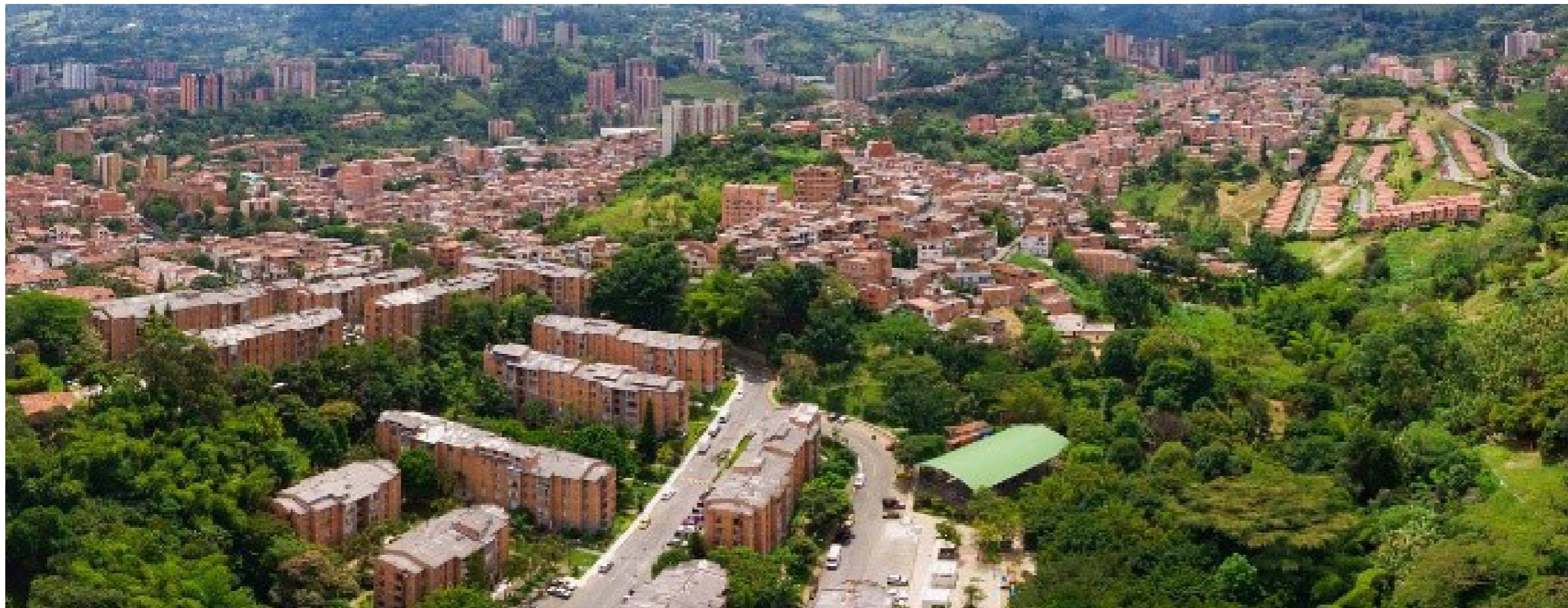


Esta investigación está estructurada en **seis** capítulos. Cada capítulo induce al lector a entender la propuesta de investigación aquí planteada y permite evidenciar la pertinencia del tema propuesto dentro de un territorio que necesita transformarse de la mano de estrategias que impulsen el desarrollo sostenible del mismo.

# LA RENOVACIÓN URBANA:

## UN RETO TERRITORIAL

### Capítulo 01



En este capítulo se presenta una contextualización de Envigado, mostrando su historia, sus dinámicas de crecimiento y los problemas asociados a esta; así mismo, se da a conocer la importancia de realizar este trabajo de investigación dentro de un municipio cuyo desarrollo es uno de los más consolidados del Área Metropolitana, pero que aún tiene retos frente a la implementación de estrategias que permitan el desarrollo integral de áreas con complejidades sociales y urbanas que invitan a la reflexión sobre el tipo de renovación urbana que necesitan estos territorios.

Finalmente, en este apartado se expone la metodología que se utilizó para llevar a cabo la investigación y cuáles fueron las herramientas utilizadas para cumplir con el objetivo planteado.

» Figura 3 - Panorámica Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017

## Contexto

### Generalidades de Envigado

Envigado es sin duda alguna uno de los municipios modelo del Valle de Aburrá; esto se infiere en razón del enorme desarrollo en los últimos años, que lo ha posicionado como uno de los municipios con mejores avances en infraestructura, inversión social y un creciente número de ciudadanos que han mejorado su calidad de vida. Lo anterior lo posiciona como un referente de desarrollo para muchos municipios del Área Metropolitana.

El municipio de Envigado está ubicado en el sur del Valle de Aburrá del Departamento de Antioquia y se encuentra a una altura promedio en su cabecera municipal de 1.675 metros sobre el nivel del mar.

Limita por el norte con el municipio de Medellín, por el este con los municipios de Rionegro y El Retiro, por el sur con los municipios de El Retiro y Caldas, y por el oeste con los municipios de Sabaneta e Itagüí.

De la superficie total que corresponde al Valle de Aburrá (1.152km<sup>2</sup>), Envigado ocupa el 4.3%, siendo el séptimo municipio de esta subregión en extensión territorial; y alberga 6% de la población metropolitana, ubicándose en el cuarto lugar entre los 10 municipios que la conforman. (Alcaldía de Envigado, 2016, p. 25)

» Figura 4 - Localización Municipio de Envigado en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Elaboración propia. 2017



De acuerdo a la Alcaldía de Envigado, y basados en las inferencias de la población 2005 según datos del DANE y la proyección geométrica de la tasa de crecimiento de la población municipal, en el municipio de Envigado para el año 2016 se contaba con una población de 227.644 habitantes.

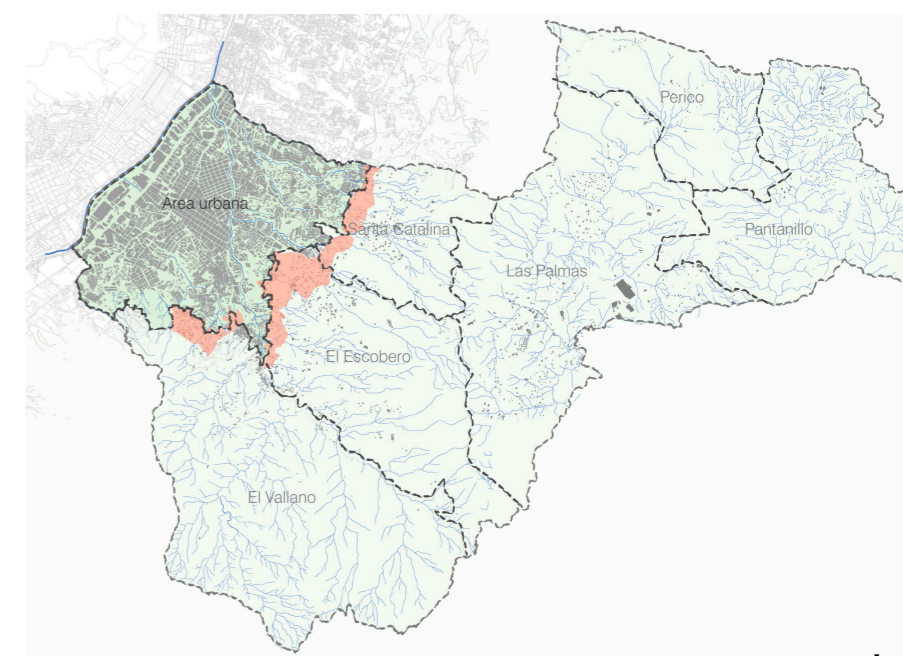
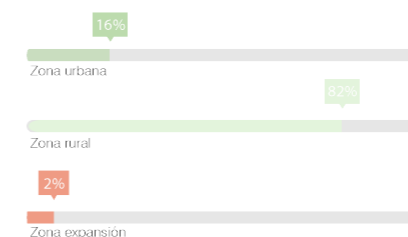
Envigado cuenta con una extensión de 78.8 km<sup>2</sup>, y de acuerdo a su división política está conformado por 13 zonas de planeación, 9 de las cuales representan 39 barrios del área urbana y en las otras 4 zonas están 6 veredas que representan el área rural del municipio. La población ubicada

en el área urbana del municipio representa el 96,6% de la población, con 219.991 habitantes y la población del área rural es el 3,4% con una población de 7.653 habitantes.

Según el Plan de Desarrollo de Envigado para el periodo 2016-2019, se establece que el área del territorio es de 7.821 hectáreas, de ellas, el 82% (6.596 ha) corresponden al área rural; el 16% (1.225 ha) es suelo urbano, donde se concentra el 96,6% de la población municipal y un 2% del territorio (185 ha) se orienta a los requerimientos de expansión urbana (Ver Figura 5).

» Figura 5- Área total, urbana y rural del Municipio de Envigado. Fuente: Plan de Desarrollo de Envigado 2016-2019. Elaboración propia. 2017

Clasificación del suelo por hectáreas POT 2011



## Dinámicas de crecimiento de Envigado y sus problemas asociados.

A partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Envigado, mediante el Acuerdo Municipal No.010 de 2011, se definieron las políticas y acciones que orientan el desarrollo del territorio para el periodo 2011-2023. En dicho plan se define que el modelo de ocupación territorial en la zona urbana se construye a partir de un centro urbano estructurado de manera compacta, articulado con su suelo rural que se desarrolla a través de un modelo disperso y suburbano.

Adicionalmente en los principios rectores que establece, se concibe el POT 2011 “como un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo del Municipio, bajo criterios de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, humana y económica, buscando generar equidad social y equilibrio funcional del territorio” (Alcaldía de Envigado, 2011, p. 17). También se declara que el POT será un instrumento para recobrar la valoración del espacio público, como el sistema estructurante principal de la construcción de la ciudad, al igual que la estructura ecológica principal del territorio.

Aunque se define un modelo de ciudad compacta en la zona urbana, se incorporaron áreas significativas de expansión urbana en la parte alta de la ladera sur oriental, con altos índices de densidades en esta zonas y cálculos de aprovechamientos sobre área bruta, lo cual incentiva la ocupación en ladera, ya que es mucho más fácil y rentable realizar los trámites para la construcción en estos lugares, al tiempo que es un suelo más económico y por ende más apetecido por las empresas constructoras, pese a ser zonas que no tienen las condiciones de infraestructura, movilidad, espacio público, equipamiento y servicios públicos para soportar las densidades actuales definidas en el POT.

Adicionalmente, el modelo de ocupación disperso en el suelo rural, promueve la sub urbanización de este territorio, generando que este tipo de desarrollos sean más apetecidos por el mercado inmobiliario, en vez de estar orientados hacia la renovación urbana.

De esta manera se tiene un crecimiento urbano expansivo e insostenible, ya que no se genera una ocupación compacta en las zonas con mayor disponibilidad de servicios e infraestructura pública y demanda altas inversiones para su adecuación o construcción.

Por otra parte, el espacio público actualmente no es un sistema estructurante del ordenamiento del territorio. El espacio que se genera por los nuevos desarrollos urbanísticos, en muchos casos, son los espacios residuales que quedan posteriores al aprovechamiento de los predios, totalmente fragmentados y desarticulados. Adicionalmente no se cuenta con el Plan Maestro de Espacio Público y Equipamiento, documento que debe definir las directrices para la conformación de este sistema estructurante.

Una muestra de las deficientes condiciones del espacio público de Envigado es el indicador de espacio público efectivo por habitante. Para el año 2010, el Municipio contaba con un índice de 0,86m<sup>2</sup>/habitante. Posterior a la adopción del POT en el año 2011 y gracias a la implementación de instrumentos de gestión que estaban dirigidos a aumentar este índice, se logró que para el año 2015 se contara con un índice de 2,09m<sup>2</sup>/habitante.

Sin embargo, la meta del POT 2011 establece que para el año 2023, este indicador esté en 2,49m<sup>2</sup>/habitantes, es decir, solo el 25% del estándar a nivel nacional (10m<sup>2</sup>/habitante) y el 16,6% del

estándar a nivel internacional (15m<sup>2</sup>/habitante). Claramente esto es solo uno de los efectos de la ocupación del territorio en la ladera oriental y el desaprovechamiento del potencial de desarrollo en suelos de renovación.

De forma similar sucede con la estructura ecológica principal, la cual tampoco juega un rol como sistema estructurante en el desarrollo del territorio. Las redes hídricas y de humedales no están claramente definidas en la cartografía del POT 2011, ya que tiene más de 250 inconsistencias reportadas para corrección entre el año 2011 y 2016, según datos del Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Envigado.

Al igual que el espacio público, la estructura ecológica principal se encuentra fragmentada y desarticulada, lo que ha generado su degradación

y deterioro progresivo, ya que se ha convertido en la zona trasera de los desarrollos urbanísticos y no cumple su función de sistema estructurante del ordenamiento del territorio en la actualidad.

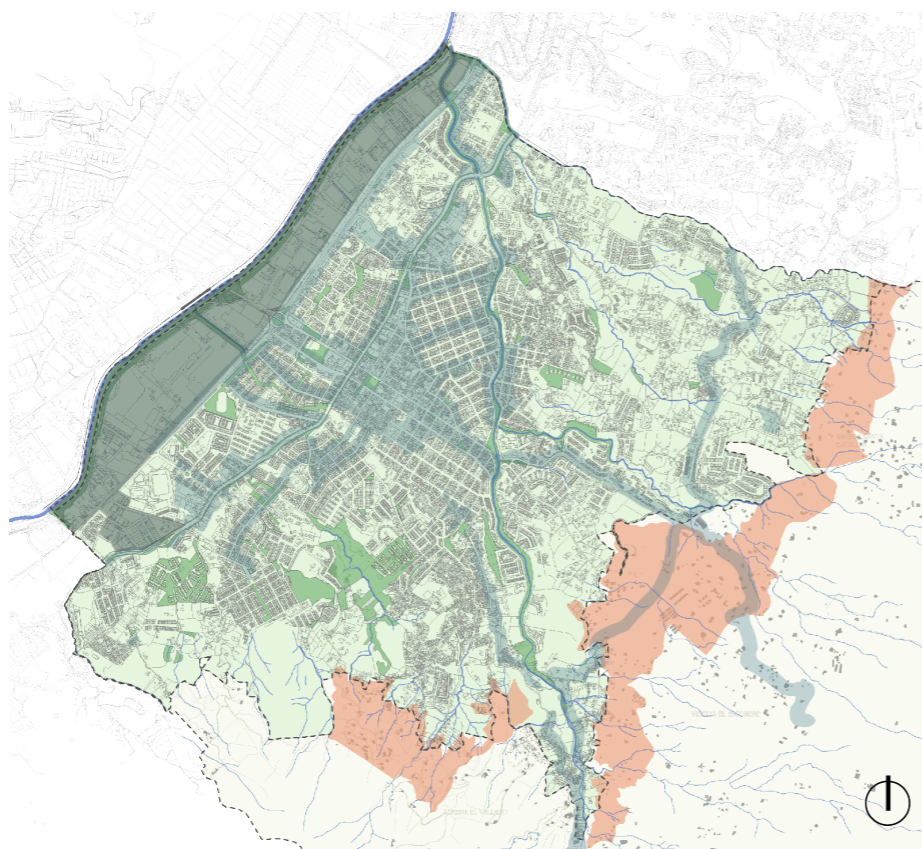
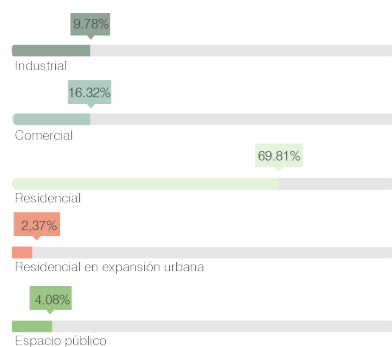
La ocupación en la ladera no obedece a una lógica de capacidad de carga o de soporte (en función de los sistemas estructurantes) para los nuevos desarrollos, sino a la necesidad de los propietarios de usufructuar los predios, lo que genera una presión adicional sobre las deficientes condiciones de infraestructura de estas zonas. El aumento de la población por la gran oferta y demanda inmobiliaria en el municipio de Envigado, hace que sistemas de movilidad, servicios, espacio público y equipamiento, entren en déficit ante el aumento de la demanda de los mismos por parte de los nuevos habitantes.

Del total del suelo urbano, el 69,81% es de uso residencial, el 16,32% de uso comercial, el 9,78% de uso industrial y el 4,08% de espacio público (Ver Figura 6). La alta destinación del territorio con un uso residencial y la deficiente normatividad complementaria que defina las estrategias y regulaciones para incentivar una mezcla sana de usos, factor esencial para consolidar el modelo de ciudad compacta, han generado graves conflictos y problemáticas que dificultan el asentamiento de nuevos establecimientos comerciales e industria liviana en esta parte del territorio.

Adicionalmente, se generan graves problemáticas en la movilidad, ya que según el Plan Maestro de Movilidad del AMVA (2012) casi el 60% de los viajes que se generan a diario en Envigado son hacia los municipios vecinos por razones de estudio o trabajo. Sin embargo, las zonas con uso industrial y comercial tienen un alto potencial de desarrollo, lo que se considera una oportunidad para potencializar este uso y generar las condiciones propicias para habilitar el uso residencial.

» Figura 6 - Usos del suelo zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: POT 2011; elaboración propia. 2017

Usos del suelo zona urbana del Municipio de Envigado POT 2011

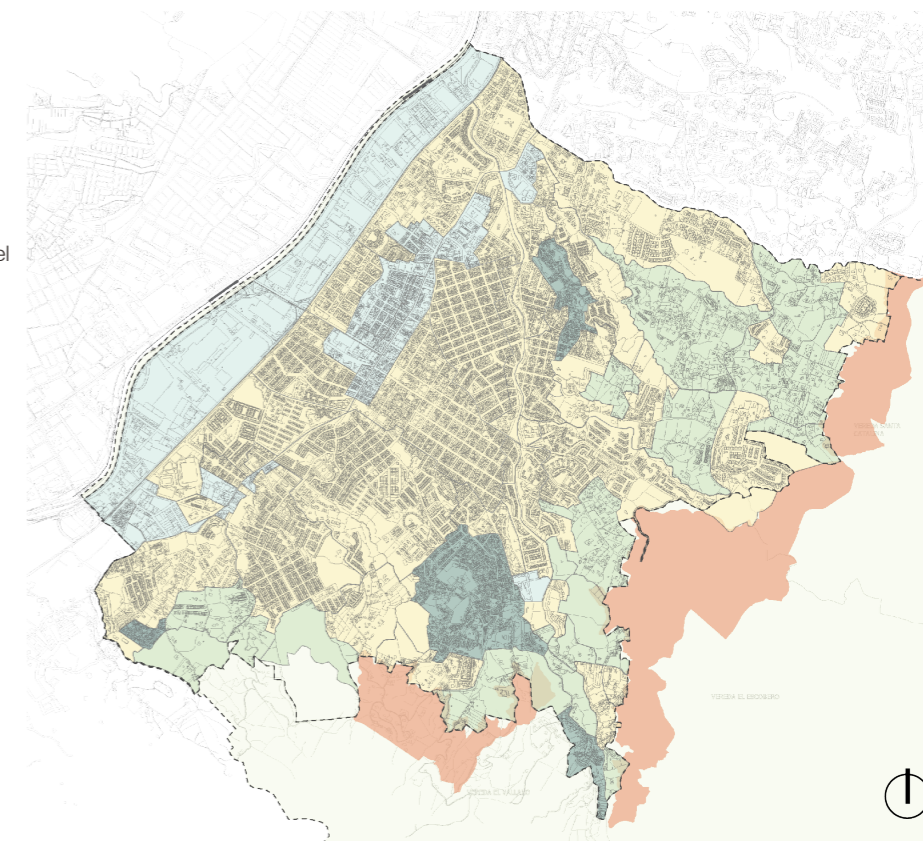


Igualmente, se presenta un desaprovechamiento de suelos urbanos con potencial de transformación (Alcaldía de Medellín, 2011, p. 34). Según los tratamientos del suelo, el 57,78% se clasifica en suelos de "consolidación" y el restante, un 42,22% en suelos de "redesarrollo", "desarrollo" y "mejoramiento integral". Sin embargo, el desarrollo

inmobiliario actual, apunta al aprovechamiento de los suelos ubicados en la zona de expansión urbana y la vivienda campestre en suelo rural. Por otra parte, en estas áreas de renovación, la disponibilidad de suelos es baja, debido a su alto costo.

» Figura 7 - Tratamientos urbanísticos zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: POT 2011; elaboración propia. 2017

Tratamientos urbanísticos zona urbana del Municipio de Envigado POT 2011



### Planes parciales

Dentro de las políticas de desarrollo integral actuales, el Municipio de Envigado ha formulado y adoptado varios planes parciales que le apuntan a gestionar el suelo de acuerdo a la naturaleza del mismo. Este tipo de planificación busca aprovechar de manera efectiva el espacio físico y que al mismo tiempo mejore la calidad de vida de los habitantes. Sin embargo, entre los años 2000 y 2011, periodos en los cuales se aprobó el primer y segundo POT respectivamente para el Municipio de Envigado, no se aplicó la figura de

Plan Parcial para los suelos de expansión urbana y mucho menos para los suelos de renovación o redesarrollo.

Según el POT 2011, los planes parciales son instrumentos de planificación complementaria e intermedia con relación al plan de ordenamiento territorial, que articulan de manera específica los objetivos de desarrollo con los de gestión del suelo.

Mediante un plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación (Alcaldía de Envigado, 2011, p. 37)

con tratamiento de redesarrollo y desarrollo, se empezaron a implementar a partir del año 2011, con la aprobación del POT. El primer plan parcial se aprobó en noviembre de 2012, y a la fecha hay 10 planes parciales adoptados, de los cuales dos están en concertación, dos en revisión y cuatro en formulación. De los planes parciales adoptados, seis corresponden a suelos de expansión urbana y cuatro a suelos de redesarrollo. De los planes parciales en trámite, dos corresponden a suelo de expansión urbana, uno a suelo de desarrollo en zona urbana y cuatro a suelos de redesarrollo.

En el municipio de Envigado, los instrumentos de gestión para la intervención de estos polígonos

PLAN PARCIAL	TRATAMIENTO	ÁREA (ha)	ESTADO
1 PP. La Calleja	Desarrollo - Expansión urbana	13,62 /ha	ADOPTADO
2 PP. Santa Catalina	Desarrollo - Expansión urbana	7,87 /ha	ADOPTADO
3 PP. Las Brujas Sur	Desarrollo - Expansión urbana	24,03 /ha	ADOPTADO
4 PP. Camino de las Aguas	Desarrollo - Expansión urbana	5,68 /ha	CONCERTACIÓN
5 PP. El Chocho	Desarrollo - Expansión urbana	11,34 /ha	ADOPTADO
6 PP. P-3 Vallano	Desarrollo - Expansión urbana	7,75 /ha	FORMULACIÓN
7 PP. Las Brujas Norte	Desarrollo - Expansión urbana	21,23 /ha	ADOPTADO
8 PP. P-2 La Mina	Desarrollo - Expansión urbana	6,17 /ha	ADOPTADO
9 PP. Los Mesa	Desarrollo - Urbano	6,62 /ha	CONCERTACIÓN
10 PP. Las Orquídeas	Redesarrollo	5,41 /ha	ADOPTADO
11 PP. Salud Sur	Redesarrollo	2,94 /ha	ADOPTADO
12 PP. Primavera	Redesarrollo	1,96 /ha	ADOPTADO
13 PP. Las Casitas	Redesarrollo	5,21 /ha	FORMULACIÓN
14 PP. Casona - Revivir	Redesarrollo	7,32 /ha	FORMULACIÓN
15 PP. Envicárnicos	Redesarrollo	3,12 /ha	FORMULACIÓN
16 PP. Pavezgo	Redesarrollo	1,53 /ha	ADOPTADO
17 PP. Navitrans	Redesarrollo	6,43 /ha	REVISIÓN
18 PP. Didacol	Redesarrollo	4,28 /ha	REVISIÓN

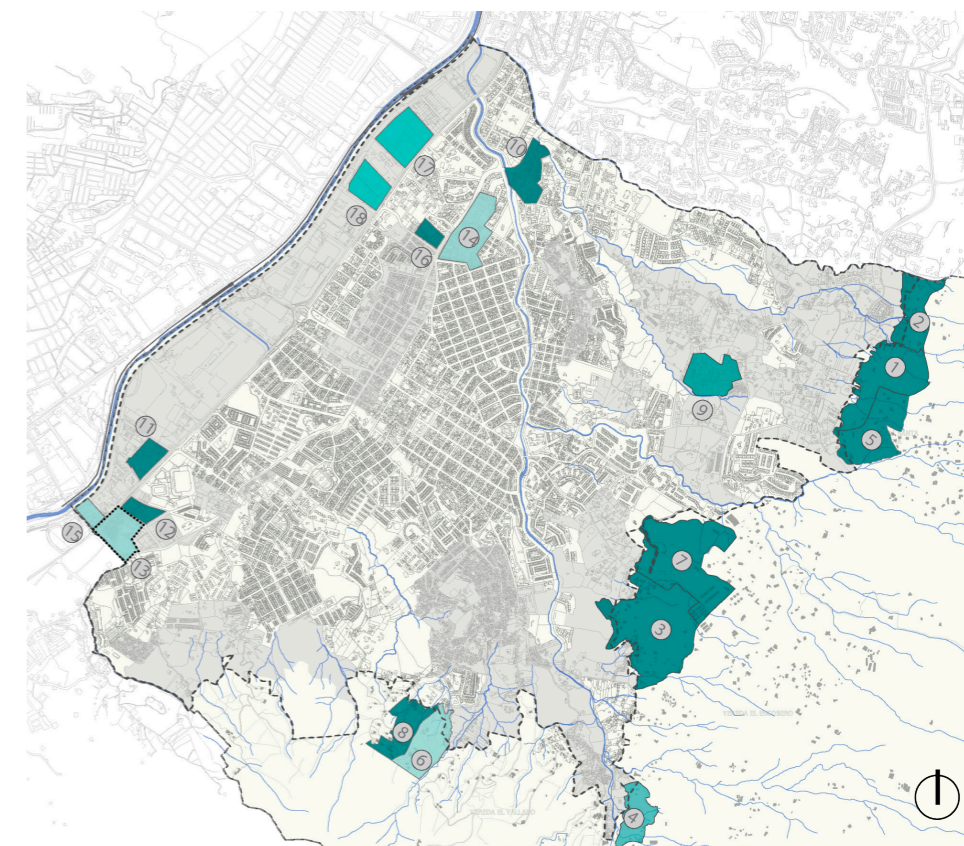
» Tabla 1 - Listado planes parciales de Envigado. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado. Elaboración propia. 2017.

» Figura 8 Planes parciales zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado; elaboración propia. 2017

**Convenciones**

- Plan parcial adoptado
- Plan parcial en concertación
- Plan parcial en revisión
- Plan parcial en formulación
- Plan parcial sin trámite

- 1 PP. La Calleja
- 2 PP. Santa Catalina
- 3 PP. Las Brujas Sur
- 4 PP. Camino de las Aguas
- 5 PP. El Chocho
- 6 PP. P-3 Vallano
- 7 PP. Las Brujas Norte
- 8 PP. P-2 La Mina
- 9 PP. Los Mesa
- 10 PP. Las Orquídeas
- 11 PP. Salud Sur
- 12 PP. Primavera
- 13 PP. Las Casitas
- 14 PP. Casona - Revivir
- 15 PP. Envicárnicos
- 16 PP. Pavezgo
- 17 PP. Navitrans
- 18 PP. Didacol



Sin embargo, la implementación de los planes parciales en el Municipio de Envigado presenta un rezago importante, sobre todo en los suelos de redesarrollo, ya que en el territorio con este tratamiento asignado, se encuentra adoptado un porcentaje muy bajo (5,77%) respecto a los planes

parciales adoptados en suelo de expansión urbana (45,40%). Adicionalmente, esta condición es más marcada en el polígono de la Centralidad Sur, ya que solamente se ha adoptado un plan parcial.

» Figura 9  
Estado planes parciales en suelos con tratamiento de desarrollo y redesarrollo. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado; elaboración propia.2017



## ¿Por qué el barrio Las Casitas?

En Envigado actualmente existen 205 ha con tratamiento de redesarrollo, equivalente al 16.7% del suelo del área urbana del municipio; estos suelos con tratamiento de redesarrollo se han desarrollado de forma inequitativa y desarticulada en los componentes social, de espacio público, medio ambiente, equipamiento colectivo, vivienda y movilidad, lo cual impacta directamente en las condiciones de la calidad de vida de sus habitantes y vecinos.

Por lo anterior, uno de los retos más grandes del municipio de Envigado es la gestión realizada dentro de suelos de redesarrollo, debido a las complejidades que desde lo urbano y lo social presentan este tipo de espacios. Teniendo en cuenta que en el momento están en etapa de formulación dos planes parciales dentro de polígonos denominados como área de redesarrollo (Didacol y Las Casitas), en este

trabajo de investigación se pretende dar pautas para que la intervención en el barrio Las Casitas se pueda realizar desde la adopción de instrumentos de gestión y mecanismos de financiación que permitan una intervención integral en el territorio, de manera tal que se valore el capital social y se puedan dar soluciones a las necesidades de espacio público y habitabilidad.

La decisión de desarrollar este trabajo en Las Casitas está movida por el deseo de que la propuesta que se quiere desarrollar, pueda servir a un barrio que si bien posee una ubicación estratégica y un extraordinario capital humano, necesita de unas políticas de intervención y transformaciones urbanísticas que puedan potenciar su valor como barrio, dentro de un municipio en evolución constante como Envigado.

» Figura 10  
Fotografía aérea Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017



## Metodología



### Planteamiento del problema

Las problemáticas descritas en las dinámicas de crecimiento de Envigado, reflejan una crítica segregación funcional del territorio desde los componentes de espacio público, equipamiento, estructura ecológica principal, usos del suelo, movilidad, entre otros.

Adicionalmente, existe una desarticulación e inadecuada aplicación de los instrumentos de gestión. Esta problemática, se presenta inicialmente en el proceso de formulación, revisión y adopción de los planes parciales, por las deficiencias en cada etapa de este trámite.

Posteriormente, es en su ejecución donde presentan las mayores dificultades, pues estos no se ejecutan o sirven para especular con el valor del suelo, y en el momento de su implementación, no son coordinados y articulados por los actores públicos y privados que hacen parte del desarrollo de planes parciales, macroproyectos u otro tipo de proyectos de intervención, siendo los planes

de renovación los que poseen un mayor papel a la hora de mejorar la actual desarticulación de la ciudad con el corredor del río y el centro.

Todo lo anterior demuestra una debilidad en la formulación, implementación, coordinación y articulación del ordenamiento del territorio en función de los componentes social, económico, ambiental y de sus sistemas estructurantes (espacio público, equipamiento, movilidad y vivienda).

Por lo anterior se plantea la necesidad de intervenir áreas con características sociales y urbanas como las del barrio Las Casitas con estrategias integrales donde, además de tener en cuenta el deseo de sus moradores, se apunte a lograr alianzas entre el sector público y el privado, con el objetivo de dar soluciones reales y completas al territorio. Por lo anterior, se debe evaluar la manera como se aplican los instrumentos existentes, la identificación de sus deficiencias y las posibles formas de subsanarlas.



### Hipótesis

La implementación de modelos de gestión público – privados, que articulen instrumentos del ordenamiento territorial, mecanismos de financiación y estrategias de intervención integral en suelos con tratamiento de redesarrollo y desarrollo, propicia un mejoramiento del territorio y genera impactos positivos en las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.



### Pregunta de Investigación

¿Cómo se pueden mejorar las condiciones de calidad de vida y desarrollo integral del Barrio Las Casitas en el Municipio de Envigado, en el marco del proceso de redesarrollo previsto en el POT?



### Objetivos

#### Objetivo general



Proponer un modelo de gestión público – privado que garantice la implementación de la renovación urbana y permita un desarrollo integral en el barrio Las Casitas de la zona industrial de Envigado.

#### Objetivos específicos



Identificar y caracterizar los instrumentos de gestión del ordenamiento territorial y mecanismos de financiación disponibles en la legislación colombiana.



Realizar un diagnóstico social y urbano del barrio Las Casitas, que permita conocer las necesidades de espacio público y equipamientos del lugar, así como las potencialidades de los individuos que habitan el territorio.



Establecer estrategias que permitan la articulación y coordinación en la implementación de los instrumentos de gestión del ordenamiento territorial, mecanismos de financiación, así como estrategias de intervenciones que conlleven al desarrollo integral del barrio Las Casitas. Lo cual se consolida en modelo de gestión urbana replicable a otras zonas con similar tratamiento.



### Tipo de diseño metodológico



Según lo revisado en la literatura se propone una investigación mixta, con diseño anidado, en la cual se tiene predominancia del enfoque cuantitativo, que a su vez se establece con un alcance explicativo “dirigido a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Se enfoca en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta, o por qué se relacionan dos o más variables.” (Hernández, et al., 2010, p. 85).

El estudio explicativo se aborda desde un diseño no experimental, de tipo transeccional, con énfasis en análisis causales prospectivos (Hernández, et al., 2010, p. 175). En cuanto al enfoque cualitativo, se determina que se abordará el diagnóstico de las problemáticas y potencialidades con inmersión en el campo y observación a través de diferentes instrumentos y herramientas metodológicas.



### Herramientas metodológicas

Como se mencionó anteriormente, esta tesis de investigación es de carácter mixto y su enfoque cualitativo está dado principalmente por el reconocimiento que se pretende hacer del área de estudio, desde la perspectiva de sus habitantes, quienes han sido protagonistas y gestores de los cambios que se han realizado en el barrio. Por ello, y teniendo en cuenta que el capital social del lugar y el conocimiento de los procesos sociales que ellos mismos han liderado, constituye uno de los retos de esta investigación, se utilizaron herramientas metodológicas que permitieron

entender las dinámicas y cambios de Las Casitas, desde su fundación hasta la fecha.

Con las actividades realizadas se buscó que los habitantes del barrio se sintieran en confianza a través de la realización de diálogos horizontales con ellos, donde cada uno pudiera expresar sus miedos, experiencias, sus deseos y el imaginario colectivo de los habitantes de un barrio, que si bien quieren el desarrollo, también poseen cierto arraigo a la manera como han vivido siempre.

Las herramientas utilizadas en la fase de campo van mostrando la posibilidad de responder a la pregunta de investigación planteada en este trabajo.

Las herramientas o instrumentos de investigación utilizados fueron los siguientes:



### Recorridos por el barrio

A través de estos recorridos se pretendía conocer las dinámicas del lugar y que las personas del barrio conocieran de la inquietud que existía por abordar el territorio a través de un trabajo académico que busca contar con la participación activa de ellos.

Los recorridos por el sector de Las Casitas, permitieron observar que este lugar, pese a estar rodeado de una zona con gran movilidad y con un vertiginoso crecimiento comercial, conserva aún la tranquilidad, la seguridad y la hermandad de aquellos barrios de otrora, atributos que permiten deducir que el trabajo social puede tener buenos resultados.

Igualmente, estos recorridos fueron la oportunidad para observar las deficiencias que desde lo urbano tiene el barrio, ya que no cuenta con equipamientos ni espacios públicos para el deleite y la mayoría de sus calles son demasiado estrechas.



### Grupos focales

Al plantear esta herramienta, se pretendía conocer el concepto de los diferentes actores civiles del barrio que están representados por la JAC y por la veeduría del barrio; otro grupo focal importante, fue el conformado por los representantes de las familias más tradicionales y antiguas del barrio. Esto se hizo con el objetivo de conocer los miedos y las dudas que tienen cada una de las familias frente a futuras intervenciones en Las Casitas.

Como se mencionó anteriormente, el primer grupo focal se realizó con la Junta de Acción Comunal, que es la organización comunitaria que cuenta con mayor respaldo de la comunidad y la cual ha liderado procesos que protegen los intereses de los individuos que habitan el territorio.

La segunda reunión que se realizó fue con representantes de las familias más tradicionales del barrio, también se contó con la presencia de miembros de la Junta de Acción Comunal y de la veeduría del intercambio vial Mayorca.

El tercer grupo focal se realizó con los niños del barrio, quienes participaron de manera activa de las dos horas que duró el ejercicio. En este espacio se pudo escuchar y discutir con los niños sobre aquellas cosas que ellos desean para el barrio; cabe destacar que la mayoría expresó sus deseos, basado en aquellos atributos que han observado en otros barrios.



### Conversatorios y talleres de imaginario

Los conversatorios y talleres de imaginario fueron claves para corroborar que se ha empezado a tejer una confianza con los habitantes del barrio, ya que de manera espontánea cada uno de los asistentes expresaba cuáles eran sus deseos de cambio al interior del territorio y se reconocían como miembros de un municipio que está en constante cambio y de los cuales no pueden ser ajenos.

Igualmente, a través del ejercicio de talleres de imaginario, los habitantes plasmaron en hojas aquellos atributos del espacio físico que esperan que se mejoren y por ende mejoren su calidad de vida. Esta actividad se realizó dos veces en el barrio; la primera vez con los miembros de organizaciones comunitarias (JAC y veeduría) y la segunda vez, con los niños del barrio.

Adicional al ejercicio de imaginarios, se hizo otro ejercicio por escrito con las personas adultas del barrio y quienes conocen su historia. Dicho ejercicio arrojó como resultado una línea de tiempo donde se pudo tener conocimiento de primera mano sobre la historia de conformación del barrio y los sucesos que han ocurrido a través del tiempo y que han permitido su consolidación.



### Entrevistas

Así como se quiso tener un acercamiento con la comunidad para conocer las realidades del territorio, también se consideró importante hacerlo con las instituciones que de una u otra manera tienen influencia sobre el área en el que se desarrolla el trabajo, con el objetivo de identificar su rol frente a lo que se desea proponer, e igualmente conocer a qué otros retos desde lo institucional se puede enfrentar esta investigación.



### Encuestas

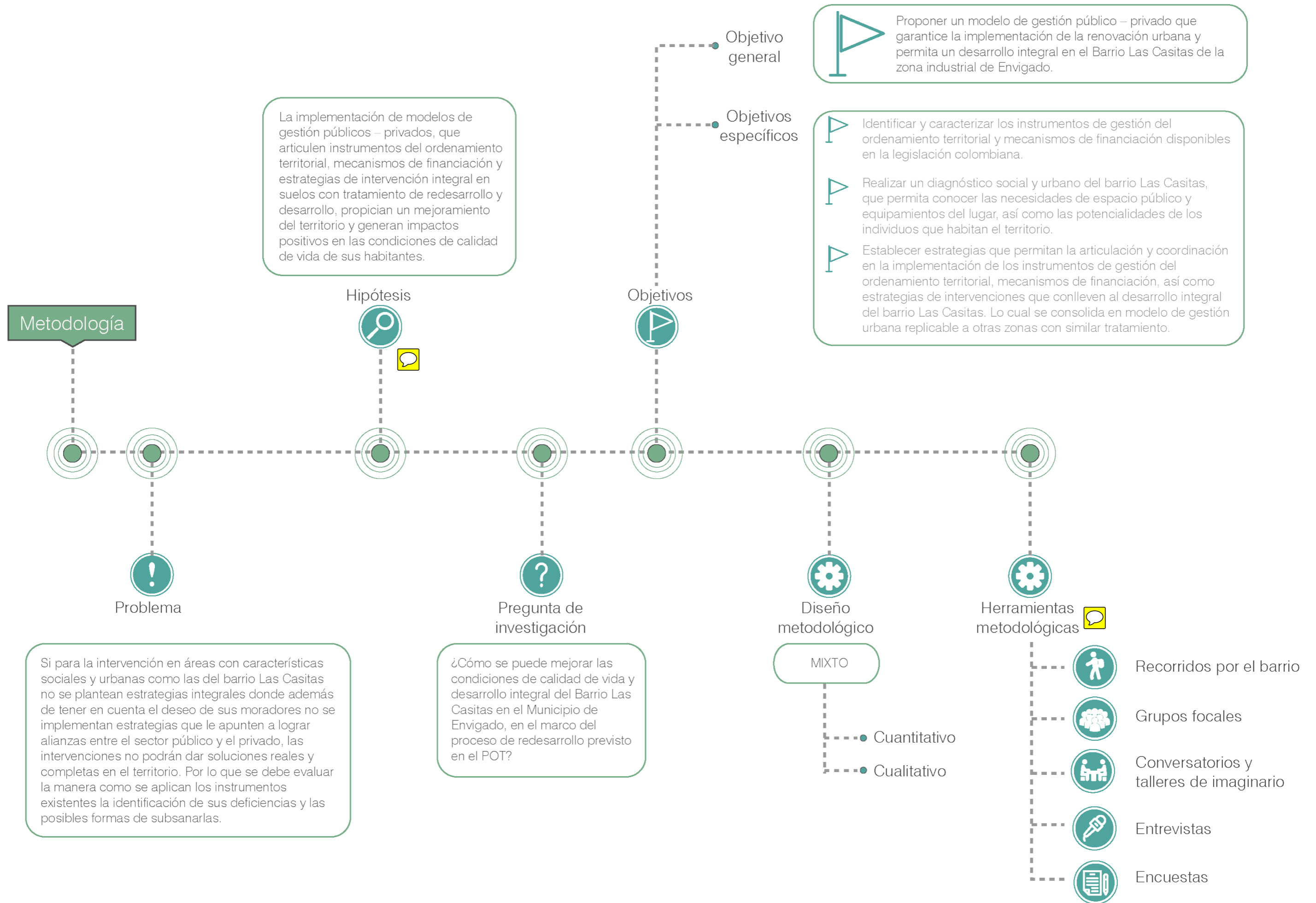
Con el objetivo de tener un mayor y más preciso acopio de la información, esta investigación consideró la realización de encuestas a las familias y a los establecimientos comerciales del barrio, teniendo en cuenta que aunque para las otras actividades o herramientas metodológicas se contó con la presencia de un gran número de personas, es importante tener las apreciaciones de un alto porcentaje de los habitantes del barrio y de esta manera construir un diagnóstico social y económico mucho más completo.

Las encuestas se realizaron durante una semana, y permitieron fortalecer la confianza con los habitantes del barrio quienes aprovechaban que los encuestadores estaban en sus casas para terminar de despejar dudas frente al trabajo realizado en la etapa de campo del proyecto de investigación.

Cada una de las herramientas metodológicas aquí mencionadas, permitió encaminar mejor la tesis de investigación y fueron claves para cumplir con los objetivos planteados en el proyecto.

Al momento de realizar el diagnóstico social y urbano del barrio, se mostrará la importancia de haber desarrollado cada una de estas actividades y se detallarán los resultados del trabajo de campo.





» Figura 11 - Síntesis metodológica de la investigación. Elaboración propia. 2017

# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA.

## Capítulo 02



En este capítulo se pretende ilustrar al lector sobre los instrumentos para el ordenamiento del territorio, los mecanismos de financiación y las estrategias de intervención integral que se pueden incluir en la propuesta, para cumplir con el objetivo planteado en esta investigación.

Los instrumentos que se analizan en este capítulo contienen opciones diferentes respecto a la idea de formular o establecer un modelo de gestión. De hecho, cabe destacar que en los últimos tiempos este concepto se ha ido fortaleciendo, incluso con este trabajo de investigación se contribuye a lo mismo, pues se considera importante no solo clarificar el concepto de cada instrumento de gestión, sino diseñar estrategias en las que se puedan utilizar algunos de ellos para resolver problemas respecto a la utilización y articulación de los mismos en el desarrollo del territorio.

» Figura 12 -Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC

Uno de los principales intereses del proyecto radica en demostrar que en nuestro país se hace necesario empezar a aplicar las normas e instrumentos existentes y que le apuntan a una transformación racional de los territorios.

Según García (2011), los instrumentos de gestión para la renovación que tenemos en Colombia han tenido poca aplicabilidad aunque existan ejemplos que muestran su efectividad; lo anterior no se debe a que las herramientas estén mal concebidas, sino porque no se utilizan o se enfocan mal. Los sistemas de gestión no son recetas únicas, siempre deben ser adaptadas en cada caso y requieren de mucha creatividad.

La noción que han creado algunas instancias gubernamentales y del sector privado de que el problema está en los instrumentos o en la planificación misma, es solo una manifestación más de la falta de compromiso real con los procesos de renovación o de la dificultad para la implementación de los mismos, es decir, por falta de conocimiento en la aplicación de los instrumentos, por incapacidad o insuficiencia técnica y operativa

de las entidades, entre otros.

Por ello, con esta tesis se defiende la teoría de que la formulación de un modelo de gestión que permita la utilización de los instrumentos y herramientas disponibles a las que se les incluye elementos nuevos, puede hacer un aporte importante para la intervención en áreas de renovación urbana en sus diferentes modalidades de redesarrollo o de reactivación.

Para el análisis de los diferentes instrumentos y estrategias de gestión, financiación e intervención integral, se procedió a dividirlos por categorías a razón de su aplicabilidad, obteniendo así un total de cuatro categorías, en donde se analizan aquellos instrumentos y mecanismos que permitan cumplir con los objetivos planteados en esta tesis de investigación.

A continuación se explicarán los instrumentos más importantes por categoría, y en el anexo 1, se relaciona el detalle de cada uno de ellos, dando su definición legal, normatividad relacionada, procedimientos, requisitos y ámbitos de aplicación.

## Gestión de suelos

### Categoría 1

**Evitar la especulación del suelo**  
Sub categoría 1.1

- Derecho de preferencia
- Desarrollo prioritario
- Anuncio de proyecto
- Afectación
- Declaratoria de utilidad pública
- Declaratoria de urgencia
- Saneamiento automático
- Permiso de intervención voluntario

**Adquisición de suelos**  
Sub categoría 1.2

- Enajenación voluntaria
- Enajenación forzosa
- Expropiación administrativa
- Expropiación judicial
- Entrega anticipada de cesiones
- Concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles
- Dación de pago
- Extinción de dominio

## Gestión de cargas y beneficios

### Categoría 2

**Compensaciones (carga > beneficio)**  
Sub categoría 2.1

- Pago por servicios ambientales (PSA)
- Fondos de compensación
- Exenciones tributarias
- Congelación / disminución de estratificación socioeconómica
- Subsidio familiar de vivienda de interés social
- Subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional.
- Compensación a través de aprovechamiento adicional

**Cobro de contraprestaciones (Beneficio > Carga)**  
Sub categoría 2.2

- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
- Pago de obligaciones urbanísticas o cesiones
- Transferencia de cesiones
- Venta de derechos de construcción y desarrollo (aprovechamientos adicionales)
- Generación de VIS y VIP en predios con tratamiento de desarrollo y renovación
- Compra de derechos fiduciarios

## Gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios

### Categoría 3

**Instrumentos de gestión asociada**  
Sub categoría 3.1

- Macroproyectos urbanos (Actuaciones urbanas integrales -AUJ)
- Macroproyectos (Interés social Nacional - ISN)
- Planes parciales
- Unidades de actuación urbanística - UAU
- Unidades de gestión
- Cooperación entre participes
- Proyectos integrales de desarrollo urbano - PIDU
- Reajuste de tierras
- Integración inmobiliaria

**Medios para realizar la gestión asociada**  
Sub categoría 3.2

- Entidades gestoras
- Banco inmobiliario / Banco de tierras
- Asociaciones público privadas
- Fiducia mercantil (Patrimonios autónomos)
- Encargos fiduciarios o fiducias públicas

## Mecanismos de financiación

### Categoría 4

- Contribución de valorización
- Participación de plusvalía
- Pagarés y bonos de reforma urbana
- Financiamiento por incremento en el recaudo impositivo - FIRI
- Áreas de revitalización económica (Business Improvement District - BID)
- Aprovechamiento económico del espacio público
- Fondos de inversión inmobiliaria (FINMO)

» Figura 13- Clasificación de los instrumentos de gestión y mecanismos de financiación del ordenamiento territorial. Elaboración propia. 2017.



## Gestión de suelos

### Categoría 1

En esta categoría se consideran dos grupos: el primero tiene que ver con los instrumentos que sirven para evitar la especulación del suelo, y el segundo, con los instrumentos relacionados con la adquisición predial.



#### Instrumentos para evitar la especulación del suelo.

Sub categoría 1.1

Este tipo de instrumentos permiten generar condiciones, restricciones y obligaciones a los predios y titulares de los mismos, para evitar la especulación con suelos requeridos para ejecutar programas o proyectos de utilidad pública incluidos en los planes de desarrollo, planes de ordenamiento territorial y en los diferentes instrumentos que lo desarrollan, con el fin de que se puedan priorizar los espacios para el uso y disfrute de la población en general.

En los artículos 73 y 74 de la ley 9/1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, se dan los lineamientos para la utilización del **derecho de preferencia** como uno de los instrumentos de gestión, el cual consiste en inscribir esta condición en el folio de matrícula inmobiliaria de un predio, y en principio, los bancos inmobiliarios (o las entidades públicas) poseen la primera opción de compra cuando este sea colocado en venta por parte de su propietario original.

El derecho de preferencia aplica para predios que estén destinados al desarrollo prioritario, proyectos de vivienda de interés social o renovación urbana, entre otros. Así mismo, y con el objetivo de evitar que propietarios de predios pretendan especular con ellos para que suban de valor, en esta categoría se incluye un instrumento de gestión conocido como **desarrollo prioritario**, un mecanismo para obligar a los propietarios de terrenos sin desarrollar a emprender su construcción.

Según el artículo 40 de la ley 388/1997, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, incluso aquellos que no hagan parte de esta, de acuerdo con las prioridades previstas en los POT. La utilización de este instrumento de gestión es muy pertinente, toda vez que, a pesar de lo exigido por la norma, es muy común que en el desarrollo de diversos proyectos, los propietarios de lotes que se encuentran en áreas estratégicas se niegan a construirlos o venderlos con el objetivo de obtener mejores retribuciones económicas conforme el tiempo va pasando.

Otro instrumento que es importante en esta categoría y que es clave para evitar la especulación con los suelos, es el **anuncio de proyecto**, el cual según García (2011) se basa en que la Ley 388 de 1997 establece para efectos de la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública, que debe ser el valor comercial la base para establecer el precio indemnizatorio, al cual deberá descontarse el valor de la plusvalía que haya sido generada en virtud del anuncio del proyecto. La ley 388/1997 en su artículo 61, parágrafo 1, establece que al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de

valorización, según sea del caso. Este instrumento aplica para los inmuebles y terrenos que se encuentren ubicados en la zona de influencia de un proyecto que genere la congelación del valor del metro cuadrado en el sector.

Entre los instrumentos utilizados para iniciar los procesos de adquisición de predios y que pueden ser utilizados en el modelo de gestión propuesto en la investigación, está la **declaratoria de utilidad pública**, García (2011) la define como “un instrumento mediante el cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública” (García, 2011, p. 13)

Entre los motivos de utilidad pública se encuentra la ejecución de unidades de actuación urbanística, la cual es muy pertinente para procesos de renovación urbana, ya que si una minoría de los propietarios no desea integrarse al desarrollo previsto para estos suelos, se puede proceder con su expropiación y habilitarlos para los fines previstos en el plan parcial respectivo. Para llevar a cabo el procedimiento, la entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación adeudada por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad

que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la Ley.

Los motivos de utilidad pública están previstos en la Ley 388 de 1997 y para el caso de los planes parciales y los macroproyectos, este hecho constituye su declaratoria, aparte de la simple denominación de la renovación urbana que también es motivo de utilidad pública. (García, 2011, p. 13)

Por último, otro instrumento de gran utilidad para agilizar el proceso de adquisición predial en los casos en los que es necesario recurrir a procesos de expropiación ante la imposibilidad de llegar a una enajenación voluntaria, es la **declaratoria de condiciones de urgencia** para la adquisición del predio y evitar situaciones que afecten la ejecución de los proyectos, como la elevación excesiva del precio de los inmuebles, el carácter inaplazable de la ejecución del proyecto, las graves afectaciones que se puedan ocasionar a la comunidad por el retraso en la ejecución, o las prioridades definidas por la autoridad administrativa en cumplimiento de sus funciones misionales. Este instrumento debe ser utilizado para los fines previstos anteriormente y en ningún caso se puede constituir en una vulneración de los derechos de los propietarios, como se establece en la sentencia C-476 de 2007 de la Corte Constitucional.



## Instrumentos para la adquisición del suelo.

Sub categoría 1.2

El fundamento de la adquisición de predios en Colombia, tienen su sustento en el artículo 58 de la Constitución Política, según el cual “cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”. Es decir que, previamente al inicio de un proceso de adquisición de suelos, se debe realizar la declaratoria de utilidad pública que lo motiva, tal como se explicó anteriormente dicho instrumento.

Por otra parte, García (2011), destaca como figuras para la adquisición de suelo por parte del Estado, que también aplican a la renovación urbana, las siguientes:

- **Enajenación voluntaria:**  
Mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.
- **Expropiación judicial:**  
Mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la entidad competente.
- **Expropiación administrativa:**  
Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de

urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquiriente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

Sin embargo, existen otros medios para la adquisición de bienes inmuebles o su traslado del dominio, como la entrega anticipada de cesiones, que permite a los propietarios de predios sin urbanizar que cedan parte del predio que se recibirá a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el POT. Igualmente, existen otros instrumentos pocos comunes, como la dación de pago o la extinción de dominio.



## Gestión de cargas y beneficios

Categoría 2

Según la Ley 388 de 1997, el reparto de cargas y beneficios es clave para llevar a cabo intervenciones equitativas sobre los territorios, siendo su cumplimiento requisito primordial para lograr una adecuada aplicación de la misma ley, y para el cumplimiento de los objetivos en cada uno de los procesos de ordenamiento territorial.

En esta categoría se busca explicar al lector los instrumentos y herramientas de compensación que se utilizan con el objetivo de tener ciudades más equilibradas social y económicamente, en las que las normas urbanísticas marquen la pauta de desarrollo de los territorios. Con respecto a esto, García (2011) afirma:

Se consideran cargas urbanísticas las inversiones en suelos y el suelo mismo comprometido en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios

públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, -como lo es la formulación del plan parcial de renovación- tanto materiales como sociales -como es el caso de muchos planes de este tipo- y el pago de la participación en plusvalías recaudadas por parte del Municipio. (García, 2011, p. 15)

De otro lado, el mismo autor define los beneficios urbanísticos como aquellos que tiene cualquier inmueble en el suelo urbano o de expansión.



## Instrumentos para el pago de compensaciones

(carga > beneficio)

Sub categoría 2.1

Con el fin de mitigar las posibles afectaciones o cargas generadas por el desarrollo del territorio a los predios y propietarios de los mismos, se establecen instrumentos en el ordenamiento territorial para el reconocimiento de estas situaciones a través del **pago de compensaciones**.

Uno de los instrumentos más utilizados son los **fondos de compensación**, creados para garantizar el pago de compensaciones y pueden ser administrados por los municipios a través de encargos fiduciarios. La Ley 388 de 1997 en su artículo 49, los define como un mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación. Este instrumento se aplica en las entidades territoriales

que reglamentan el pago de las compensaciones monetarias por el ordenamiento urbano.

**Las exenciones tributarias** aparecen como otro instrumento importante de compensación en el artículo 38 de la Ley 14 de 1983. De conformidad con la misma Ley, se aclara que los municipios solo podrán otorgar exenciones de impuestos municipales por plazo limitado, que en ningún caso excederá de diez años, todo en conformidad con los planes de desarrollo municipal. Es una herramienta que permite exoneraciones, ya sea parciales o totales, de determinada carga impositiva por un periodo de tiempo estipulado según sea el caso, sin ser este definitivo, el cual puede ser aplicado también de forma similar para la **congelación o disminución del estrato socioeconómico del predio**. De manera particular,

el Decreto Nacional 151 de 1998 establece este tipo de beneficios para predios de conservación ambiental, histórica y arquitectónica, y se puede hacer extensivo a predios requeridos para parques urbanos o espacios destinados a equipamiento público de escala metropolitana, urbana o zonal; de igual forma se define que los predios con estas características pueden ser beneficiarios de la compensación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

En el mismo sentido de generar equidad en el desarrollo del territorio, la Ley 1537 de 2012 señala 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 (VIS) y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) destinados a las familias de menores recursos, a la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. Esta ley es el soporte también para un instrumento de compensación ampliamente utilizado en procesos de ordenamiento de los territorios como los subsidios de vivienda familiar; con este instrumento se busca un desarrollo de carácter social y comunitario de hábitat y vivienda, con el fin de brindarle acceso a la comunidad a espacios dignos donde desarrollar su proyecto de vida, mediante la asignación de subvenciones en dinero en diferentes modalidades, entre ellas la adquisición de vivienda nueva o usada, la construcción en sitio propio, e incluso, subsidios para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas cuando las familias propietarias no cuentan con recursos para garantizar una vivienda digna. Todas estas modalidades de subsidios están reglamentadas por el Municipio de Envigado y son acompañadas de diversos programas sociales que ayudan a una

intervención integral de las familias beneficiarias.

Para el caso particular de Las Casitas, existe un instrumento que puede ser muy útil debido a las características socioeconómicas de las familias que habitan allí, ya que según la Empresa de Desarrollo Urbano (2015), el 38,7% de los hogares (74 familias) habitan en una vivienda en arriendo o subarriendo y adicionalmente el 95% de los hogares tienen ingresos estables entre uno y tres salarios mínimos mensuales, lo que se traduce en condiciones propicias para que estas familias se postulen a los **subsidios familiares de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional**. Este instrumento, permitiría una reubicación de las familias que no posean vivienda y que tampoco tengan un ahorro previo que les permita adquirir una vivienda de intereses social pagando una cuota inicial y un crédito hipotecario al momento de la entrega; a través de la asignación de este tipo de subsidios, los beneficiarios pueden, mediante la acreditación de la suscripción de un contrato de leasing habitacional con una entidad bancaria, abonar el monto del subsidio asignado para disminuir el plazo y valor de la vivienda o para pagar la opción de compra al final del contrato de leasing.

Otro instrumento importante en la legislación colombiana, es el **pago por servicios ambientales - PSA**, el cual permite compensar a los propietarios de predios que presten un servicio ambiental (hídrico, paisajístico, recreativo, mejoramiento de calidad del aire, etc.) por aquellos que se benefician del servicio, pudiendo existir un mediador público para su operación. Este último no tendría un ámbito de aplicación en el caso de estudio objeto de esta tesis.



## Instrumentos para el cobro de contraprestaciones

(Beneficio > Carga)

Sub categoría 2.2

Como se mencionó anteriormente, los instrumentos de gestión buscan entre otras cosas, la construcción de ciudades más equitativas. La utilización de los instrumentos que se describen a continuación permite construir territorios en los que, por ejemplo, se puedan aplicar mecanismos que redistribuyan de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación de algún tratamiento urbanístico. Por lo tanto, con respecto a la Ley 388 de 1997 en su artículo 38, García (2011) afirma:

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. (García, 2011, p. 16)

**La transferencia de derechos de construcción y desarrollo**, las obligaciones urbanísticas, la transferencia de cesiones y la generación de VIS y VIP, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Uno de los instrumentos que busca superar las desigualdades generadas en los procesos de planificación es la transferencia de derechos construcción y desarrollo, el cual se utiliza para trasladar los derechos de construcción y edificabilidad de un predio que no puede realizarlos, hacia otras áreas a las que se les permitiría mayor edificabilidad. En Las ciudades del mañana: gestión del suelo urbano en Colombia, un texto compilado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) Salazar Ferro (2010) lo define como:

Un instrumento para apoyar la conservación del patrimonio cultural inmueble y los suelos protegidos de valor ambiental. Este instrumento parte del principio de otorgar a todos los predios derechos de construcción que si no pueden “concretarse” en el predio, podrían transferirse a otro predio que tenga capacidad normativa para recibirlos. De esta manera, el predio que no puede desarrollarse (predio generador) puede transferir a otro predio (predio receptor) los derechos de construcción o desarrollo, dentro del marco de las normas de cada zona. Así, por ejemplo, las zonas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo pueden corresponder a las áreas de conservación ambiental, parques urbanos o espacios destinados a equipamiento público de escala metropolitana, urbana o zonal, así como también a los predios declarados de conservación arquitectónica. Las zonas receptoras, especificadas en el plan, serán aquellas que puedan implementar construcción adicional a través de la adquisición de estos derechos de construcción o desarrollo. (Salazar, 2010, p. 31)

Otra modalidad similar a la anterior, como se establece en el artículo 68 de la Ley 9 de 1989, consiste en obtener una bonificación en altura o densidad en un predio, es decir, obtener un **aprovechamiento adicional a través de la venta de derechos de construcción y desarrollo**. A diferencia de la transferencia de derechos, este instrumento no genera el mayor aprovechamiento a partir de un predio emisor de donde se trasladan los mismos, sino que se da la posibilidad a predios que tengan limitaciones en su desarrollo, para que a través del pago en dinero puedan tener una mayor altura o densidad, según las reglas definidas en los respectivos POT o instrumentos que lo desarrollen. Es la posibilidad que tiene el propietario de obtener una bonificación en altura o densidad de un predio, según las condiciones

establecidas en el POT o los instrumentos que lo desarrollen, a través de la venta de derechos de construcción y desarrollo por parte de la autoridad competente.

También debe citarse en esta lista, **las obligaciones urbanísticas o cesiones públicas** que se derivan de las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano, rural y suelo de expansión, y que se cargan a los propietarios de los terrenos y a sus constructores, para que entreguen y doten las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías, equipamientos colectivos y espacio público, según las especificaciones definidas por la autoridad competente. Se cuenta con diferentes modalidades de pago, como la **compensación en dinero y pago en especie**. Específicamente en el Municipio de Envigado, este instrumento se encuentra reglamentado en el plan de ordenamiento territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal No.010 de 2011, según lo establecido en el artículo 205:

Las cesiones obligatorias gratuitas o cesiones públicas, se definen como la contraprestación a cargo del propietario o titular de la licencia de urbanización o parcelación, representada en la transferencia a favor del Municipio por parte del predio urbanizable o parcelable o de su valor, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y conforme a las autorizaciones y reglamentaciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que le desarrollan y complementan. (Alcaldía de Envigado, 2011)

Hacen parte de las cesiones públicas, las áreas requeridas para el desarrollo de vías locales, para la ejecución de equipamientos colectivos y para la generación de espacio público. Estas mismas obligaciones urbanísticas son objeto de las

transferencias de estas cesiones públicas a otras zonas receptoras de esta compensación, para generación de vías, zonas verdes, espacio público y equipamiento colectivo.

Por último, y sin dejar de ser uno de los más importantes, sobre todo para las condiciones particulares de las familias que habitan en el barrio Las Casitas, está la posibilidad de **generar oferta de viviendas tipo VIS y VIP, en predios con tratamiento de desarrollo y renovación**, según los porcentajes mínimos establecidos en la Ley 1537 de 2012. En cuanto a los montos máximos de los valores de venta de estas tipologías de vivienda, es importante resaltar que el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, definió la VIS como “la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)” (Congreso de Colombia, 2011) y en el parágrafo 1° del mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv). Sin embargo, el Decreto 075 de 2013, estableció un nuevo valor máximo para los proyectos VIS en suelos de renovación urbana de hasta 175 smmlv; de manera similar se modificó el valor máximo de proyectos VIP en suelos de renovación, el cual es hasta 100 smmlv, como lo establece el Decreto 2218 de 2015.

Todos estos instrumentos mencionados, pueden ser los de mayor conveniencia para el modelo de gestión propuesto en esta tesis, porque puede ayudar a financiar la infraestructura pública requerida para áreas de manejo especial y generar las soluciones de vivienda requeridas para atender el problema habitacional de gran parte de las habitantes del barrio Las Casitas.



## Gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios

Categoría 3

En esta categoría se encuentran instrumentos que son claves para la materialización de la propuesta del modelo de gestión sobre la que se trabaja en esta investigación. Cada uno de estos instrumentos permite que la renovación urbana desde diferentes aspectos se haga de manera ágil, articulada y efectiva. Adicionalmente también garantiza que a través de instrumentos de planificación complementaria y de cooperación entre las partes que intervienen en el proceso de renovación, haya un reparto equitativo de cargas y beneficios, dando cumplimiento a los siguientes principios:

- **Equidad:** Todos los aportantes tienen derecho a participar de los beneficios en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios.
- **Igualdad:** Todas las condiciones de desarrollo deben ser iguales para todos, a menos que existan restricciones externas o por otros conceptos que no lo permitan. Por ejemplo: Índice de construcción,

índice de ocupación, alturas, etc.

- **Causalidad:** El derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2014, p. 7)

En el análisis realizado en esta sección, se hace un esfuerzo para identificar cuáles son los instrumentos más adecuados para promover una gestión asociada entre el sector público y el sector privado (inversionistas y propietarios de los predios), que permita tomar lo mejor de cada componente y aplicarlo en la renovación del barrio Las Casitas. Por tal razón, se dividen en dos sub categorías: la primera describe los instrumentos de planificación complementaria que existen para realizar gestión asociada y el reparto equitativo de las cargas y beneficios; y la segunda, hace referencia a los medios a través de los cuales se puede generar este tipo de gestión asociada.



### Instrumentos de gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios

(Beneficio > Carga)

Sub categoría 3.1

Uno de los objetivos de la ley 388 de 1997 es facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política. De la misma manera y bajo la premisa del desarrollo del principio de igualdad expresado en el artículo 38 de la misma Ley, en esta categoría se busca dar a conocer otros instrumentos que le apuntan a realizar una gestión asociada entre los dueños de los predios e inversionistas y garantizar el reparto

equitativo de las cargas y beneficios generados en el proceso de ordenamiento de los territorios. Es así como a través de instrumentos de planificación complementarios, se da luz a los macroproyectos, los cuales en el artículo 114 de la Ley 388 de 1997 se definen como

El conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad. (Congreso de Colombia, 1997)

El mismo artículo define que todos los macro proyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

- Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
- Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
- Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta Ley crea o modifica con dicho propósito. (Congreso de Colombia, 1997)

Estos macroproyectos les apuesta a intervenciones en los territorios que puedan darse de manera integral, lo que se convierte en uno de los mayores retos que hoy tienen las entidades públicas y las empresas privadas que se dedican al desarrollo urbano de los territorios. Estas apuestas deben tener una mirada holística que permita entender las dinámicas sociales, ambientales y urbanas de los lugares, de manera tal, que en el momento de materializar la propuesta, esta obedezca a las necesidades estructurales del lugar y a los deseos de las personas que lo habitan.

Un ejemplo de lo anterior lo podemos ver en

la ciudad de Medellín, pionera en este tipo de estrategias en el país, que acompañada del Centro de Estudios Urbanos y Ambientales de Eafit (URBAM), ha realizado trabajos desde territorios emergentes con una marcada informalidad, hasta territorios consolidados; y en todos los casos, se ha pretendido promover un desarrollo planificado, equilibrado y sostenible que genere un mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Por esto, la investigación adelantada pretende retomar algunos aspectos que han determinado el éxito en el diseño de propuestas desarrolladas en la región y que pueden ser incorporadas al diseño del modelo de gestión planteado para el barrio Las Casitas.



Por lo tanto, es importante considerar que en el año 2004 la Alcaldía de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU– como operador y ejecutor, definieron e implementaron una metodología de intervención urbana, denominada **Proyectos Urbanos Integrales – PUI**, a través de la cual se actúa en un territorio determinado.

El primer territorio en la ciudad de Medellín que se definió para ser intervenido fue la Comuna 1 y 2 de la zona Nororiental; para el año 2006, se define la implementación de un PUI para la comuna 13 y en el período 2008 – 2011 se incluyen dentro del plan de desarrollo de la ciudad los PUI de las comunas 8 y 9 de la zona centro oriental y los de las comunas 5 y 6 Noroccidental.

Se considera importante que para el diseño de proyectos urbanos, se tenga en cuenta al componente social, ya que incluir este componente en el desarrollo de los proyectos es clave, pues se pueden determinar con mayor claridad las problemáticas de la comunidad y se garantiza que los proyectos puedan tener más apropiación por

parte de ellos, ya que sus ideas y sus deseos son tomados en cuenta para la materialización de la propuesta.

De esta forma, los PUI se convierten en un referente para lo planteado en esta investigación, ya que con las estrategias metodológicas que se han realizado y que se relacionan en el primer capítulo, se pretende, entre otras metas, propiciar la participación de líderes, grupos organizados y la comunidad en general para la información y concertación de cada una de las propuestas presentadas. De esa misma manera y al igual que el PUI, con este proyecto se pretende generar alianzas entre lo público y lo privado, de manera que se pueda tomar lo mejor de cada sector y así diseñar un modelo de gestión que se acomode a las necesidades que desde lo social y los físico-espacial, tiene el barrio Las Casitas.

**Los planes parciales** son un instrumento para complementar las decisiones del POT en las áreas de la ciudad que aún no han sido incorporadas plenamente al desarrollo urbano, tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión. Por lo tanto, constituyen el instrumento que regula los procesos de urbanización, estableciendo las condiciones (obligaciones) para el desarrollo de un predio que no ha sido urbanizado. (Salazar, 2010, p. 23)

Este instrumento es uno de los más completos y permite repartir equitativamente las cargas y los beneficios entre los diferentes propietarios que aporten sus terrenos al desarrollo del plan parcial. Aunque los planes parciales son instrumentos tan completos, según Salazar Ferro (2010), en el país solamente las ciudades principales son plenamente conscientes del potencial que este instrumento tiene para lograr que los nuevos emprendimientos no requieran futuras inversiones de la ciudad; es

decir, que se trate de partes completas con las vías, el equipamiento y las áreas libres necesarias para el desarrollo de la vida urbana contemporánea. Según el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes aspectos:

- La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
- La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
- Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates

y alturas.

- La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

- Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva.

- La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

- En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos. (Congreso de Colombia, 1997)

En el Capítulo 3 se mostrarán experiencias realizadas en la ciudad de Medellín y en la ciudad de Pereira, donde se pone en evidencia

la importancia que tiene este instrumento para el desarrollo urbano de las ciudades.

Por otra parte, los planes parciales, incluyen la definición de **Unidad de Actuación Urbanística -UAU**, que según la ley 388 de 1997 es

El área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. (Congreso de Colombia, 1997)

Las UAU, requieren que la delimitación y reajuste de tierras de la misma se apruebe por lo menos por el 51% de los propietarios de los predios que se incluyen en ella. De igual forma, su ejecución debe ser concertada entre los diferentes propietarios, por lo cual, en algunas ocasiones, es preciso recurrir a procesos de expropiación, ya que esta causa es definida como un motivo de utilidad pública como se menciona anteriormente.

En los casos donde se cuente con un acuerdo voluntario de todos los propietarios de los lotes que pertenecen a la unidad para desarrollarla de manera conjunta, este instrumento se denomina **unidades de gestión**, que como lo indica Salazar Ferro (2010), cumple las mismas funciones de la unidad de actuación urbanística.

Adicionalmente, tanto las UAU como las unidades de gestión, sirven para promover la **integración inmobiliaria** y el **reajuste de terrenos**, dos instrumentos necesarios para modificar y ajustar

la estructura predial a las necesidades del nuevo desarrollo objeto del plan parcial.

El último de esta categoría es un instrumento de gestión llamado **Cooperación entre Partícipes**, que permite repartir de manera equitativa las cargas y beneficios entre los propietarios al interior de una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando para su desarrollo no sea necesaria una nueva configuración predial. Este instrumento tiene su origen en el artículo 47 de la ley 388 de 1997, en donde se expresa que cuando para el

desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. Todo lo anterior requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.



### Medios para realizar la gestión asociada

Sub categoría 3.2

Si bien es cierto que los instrumentos de gestión asociada y reparto equitativo están definidos por la normatividad colombiana, estos mismos precisan de un ambiente y condiciones técnicas, jurídicas, administrativas y financieras, para poder cumplir con su objetivo. Por tal motivo es necesario contar con los medios o vehículos a través de los cuales se puedan aplicar estas herramientas. De esta forma, se hace un análisis detallado en esta sección sobre cuáles son los medios más idóneos que se pueden aplicar para promover la gestión asociada.

Por ejemplo, las **entidades gestoras** son entidades de carácter público (incluido los **bancos inmobiliarios**) o privado, que se encargan de realizar una gestión asociada entre el sector público y/o privado, propietarios de predios, inversionistas, entre otros, para desarrollar una acción específica sobre un conjunto de predios, como son los reajustes de tierras, la integración inmobiliaria, la

cooperación entre partícipes, entre otros.

Otro de los medios más comunes en Colombia para realizar la gestión asociada es a través de instrumentos como la **Fiducia Mercantil**, el cual es definido por el artículo 1226 del Decreto 410 de 1971, como:

Un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. (Presidencia de la República de Colombia, 1971)

Según Salazar Ferro (2010), esta figura ofrece ventajas para procesos de integración inmobiliaria o cuando exista la necesidad de realizar aportes por parte de diferentes actores o inversionistas a fin de conformar un patrimonio autónomo que, en

caso de no resultar el proyecto, permita devolver los aportes. De esta manera, por medio de este instrumento, quien posee la propiedad de un bien material o inmaterial tiene la facultad de transferirlo a una entidad especializada para que la gestión realizada sobre dichos bienes se ejecute en un marco de equidad y seguridad al final de la operación urbana.

Instrumentos como este, pueden ser implementados en el proyecto en mención, debido a que es una figura basada en la confianza, en donde los habitantes del barrio Las Casitas que es el nicho de trabajo de la propuesta, pueden entregar sus bienes a la entidad fiduciaria para ser socios del Plan Parcial. Una vez materializada la propuesta, dicha entidad fiduciaria debe entregar a cada inversionista los derechos fiduciarios equivalentes a sus aportes. Adicionalmente permite generar un ambiente en donde se puede hacer una gestión público privada, aplicando los diversos instrumentos del ordenamiento territorial que están en cabeza del Estado, pero con régimen de derecho privado para temas contratación, como se establece en el último inciso del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, lo cual es muy útil, ya que da celeridad en los procesos administrativos que se deben llevar a cabo para el desarrollo del proyecto.

Los **Encargos Fiduciarios** podrán tener por objeto la administración o el manejo de los recursos vinculados a los contratos que las entidades estatales fideicomitentes celebren, así como la administración de los fondos o recursos destinados a la cancelación de obligaciones nacidas de la celebración de contratos estatales de acuerdo con lo previsto en el numeral 20 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

Cuando haya transferencia de la propiedad de los bienes se estará ante la denominada Fiducia Mercantil, regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio. Si no hay transferencia del título de dominio de la propiedad se estará ante un Encargo Fiduciario. Para la interpretación de los Encargos Fiduciarios se aplicarán las disposiciones que regulan el contrato de Fiducia Mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio que regulan el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Debido a que la gestión asociada del suelo requiere una serie de garantías y responsabilidades, la figura de Fiducia Mercantil resulta apropiada para dar respuesta a las relaciones entre aportantes en proyectos de tipo urbano, pues genera una atmósfera de confiabilidad, creando un medio de manejo de recursos y financiamiento en condiciones favorables, en virtud del cual no se quitan los derechos patrimoniales del fideicomitente y se busca asegurar retribución de acuerdo con la participación en el proyecto a realizar. (Salazar, 2010, p. 97)

Otro instrumento de esta categoría y que es ampliamente utilizado, son las **Alianzas Público Privadas**, las cuales se definen en el artículo 1° de la Ley 1508 de 2012 como

Un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio. (Congreso de Colombia, 2012)

Este tipo de alianzas, son una herramienta de colaboración entre ambos sectores (público y privado) que permite que se puedan prestar servicios que tradicionalmente han sido prestados por entidades estatales, al tiempo que se vincula capital privado que permite una maximización de beneficios sociales y la asignación eficiente de los recursos públicos, además de influir en el crecimiento económico de los actores privados.

En conclusión, el desarrollo de todo proyecto de urbanización, en suelos de desarrollo, de redesarrollo, de expansión urbana y en aquellos suelos de consolidación donde se requiera la aplicación de instrumentos legales y financieros para finalizar procesos de urbanización, supone

la articulación de actuaciones en pro de una gestión urbanística que supere las necesidades que presentan los territorios. Esto implica la dinamización de la ciudad a través de la articulación de diferentes instrumentos que le apunten a construir lugares más equitativos, en donde atributos de la ciudad como los espacios públicos y los equipamientos, generen apropiación de sus habitantes y puedan mejorar su calidad de vida. Por tal razón, la base fundamental para la propuesta del modelo de gestión de esta investigación, debe tener claramente definido el medio más idóneo, ágil y eficiente, que permita realizar la gestión asociada para la renovación urbana en el barrio Las Casitas.



## Mecanismos de financiación

### Categoría 4

La finalidad de esta tesis de investigación es proponer un modelo de gestión que tenga la posibilidad de generar impactos reales en el barrio Las Casitas, por lo cual se hace necesaria la inclusión de instrumentos que garanticen la viabilidad financiera de la apuesta. En esta categoría se mencionan los instrumentos que se utilizan para la financiación de cargas generales, ya que para financiar cargar locales se utilizan los instrumentos de contraprestaciones señalados en la categoría 2.

La contribución de valorización y participación en plusvalía son dos de los instrumentos de financiación que se plantean como estrategia de fortalecimiento para la sostenibilidad económica del proyecto, una vez se pueda materializar la propuesta. Al igual que los instrumentos de gestión, estos instrumentos tienen la ventaja que desde la normatividad se respalda y promueve su uso.

“**La valorización** se trata de un gravamen especial con destinación específica que recae sobre la propiedad inmobiliaria. Está dirigida a la construcción de obras de interés público y se distribuye en función del beneficio alcanzado” (Salazar, 2010, p. 47). Es el instrumento de mayor tradición, especialmente en las principales ciudades del país, e igualmente es una potente herramienta para el reparto de cargas y beneficios ya que proviene de una obra pública que genera la elevación monetaria de los inmuebles en un espacio determinado de la ciudad.

Según el Ministerio de Vivienda (2014) la aplicación, distribución o recaudo se hará por parte de la entidad nacional, departamental, distrital o municipal que ejecute las obras y las condiciones para que se pueda llevar a feliz término son:

- Que esté incluido en el POT
- Que se haya reglamentado

- Que los recursos captados se destinen exclusivamente a la financiación de la obra que origina el cobro.

De otro lado la ley 388 de 1997 en su artículo 73 reza que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las **plusvalías** resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y a sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

La participación en plusvalía puede definirse como un gravamen producido por el incremento en el valor del suelo y es consecuencia de una decisión administrativa de tipo (Salazar, 2010, p. 55). En otras palabras, la plusvalía le permite generar ganancia a los dueños del suelo gracias a un hecho generador externo realizado por el Estado a través de la planificación urbana.

En el artículo 74 de la ley 388 de 1997 se indica que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Según García (2011), existen en la práctica grandes diferencias entre la valorización y la plusvalía, pues el objetivo de la valorización es esencialmente la financiación del valor de la obra física, mientras que la plusvalía capta la diferencia generada por el mayor valor, circunstancia que puede resultar bastante diferente en cuanto al monto y periodo de tiempo para su realización.

El mismo autor define que la valorización y la plusvalía como herramientas de reparto, en muchos casos, pueden resultar complementarias dependiendo del ámbito de reparto y las circunstancias de cada actuación, de forma tal que por ejemplo, en planes parciales aislados y beneficiados por una misma obra vial primaria, el cobro de valorización a éstos y al resto de las áreas beneficiadas puede resultar la mejor opción de reparto de esta carga, pero si se trata de planes parciales que hacen parte de un solo macroproyecto, es posible que mediante el reparto de estas cargas a su interior se asuma esta carga vial primaria y la valorización no sea la mejor herramienta en este caso.

Estos instrumentos son de gran ayuda, entre otras cosas, para que el desarrollo del municipio de Envigado se pueda hacer en beneficio del modelo de ciudad deseado y empezar a diseñar una

planificación urbana que le apunte a un modelo de ciudad más compacta donde se promueve y se incentiva la inversión en proyectos urbanos. Además, permiten disminuir la captación de plusvalía asociada a la expansión de la malla urbana, debido a que la manera como está diseñada la normativa, beneficia la urbanización de suelos rurales como la forma más efectiva de generar plusvalía, lo que genera una gran presión por parte del sector inmobiliario y a su vez significa un alto costo ambiental y mayor inversión de servicios urbanos.

Otros instrumentos de financiación definidos en la normatividad colombiana se relacionan a continuación:

- Pagarés y bonos de reforma urbana: Son títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, que se expiden por una entidad pública para la adquisición de inmuebles declarados de utilidad pública o la ejecución de obras públicas establecidas en el Art. 104 de la Ley 9 de 1989. Estos títulos son expedidos a los propietarios de terrenos, redimibles en el mediano plazo (ocho años), con vencimientos anuales, que permitirían a las administraciones locales desarrollar obras.
- Financiamiento por Incremento en el Recaudo impositivo – FIRI: Mecanismo para facilitar procesos de renovación urbana y mejoramiento integral, mediante la financiación de proyectos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social, con la obtención de recursos por medio de la emisión de bonos de deuda pública, cumpliendo el procedimiento pertinente para ello, que serán pagados con los recursos que se obtengan con el recaudo de los nuevos impuestos prediales generados por los proyectos de Renovación Urbana (García,

2011).

- Áreas de Revitalización Económica (Business Improvement District - BID):

Entendidos como una asociación entre la entidades públicas y agentes privados, en la cual los establecimientos localizados en un área definida, asumen un incremento en sus impuestos (o contribuciones) producto de mejoras pactadas, que involucran bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos (García, 2011)

- Aprovechamiento económico del espacio público:

La administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión financiera del espacio público, mediante la celebración de contratos públicos y públicos-privados para tal fin, los cuales deben garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística. (García, 2011)

Por último, existe un instrumento de gran importancia para la viabilidad financiera de proyectos de renovación urbana, como los **fondos de inversión inmobiliaria -FINMO**, los cuales están reglamentados de manera específica en el Decreto 1877 de 2004 y los definen como:

Aquellos administrados por sociedades administradoras de inversión y los fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuyo objeto sea la inversión en inmuebles conforme lo establece el artículo 41 de la Ley 820 de 2003. Los fondos

que tengan este objeto y que inviertan en bienes inmuebles como mínimo un sesenta por ciento (60%) del valor del fondo, estarán cobijados por el régimen y los beneficios establecidos en el presente capítulo. (Congreso de Colombia, 2003)

Estos fondos sirven para recaudar recursos del sector privado que permitan financiar proyectos de diferentes clases, como los proyectos de construcción de vivienda urbana o de bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, entre otros definidos en el artículo 2 del Decreto 1877 de 2004. Existen dos tipos de FINMO:

- Fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia:

Son aquellos en los cuales procede el retiro de aportes o la redención de derechos antes de la terminación del plazo previsto para la duración del fondo, sin perjuicio del cobro de las penalizaciones previstas en los contratos de vinculación al fondo.

- Fondos de inversión inmobiliaria cerrados:

Son aquellos en los que el contrato de vinculación al fondo solo permite a los inversionistas retirar sus aportes al final del plazo previsto para la duración del correspondiente fondo.

Este mecanismo puede ayudar a financiar los procesos de renovación urbana, buscando inversionistas interesados en el proyecto que se quieran vincular desde la etapa de formulación del plan parcial Las Casitas. Por ello es importante empezar a diseñar modelos de gestión que incluyan los instrumentos de gestión y financiación, que incentiven las buenas prácticas urbanas y donde además, se puedan generar beneficios económicos provenientes del desarrollo urbano.

# LAS CASITAS:

## LA ESENCIA DE BARRIO

## Capítulo 03

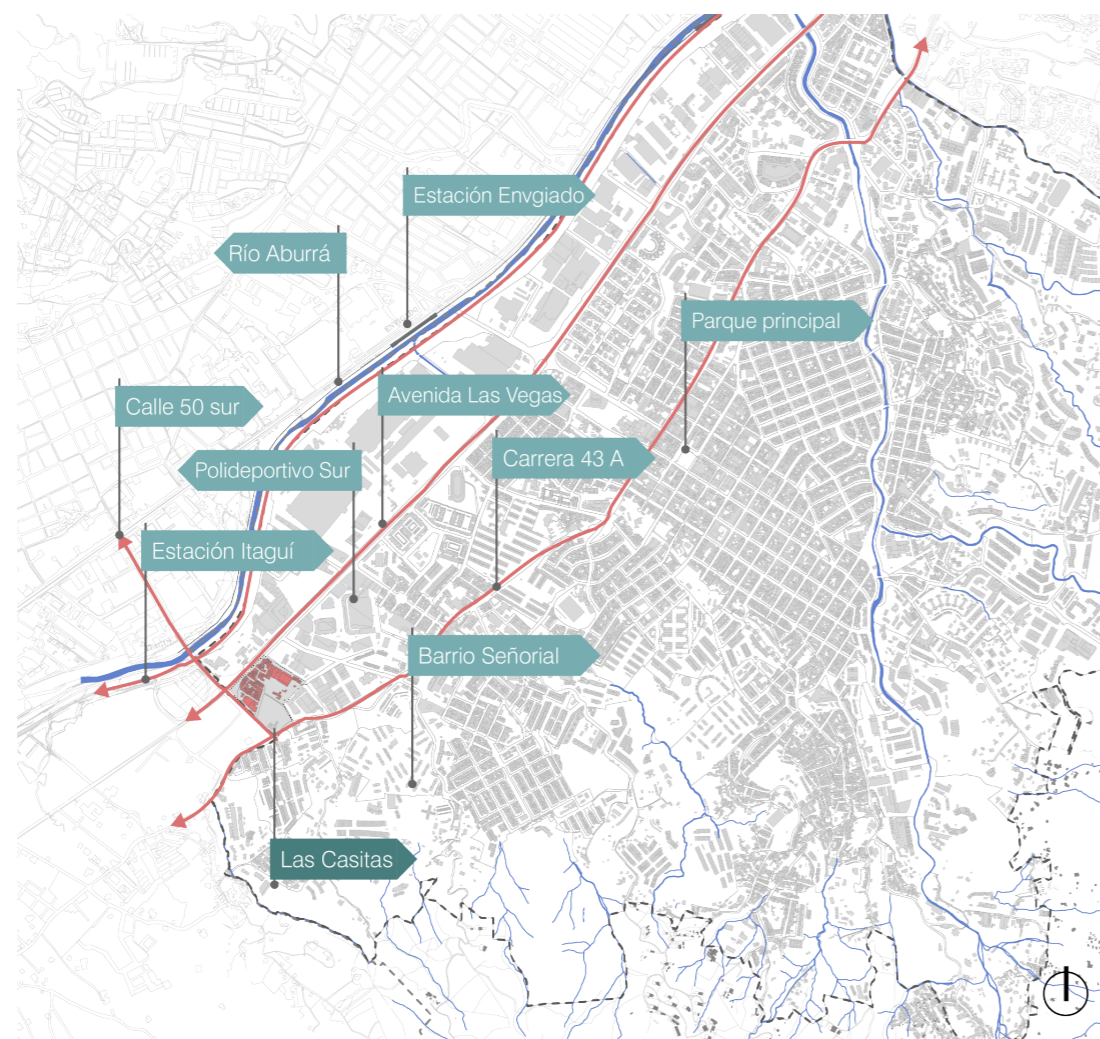


» Figura 14 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC

En este capítulo se busca inducir al lector sobre el barrio Las Casitas, el cual es el espacio físico donde se pretende implementar lo propuesto en la tesis de investigación aquí planteada. De esta forma se dará a conocer el proceso histórico de formación del barrio, un diagnóstico social y urbano del barrio que resulta de la aplicación de las herramientas metodológicas planteadas en el primer capítulo y así mismo se hace un análisis de la presión inmobiliaria que se ha generado en los últimos años alrededor del área.

## Contexto Histórico del Barrio Las Casitas

» Figura 15 -  
Localización Barrio  
Las Casitas. Fuente:  
elaboración propia



Convenciones

■ Barrio Las Casitas

Con el objetivo de comprender las dinámicas sociales que se tejen en el barrio Las Casitas se ha hecho un análisis del contexto histórico, lo que permite acercarse a la manera como históricamente se ha ido ocupando el territorio y los lazos tejidos entre sus habitantes a razón de las historias de vecindario compartidas por más de ocho décadas.

Para conocer este contexto y los sucesos importantes que han marcado la historia del barrio, se realizó una revisión bibliográfica, donde se tiene como referencia el estudio social realizado por la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) en el año 2015; una

investigación realizada por la Alcaldía de Envigado sobre la historia de los barrios del municipio; una entrevista realizada al historiador Carlos Gaviria, experto en procesos históricos del Municipio de Envigado y quien además trabajó en la publicación del libro sobre la historia de los barrios; y finalmente se tuvieron en cuenta los testimonios de los habitantes del barrio Las Casitas, quienes en las entrevistas y conversatorios rememoraron parte de la historia de su barrio.

Según EDU (2015), el proceso de poblamiento del barrio Las Casitas data de hace más de 90 años,

época en la cual llegaron las primeras familias, como los Chaverra (Juan Esteban Chaverra construyó una de las primeras casas de la zona). Durante el conversatorio llevado a cabo el 31 de marzo del año en curso con personas de la comunidad, doña Cándida Rosa Jaramillo, miembro de una de las familias más antiguas del barrio, expresó que su llegada a este lugar fue hace más de 80 años cuando aún era una niña, y recuerda que sus padres trabajaban en el lugar y que por aquella época en el barrio no se contaba con servicios públicos como energía eléctrica y tampoco se tenían vías ni andenes.

En aquella época el agua era traída del río y del mismo río se sacaban los materiales para las construcciones de las casas e igualmente ese lugar les garantizaba el sustento, ya que muchos hombres de la zona extraían materiales del río para vendérselos a las industrias que por aquellos tiempos existían como Rosellón y Coltejer.

Según Carlos Gaviria, la categorización como barrio se empieza alrededor del año de 1940, ya que en esa década llegan más familias y se crea un sentido de pertenencia con el sector debido a que ya no son “casitas” dispersas, sino que empieza a haber una aglomeración de aproximadamente 15 casas pequeñas construidas en tapia, que empiezan a darle una connotación de unidad abierta o barrial.

Aunque el momento de nombrar el barrio no tiene una fecha fundacional, la construcción social del espacio y el uso que le daban quienes habitaban en ella determinó en gran parte el nombre que lleva el barrio, ya que según la Alcaldía de Envigado (2015), en esos tiempos el lugar era un conjunto de casas pequeñas de una sola planta, en donde vivían familias de apellido Chaverra, Jaramillo, Tabora y Santamaría. De ahí el nombre de “Las Casitas”.

Los habitantes del barrio también expresan que aunque gran parte del soporte económico de las familias provenía del trabajo realizado por los hombres de cada familia, quienes en su mayoría eran obreros, en el lugar se desarrollaban otras actividades económicas como la cría de animales, principalmente cerdos, gallinas y vacas lecheras.

Para la realización de diferentes actividades dentro del barrio, se organizaban a través de unas asociaciones sociales denominadas juntas cívicas, las cuales fueron la semilla para la creación de la Junta de Acción Comunal (JAC), lo que muestra que el barrio desde antaño se ha ido desarrollando fruto del trabajo conjunto de sus habitantes, quienes de la mano de la Administración Municipal han sacado adelante proyectos como la construcción del alcantarillado y otros que van en beneficio de los moradores del lugar.

Durante la entrevista, Carlos Gaviria expresa que la década de 1950 es una etapa clave en la consolidación del barrio, ya que se empieza con el mejoramiento de vías y calles, lo que permite la consolidación de la identidad barrial y de la fuerza comunal con que se contaba en el barrio, y se destaca el protagonismo de los habitantes del barrio para promover el mejoramiento del lugar. Todo este tipo de actividades que eran además apoyadas por las administraciones municipales de la época, dieron pie a que se conformara la Junta de Acción Comunal con personería jurídica establecida en la década de 1960, lo que impulsó que los vecinos del barrio establecieran una relación más cercana con la institucionalidad.

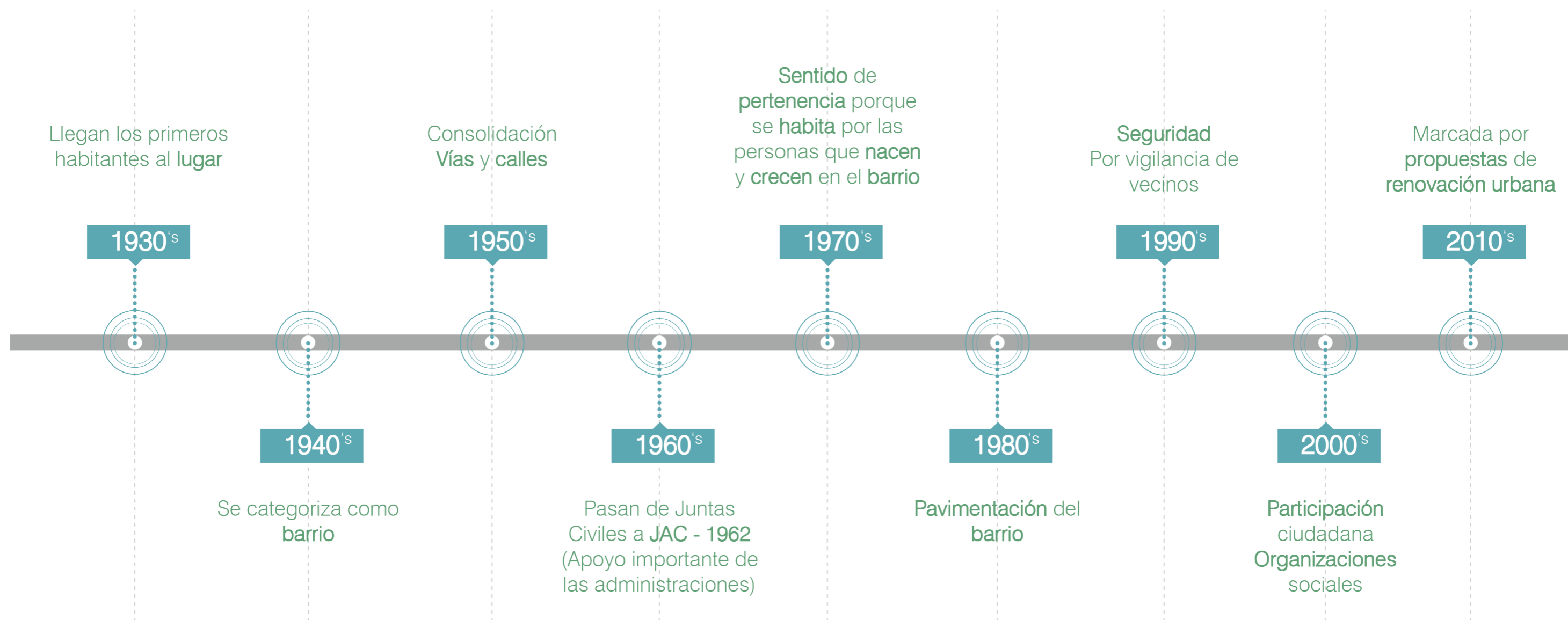
La década de 1970 representa para el barrio un cambio generacional importante, puesto que personas nacidas y criadas en el sector empiezan a tener hijos en el lugar y a sumarse a los esfuerzos para convertir

al barrio en un lugar con mejores características habitacionales, construyendo viviendas nuevas al lado o en las terrazas de las casas de sus padres. Es de esa manera como, según Gaviria, en la década de 1980 y 1990 se logran intervenciones físicas importantes como la pavimentación del barrio, el cual pese a no ser trazado ni planeado posee una

trama que se convierte como en una especie de "privacidad" barrial que le da seguridad al barrio, porque permite que sus habitantes sean vigilantes de la entrada y salida de personas que no son del lugar y que puedan alterar la seguridad.

La década del 2000 estuvo marcada por la apertura

de espacios activos de participación ciudadana. Según Marta Cobaleda, actual presidenta de la JAC, para el año 2005 se vuelve a conseguir la personería jurídica para el funcionamiento de la JAC y aparecen otras organizaciones sociales importantes que refuerzan los trabajos comunitarios y el liderazgo al interior del barrio.



» Figura 16- Línea del tiempo historia barrial. Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y conversatorios.

## Diagnóstico social barrio Las Casitas

La base para la realización de este diagnóstico, fue la utilización de las herramientas metodológicas explicadas en el capítulo 1, como por ejemplo las entrevistas realizadas a habitantes, líderes barriales, juntas de acción comunal y a un historiador del municipio. De igual manera se realizaron grupos focales, talleres, revisión bibliográfica y encuestas a habitantes del barrio. Luego de haber aplicado estas herramientas, se obtuvieron resultados que ayudaron a identificar algunas generalidades sociales del barrio Las Casitas.

Como se dijo en el capítulo 1, el barrio Las Casitas hace parte de la Zona 8 del municipio, junto con los barrios Milán-Vallejuelos, Alcalá y Primavera según el Departamento Administrativo de Planeación.

En el barrio Las Casitas habitan 733 personas, las cuales se distribuyen demográficamente de la siguiente manera: en relación con las edades de los jefes de hogar del sexo mujer, se encontró que entre las 100 mujeres jefes de hogar, no hay menores de 20 años. 16 mujeres jefes de hogar declararon edades por encima de 70 años. 65 mujeres jefes de hogar están dentro de las edades que podrían ingresar al campo de la Población Económicamente Activa, es decir, hasta los 59 años. Las 19 mujeres restantes están en edades entre 60 y 69 años. La mujer jefe de hogar de mayor edad tiene 87 años y las de menor edad son dos mujeres de 22 años (Empresa de Desarrollo Urbano, 2015, p. 170)

Los datos mencionados anteriormente pueden haber presentado pequeñas variaciones, debido a que en los últimos dos años se han reportado casos de vecinos nuevos en el lugar y así mismo hay quienes se han ido a vivir a otros lados por diferentes motivos. Cabe destacar que en los conversatorios con la comunidad, se pudo evidenciar la presencia de personas que aunque ya no viven en el barrio,

tienen alto sentido de pertenencia por este lugar y expresaron tener voluntad para hacer parte de procesos que beneficien al barrio Las Casitas.

La encuesta realizada por EDU (2015), reveló que la situación de los hombres jefes de hogar es la siguiente: Un (1) hombre jefe de hogar se encuentra por debajo de los 20 años. Se encontró que el 41,7%, esto es, 40 hombres jefes de hogar, son adultos menores, entre los 20 y los 49 años. Igualmente, se encontró que el 42,8%, es decir, 41 hombres jefes de hogar, se ubican en edades ente 50 y 64 años. El 14,6%, equivalente a 14 hombres, son mayores de 65 años. De los 96 hombres jefes de hogar, 82 de ellos (85,4%), se ubican dentro de las edades potenciales de la Población Económicamente Activa, es decir, hasta los 65 años. Siete hombres jefes de hogar están por encima de los 70 años, constituyendo de hecho un sector poblacional bastante vulnerable. Los siete hombres restantes están en edades entre 65 y 69 años. El hombre jefe de hogar de mayor edad tiene 88 años y el de menor edad tiene 18 años.

Como se puede observar existe un significativo número de personas que se encuentran en edad productiva y que son el soporte económico de sus familias a través de la realización de oficios formales o informales desarrollados dentro o fuera del barrio. Según la Alcaldía de Envigado (2015), el barrio ha tenido durante su historia diferentes etapas en su vida económica. En primer lugar, los habitantes del barrio se dedicaban a diferentes oficios como el reciclaje, posteriormente en el barrio se estableció la empresa Ediciones Susaeta, lo que dinamizó la vida económica del barrio. En la actualidad el barrio presenta una economía residencial, con algunas tiendas, restaurantes y comercios.

El valor social más importante que se encontró en el barrio Las Casitas, es la hermandad entre los

miembros de la comunidad, ya que por la forma de núcleo cerrado que posee el barrio o por la particular manera en que históricamente el barrio fue creciendo, sus habitantes tienen una gran cercanía y se reconocen como hermanos; es así como Marta Cobaleda, actual presidenta de la JAC, expresó en uno de los conversatorios que ellos se consideran familia y que aunque no todos son hermanos de sangre, si son familias de comunidad.

Además, en el imaginario colectivo de los habitantes se mantiene vivo el recuerdo de personas que han participado de manera activa en la transformación del territorio; personas como Horacio Rave, primer presidente de la JAC del barrio y precursor de importantes obras en el interior de Las Casitas, como la conexión con el sistema de acueducto y la construcción del alcantarillado a través de “convites”

y con la ayuda de la Alcaldía de Envigado.

En las diferentes reuniones con la comunidad, expresan el deseo de ser tenidos en cuenta en cada una de las decisiones que se tomen, puesto que consideran que como grupo social han trabajado unidos y se sienten orgullosos de haber elevado sus niveles de vida dentro del barrio Las Casitas.

Este es un lugar de familias y las 4 familias más tradicionales, por ser quienes mayor tiempo han pasado en el barrio son:

- Familia Jaramillo
- Familia Chaverra
- Familia Mejía
- Familia Santamaría

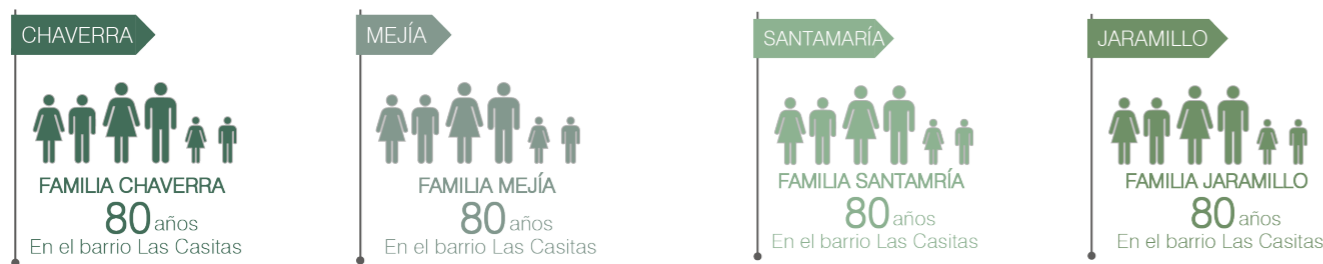
» Figura 17  
Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC



» Figura 18 - Familias tradicionales del barrio Las Casitas. Fuente laboración propia, con base en EDU, 2015.



- 0 - 11 años en el barrio
- 11 - 25 años en el barrio
- 25 - 43 años en el barrio
- 43 - 58 años en el barrio
- 58 - 84 años en el barrio



Cada familia lleva viviendo en Las Casitas más de 80 años y poseen gran arraigo por el lugar, ya que según ellos en este barrio no solamente nacieron y crecieron, sino que también vieron nacer y crecer a sus hijos; es un lugar que no solo alberga a sus familias, sino que también tienen amigos y es el espacio físico en donde se han desarrollado sus historias de vida y en donde algunos esperan poder materializar muchos sueños.

Otro valor importante que se resalta en el barrio es la existencia de tres organizaciones sociales que trabajan unidas por el mejoramiento de las condiciones del lugar:

- Veeduría Intercambio Vial Mayorca
- Veeduría 134 Plan Parcial Las Casitas
- Junta de Acción Comunal

### Junta de Acción Comunal (JAC).



Es la organización más antigua y con mayor credibilidad en el barrio; como se mencionó en la historia de Las Casitas, esta organización barrial se inició en el año de 1962 y fue clave para materializar distintos proyectos en el sector; además se convirtió en el puente directo entre la comunidad y la Administración Municipal. Durante aproximadamente cinco años, se había perdido la personería jurídica de la JAC, aunque seguían organizados para algunas actividades barriales. En el año 2005 se inicia el proceso de renovación de la Junta debido a la motivación que recibieron por la JAC del barrio Primavera que es un barrio vecino, quienes les expresaron que era importante aunar esfuerzos para que fueran representados ante la ejecución de un plan parcial para el barrio. La junta de acción comunal volvió a tener personería jurídica el 2 de marzo de 2007 por medio de la resolución número 634 del mismo

año. Desde ese momento se han vuelto a conectar con los propósitos para la que fue creada y de esa manera han desarrollado diferentes actividades que han beneficiado a la comunidad, lo que los convierte en un referente de confianza entre los lugareños.

Uno de los logros que ha podido alcanzar la Junta de Acción Comunal es conseguir para el barrio tres alarmas que fueron donadas por la Alcaldía Municipal, las cuales son utilizadas en el caso de alguna emergencia comunitaria que puede ser en eventos de inseguridad o cualquier inconveniente familiar. Estas alarmas cuentan con 10 pulsos que se encuentran ubicados estratégicamente en las casas de algunas personas del barrio.

La Junta de Acción Comunal se encuentra conformada por 13 personas:

» Tabla 2 - Integrantes de la Junta de Acción Comunal. Fuente: elaboración propia. 2017

	INTEGRANTE	CARGO
Junta de acción comunal	Marta Rocio Cobaleda	Presidenta
	Jairo Alberto Restrepo Román	Vicepresidente
	Gloria Cecilia Zapata Cardona	Tesorera
	Mónica Patricia Correa Prada	Secretaria
	Rosalba González De Montoya	Fiscal
	Maria Beatriz Montoya	Comité de Trabajo
	Sandra Liliana Olaya Hernández	Comité de Educación
	Jaime Alberto Saldarriaga Jaramillo	Deporte y Recreación
	Luis Eduardo Arizmendi Jaramillo	Convivencia y Conciliación
	Daniela Jaramillo Buriticá	Convivencia y Conciliación
	Luz Marina Cobaleda Bedoya	Convivencia y Conciliación
	Katherine Uribe Jaramillo	Comité de Trabajo
	Isabel Cristina Montoya Arcila	Comité Educación
Beatriz Montoya	Comité Empresarial	

## Veeduría 176 Intercambio Vial Mayorca

Esta veeduría se crea el 13 de Junio del 2015 y su objetivo es vigilar, controlar, verificar y regular el presupuesto asignado para el proyecto intercambio vial Mayorca; sus integrantes son las siguientes personas:

» Tabla 3 - Integrantes de la Veeduría Intercambio Vial Mayorca. Fuente: elaboración propia. 2017

Veeduría intercambio vial Mayorca	INTEGRANTE
	Marta Rocío Cobaleda Bedoya
	Marta Lucía Abril Ramírez
	Sandra Olaya Hernández
	Gabriel Jaramillo Castrillón
	Gloria Elena Montoya
	Julio Cesar Jaramillo Castrillón
Teresa De Jesús Jaramillo Castrillón	

## Veeduría 134 Plan Parcial Las Casitas

Fue creada el 2 de Enero de 2014, con el objetivo de efectuar vigilancia a la gestión pública de la Administración Municipal de Envigado para el control y seguimiento del Plan Parcial Las Casitas.

Debido al impacto del proyecto y al interés que el mismo creó en la comunidad, esta veeduría es la organización social con más personas dentro del barrio. Los integrantes son:

» Tabla 4 - Integrantes veeduría 134 Plan Parcial Las Casitas. Fuente: elaboración propia. 2017

Veeduría 134 Plan Parcial Las Casitas	INTEGRANTE
	Rubén Darío Acevedo Colorado
	Iván Fernando Vásquez Castro
	Ester Julia Álvarez De Correa
	María Victoria Correa Álvarez
	María Leticia Morales Taborda
	María Margarita Colorado
	Zorany Mejía Urrea
	María Gabriela Restrepo Vélez
	León Arturo Guerra
	Bernarda González De Santamaría
	Nancy Del Socorro Sánchez Jaramillo
	Flor María Morales Taborda
	María Eugenia Uribe Muñoz
	Beatriz Elena Villa Muñoz
	Luz María Gallo
	María Gabriela Gallo Jaramillo
	Héctor de Jesús Bedoya Ríos
	Carlos Mario Rave
María Del Carmen Morales De Santamaría	

Esta veeduría, junto con la JAC y el resto de la comunidad, cumplió una fuerte oposición frente a las propuestas planteadas por la EDU en el año 2015 para desarrollar el plan, pues según ellos, la manera como se había desarrollado la idea, generaba fuertes procesos de desplazamiento de Las Casitas y con ello, se rompía de manera abrupta las relaciones que por décadas han creado en el sector.

Cabe destacar que la Administración Municipal actual, luego de recibir inconformidades por parte de la comunidad y de analizar la propuesta de la EDU, detuvo el proceso y actualmente se encuentra analizando el modelo de gestión correcto para la intervención en el lugar. Se espera que la propuesta planteada en esta tesis de investigación pueda servir de guía para la implementación del Plan Parcial en Las Casitas.



» Figura 19 - Fotografía Barrio Las Casitas. Fuente: Secretaría de Bienestar Social. 2016

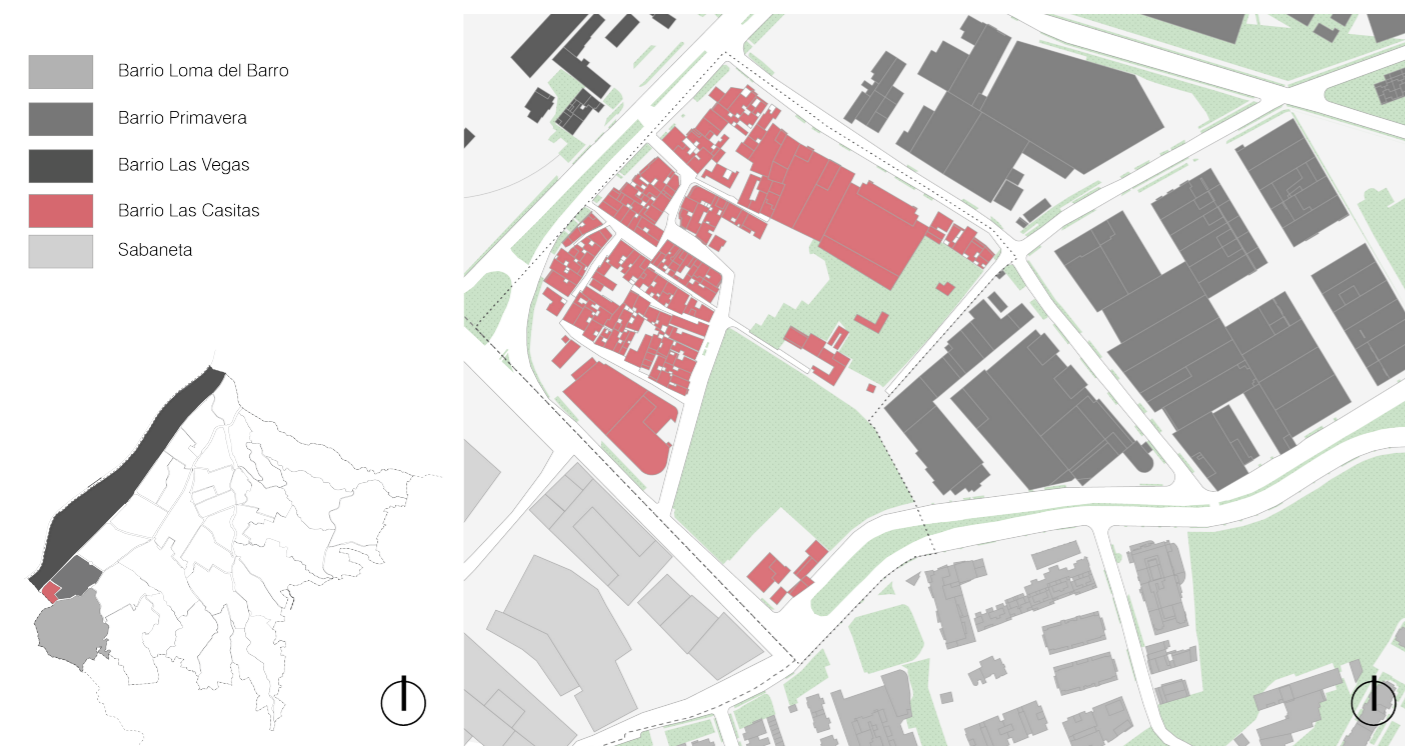
## Diagnóstico urbano barrio Las Casitas

Los recorridos exploratorios por el sector, fueron clave para el proceso de identificación de la trama urbana del barrio; permitieron tener claridad sobre los sitios que son considerados importantes por la comunidad y que por ende generan procesos de apropiación entre los habitantes; así mismo se observó el estado de las vías y el espacio público. Finalmente, la revisión bibliográfica permitió conocer a fondo características, como por ejemplo las tipologías habitacionales con

que cuenta el barrio Las Casitas.

Según la Alcaldía de Envigado (2015), el barrio se encuentra ubicado en el sector Sur del casco urbano del municipio. Limita al Norte con el barrio Primavera; al Sur con el municipio de Sabaneta; al Occidente con el barrio Las Vegas y al Oriente con el barrio Loma del Barro.

» Figura 20 Mapa de límites del barrio. Fuente elaboración propia. 2017



Pese al desarrollo inmobiliario que desde hace décadas se ha venido desarrollando en el Municipio de Envigado, y sobre todo en los alrededores del barrio, este no era muy apetecido por quienes desarrollan la actividad urbanizadora en el municipio, dada su pequeña área. Además, inicialmente el barrio se encontraba muy lejos del casco urbano y como se explicó en el contexto histórico, era un lugar habitado

por personas de origen humilde que desarrollaban gran parte de sus actividades económicas en el mismo lugar.

De ahí que el desarrollo del barrio haya tenido tantos retos para sus habitantes, quienes utilizaron la autoconstrucción como estrategia de desarrollo urbano al interior del sector. Según la Alcaldía de

Envigado (2015), como sus habitantes eran en su mayoría obreros, estaban acostumbrados al trabajo duro y una vez se organizaron a través de la creación de su Junta de Acción Comunal, emprendieron el arreglo de vías, la construcción del alcantarillado, la adecuación para el suministro de agua, la construcción de la escuela y la parroquia.

Por lo anterior, las familias en el barrio conformaron un núcleo social cerrado donde los recién llegados, en ocasiones, no eran bien recibidos. Esto impulsó un fuerte sentido de pertenencia entre sus habitantes que valoraban el fruto de su trabajo. Es precisamente ese núcleo cerrado, una de las características urbanas más relevantes del barrio, ya que las vías son pequeñas y la mayoría son callejones por donde

transitan peatones, e igualmente se puede transitar en moto o bicicleta.

En los recorridos por el barrio se pudo observar que las vías principales de comunicación son la carrera 43A (Avenida El Poblado), la carrera 48 (Avenida Las Vegas) y la calle 50 Sur, las cuales conectan el barrio con el centro de Envigado. Como se mencionó antes, existen vías secundarias o internas por donde sus habitantes se desplazan, algunas de las cuales carecen de andenes y su estrechez limita la movilidad vehicular, sin embargo, estos callejones son utilizados para desarrollar actividades lúdicas por parte de la comunidad infantil del barrio y son los lugares donde se desarrollan la mayoría de actividades cotidianas, como las reuniones abiertas con los habitantes.

» Figura 21 Jerarquía malla vial. Fuente: elaboración propia con base en EDU, 2015.



## Perfil Habitacional

Según EDU (2015), el barrio Las Casitas cuenta con 191 unidades físicas de uso exclusivo para vivienda; el 98% de ellas se clasificaron como viviendas unifamiliares, solamente 1 vivienda se clasificó como trifamiliar y 2 viviendas como bifamiliares. En los recorridos realizados por la comunidad y en los conversatorios, se pudo constatar que todas las viviendas poseen servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras (aseo).

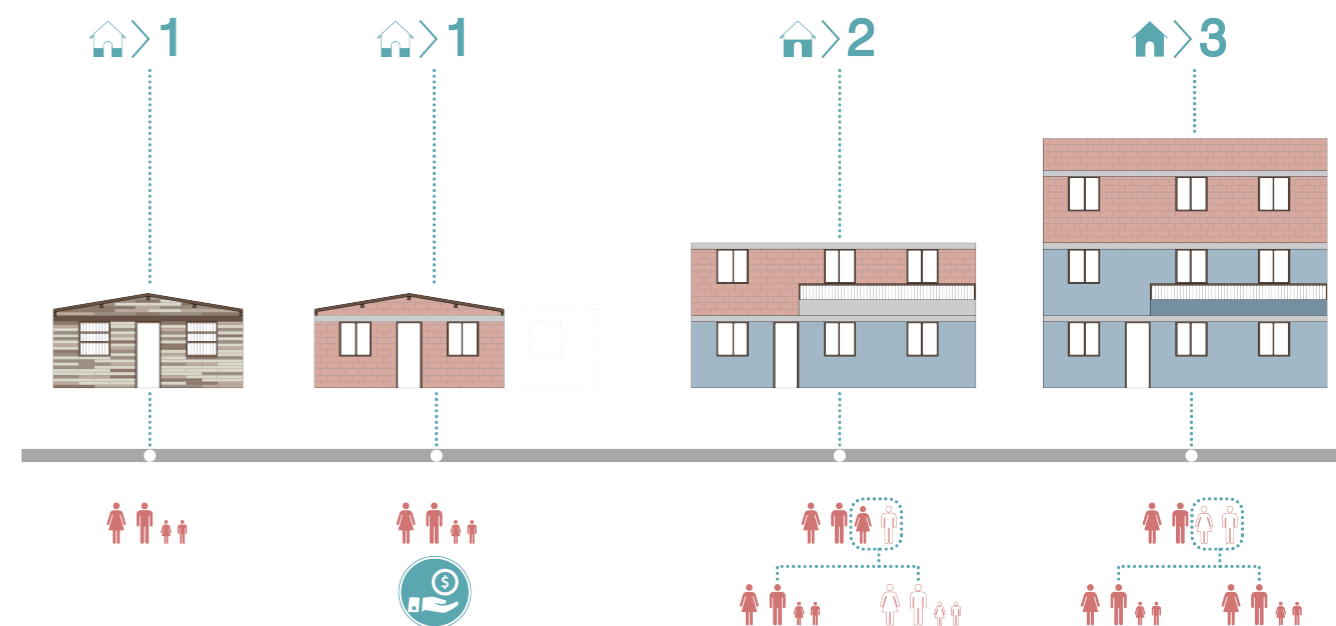
Las edificaciones se caracterizan por tener un crecimiento en altura de 2 o 3 pisos; estos crecimientos en gran parte se realizan a razón del crecimiento familiar que se va generando, lo

que hace que los nuevos miembros de la familia al independizarse económicamente, construyan sus viviendas en las terrazas de las casas de sus padres.

Cabe destacar que muchas de las viviendas poseen aún puertas y ventanas de madera, lo que hace parte de los estilos tradicionales de las viviendas que se construían en el barrio, cuando eran elaboradas con materiales como tapia, bahareque y barro. En la actualidad las casas del barrio se encuentran construidas en cemento como resultado de las mejoras que cada familia ha ido realizando.



» Figura 22 Tipología de vivienda del barrio. Fuente: elaboración propia. 2017



» Figura 23 Dinámicas de crecimiento de la vivienda. Fuente: elaboración propia. 2017

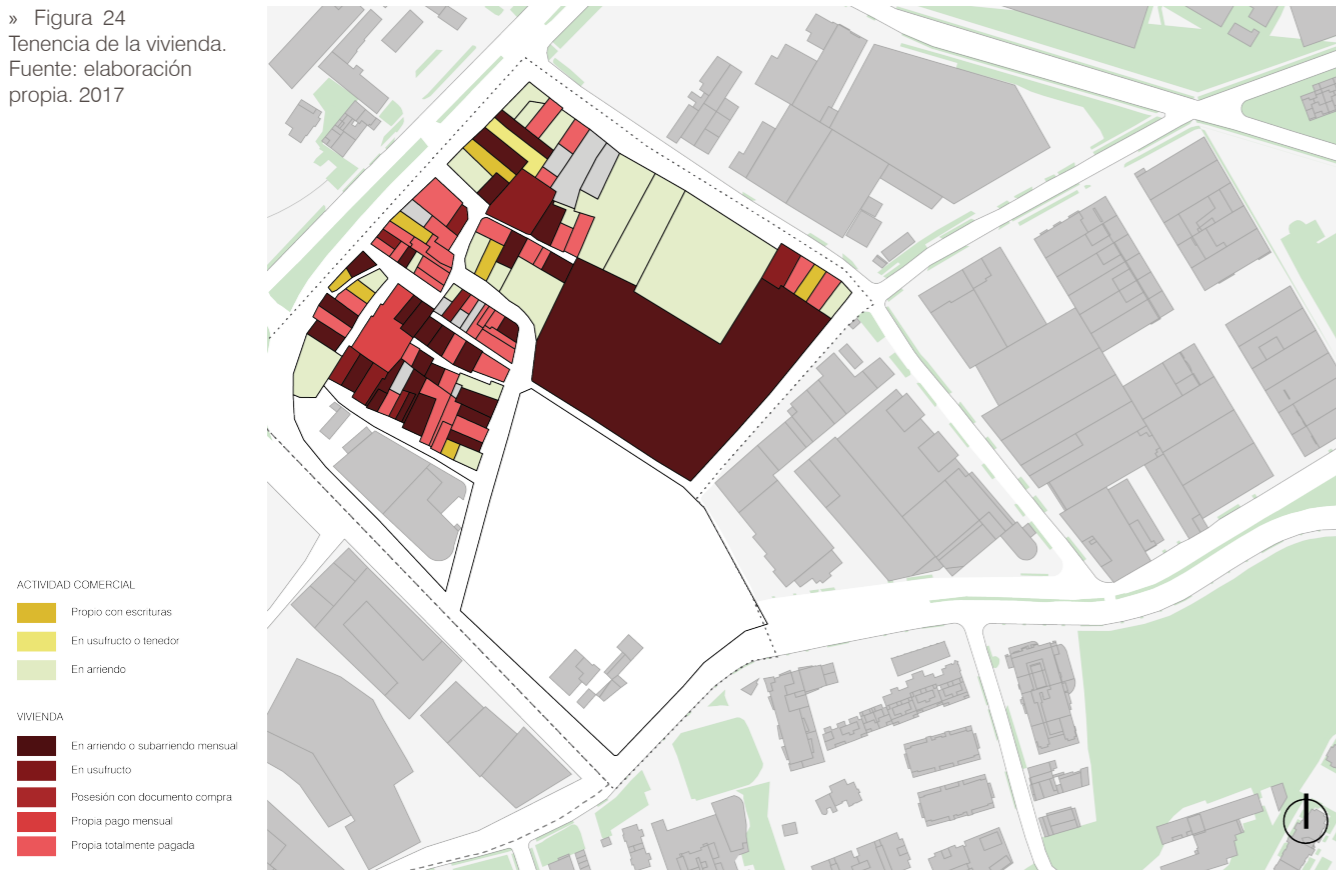
La población total del barrio Las Casitas (645 personas), se encuentran conformadas en 196 hogares con un promedio de 3.29 personas por hogar en 191 unidades de vivienda. La mitad de los hogares, exactamente el 50% (uno de cada dos hogares), está compuesto por tres o cuatro personas. Se trata de una estructura aproximada de 2 padres y máximo 2 hijos. (Empresa de Desarrollo Urbano, 2015, p. 180)

En cuanto al análisis de la tenencia de la vivienda, durante los conversatorios se pudo identificar que la mayoría de las personas son propietarios de las viviendas en las que habitan, aunque se encuentran algunas en un limbo jurídico, pero los moradores tienen "posesión" de dichas viviendas. Según EDU (2015), de las 191 viviendas identificadas, 87 (45,3%) son viviendas propias totalmente pagadas o las están pagando; 74 viviendas (38,7%) en arriendo o subarriendo

mensual; 25 viviendas (13,2%) en usufructo y 5 viviendas (2,8%) en posesión con documento de compra. Esta situación pone en evidencia que el peso de las viviendas que se encuentran bajo la modalidad de arrendamiento, aunque es importante, es mucho menor en el conjunto barrial.

Mónica María Correa, habitante del barrio que vive bajo la modalidad de arriendo hace 3 años, expresó durante una entrevista que vive en el lugar porque su familia también vive allí; al igual que ella, otros arrendatarios viven en el lugar por esta razón o porque les queda cerca al lugar de trabajo. Durante los conversatorios y recorridos por el barrio se obtuvo información acerca de los precios de arrendamiento, los cuales oscilan entre cuatrocientos y seiscientos mil pesos. Los apartamentos, por lo general, poseen de dos a tres habitaciones.

» Figura 24  
Tenencia de la vivienda.  
Fuente: elaboración propia. 2017



El porcentaje de viviendas, cuyos habitantes tienen que destinar una parte de sus ingresos para cubrir el pago de su vivienda, ya sea por la modalidad de arrendamiento o por amortizaciones a la deuda hipotecaria, es relativamente bajo: de las 191 viviendas en el barrio Las Casitas, solo 76 viviendas pagan arriendo (39,5%) y amortización a la deuda con entidad financiera (1%). El promedio de la cuota mensual que pagan estas viviendas por estos conceptos (arriendo y amortización) es igual o inferior un (1) SMMLV. (Empresa de Desarrollo Urbano, 2015, p. 181)

Los talleres, conversatorios y recorridos realizados en el barrio, permitieron constatar que, como se había mencionado anteriormente, no existe restricción ninguna en el barrio para el acceso a los servicios públicos que poseen las viviendas; aquellas que carecen de alguno de los servicios públicos es debido a que no tienen capacidad de pago y por ende, no pueden sostenerlos o en algunos casos no los tienen porque no los utilizan,

como por ejemplo el teléfono, el internet o la televisión por cable.

Así mismo se obtuvo información sobre un sector importante de la economía del barrio: las tiendas en donde se consiguen productos de la canasta familiar, y donde se compra el “diario” para suplir las necesidades de las familias. Estas tiendas por lo general se encuentran ubicadas en el primer piso de las casas, en las cuales han acondicionado un espacio que tiene acceso hacia la calle, lo que las convierte en viviendas mixtas. En el barrio hay un total de siete “casas-tienda” (vivienda mixta). También se cuenta con un total de 4 restaurantes que tienen principalmente como clientes a personas que trabajan cerca del lugar o que son transeúntes.

Igualmente hay otras actividades que, aunque pertenecen a una economía menor, representan el sustento para muchas familias que se dedican a la venta de comidas rápidas en la parte frontal de sus

viviendas o en las esquinas de los sitios con mayor concurrencia. Estas suman un total de 9 familias dedicadas a esta actividad.

Otros aspectos de la economía que se encontraron durante los recorridos por el barrio son los siguientes:

- Cuatro familias se dedican a la producción de morcilla, un símbolo de la economía y la gastronomía del barrio.
- Una fábrica de arepas que se encuentra

## Equipamientos

El equipamiento más importante del barrio es la ludoteca, un espacio al que acuden personas de todos los grupos etarios para desarrollar distintas actividades. En este lugar se celebran actividades importantes como el día del niño y la recreación y las novenas navideñas para la comunidad. Estas celebraciones se hacen con el apoyo de la iglesia y la JAC.

Existen otros equipamientos, que aunque no se encuentran en el polígono de Las Casitas, son utilizados de manera activa por sus habitantes:

» Figura 25  
Institución Educativa María Mediadora.  
Fuente: elaboración propia. 2017



ubicada en el segundo piso de la ludoteca.

- Dos talleres de confección de ropa.
- Dos familias que trabajan con “maquilas” para empresas cercanas.
- Un taller de motos conocido como “el taller de los Carolos”.
- Un taller de motos de la empresa Auteco, donde trabajan personas del barrio.

- Iglesia María Madre De La Misericordia (Sabaneta)
- Institución Educativa María Mediadora. (Sabaneta)
- Hogar Infantil ICBF- trasladado al Centro Desarrollo Infantil (CDI)
- Las Canchitas (Municipio de Envigado)
- Estación Itagüí del metro

» Figura 26  
Iglesia María  
Mediadora. Fuente:  
elaboración propia.  
2017



### La calle como sitio de encuentro

La falta de espacios públicos definidos en el sector, ha hecho que las personas utilicen la calle como un lugar para el encuentro; por eso, en espacios como la calle 49d Sur, cerrando el espacio comprendido entre la calle 50 y la carrera 56 hasta la calle 49b Sur con carrera 48, la comunidad del barrio conmemora “el día de la familia” que se lleva a cabo el primer fin de semana con lunes festivo

del mes de agosto de cada año. Esta actividad es un punto de convergencia familiar que genera que muchas familias cocinen en la calle sus comidas tradicionales. Además, se desarrollan juegos de azar como dominó, cartas, parques, entre otros. Durante esta actividad la comunidad se divierte de manera sana y disfruta de todas las muestras gastronómicas.

» Figura 27  
Celebración día de  
la familia barrio las  
casitas. Fuente: JAC



» Figura 28  
Celebración día de  
la familia barrio las  
casitas. Fuente: JAC



Aunque el barrio no se encuentra dividido por sectores, las personas para ubicarse utilizan como referencia las siguientes calles: “la calle de abajo” (calle 49 Sur), “la calle de la ludoteca o el callejón de don Ernesto” (calle 49d Sur); y la casa roja o

la gruta (calle 49c Sur). Estas calles son el espacio físico en el que se desarrollan las actividades que afianzan sus lazos como comunidad barrial y en las que se sienten libres y seguros.

### Estructura Ecológica Principal

Los recorridos por el sector dejaron en evidencia que en el interior del barrio no existe un sistema de arbolado que pueda brindarle a las personas servicios ecosistémicos como la protección del sol, además de los beneficios que otorga el hecho de tener árboles a la promoción de la biodiversidad.

Sin embargo, se destaca la arborización ubicada

en la carrera 48 (Avenida Las Vegas) y los árboles ubicados en el lote conocido como “La Casa de la Abuela”, que aunque es un área verde, no pertenece al sistema de espacios efectivos de los que la comunidad pueda hacer uso. Algunas casas tienen en la parte frontal pequeños jardines o plantas que adornan el interior de la vivienda, debido a la ausencia de espacios para sembrar.

» Figura 29  
Celebración día de  
la familia barrio las  
casitas. Fuente: JAC



## Estudios de caso

Este capítulo hace un estudio de diferentes casos de intervención urbana que se han realizado en la región, en el país y en el exterior, con el objetivo de tomar los mejores ejemplos para el modelo de gestión propuesto.

Luego de haber realizado el trabajo de campo con la utilización de las herramientas que se mencionaron en el capítulo 1, se procedió al análisis de tres estudios de casos, los cuales se seleccionaron en atención a que en ellos se realizaron intervenciones integrales en los territorios, y es exactamente esa mirada holística la que se pretende utilizar con la aplicación del modelo de gestión planteado en este documento.

### Plan Parcial Ciudad Victoria- Pereira

Se trata de un plan parcial de renovación urbana para la zona de la antigua galería de la ciudad Pereira, que pese a ser de iniciativa pública, logró la participación de actores privados y comunitarios, convirtiéndolo en un ejemplo de trabajo colectivo para la transformación de territorios con estas características.

Fue precisamente la posibilidad de generar una alianza público-privada lo que permitió que las intervenciones en el espacio físico se realizaran de forma eficiente y con la calidad que un espacio de convergencia como este requería. Esta estrategia de alianza mixta será clave para intervenciones futuras en el barrio Las Casitas, toda vez que es un área de interés para la Administración Municipal de Envigado y en la que el sector privado se ha venido interesando dada su ubicación estratégica y la consolidación urbana y comercial que se encuentra a su alrededor.

El área de Ciudad Victoria representa el 17% del

De esta manera, se escogieron casos como el Plan Parcial Ciudad Victoria de Pereira, una iniciativa pública que se desarrolló de manera mixta; el proyecto 22@ Barcelona, realizado en la zona industrial de esta ciudad española; y por último, el plan parcial de SIMESA-Ciudad del Río en Medellín.

El análisis de estos tres casos permite priorizar la aplicación de algunos instrumentos que se pretenden incorporar en el modelo de gestión a proponer en esta investigación, e igualmente permite conocer elementos importantes de estas tres experiencias durante su proceso de formulación y ejecución.

área del centro de la ciudad de Pereira y permite, a través de diferentes piezas urbanas, enlazar y tejer el soporte urbano de un sector específico del centro con el resto de la ciudad y de la región. Más del 50% del área de Ciudad Victoria es espacio público. La intervención urbana resulta significativa considerando las dimensiones de la ciudad, y muy representativa considerando el esfuerzo presupuestal de una administración pública que decide invertir más del 10% de su presupuesto para atraer inversión privada y lograr la recuperación integral de un sector altamente deteriorado (García, 2011, p. 19)

Según Valencia (2008), Ciudad Victoria se ubica en una zona establecida por el plan de ordenamiento bajo el tratamiento de renovación y redesarrollo, donde se localizó la antigua galería de la ciudad, lugar de abastecimiento de productos perecederos provenientes de los sectores rurales del municipio y donde los conflictos urbanos se agudizaron con el tiempo, producto de la presencia de usos de

alto impacto que acompañaban las actividades comerciales desarrolladas en la galería.

En cumplimiento con lo establecido en el Decreto 388 de 1997, en este plan parcial se buscó, entre otras cosas, que en su norma de usos del suelo se planteara el desarrollo de vivienda, mezclada con usos como el comercial y de servicios.

Según el Acuerdo 25 de 2001 de la Alcaldía de Pereira, el plan parcial de Ciudad Victoria es una intervención integral y por lo tanto debe estar enmarcada dentro de los siguientes criterios:

#### A. Criterio Político:

1. Consolidar la gobernabilidad, generando un ambiente de confianza de los distintos actores del proyecto, fortaleciendo la credibilidad en lo público.
2. Ejecutar el proyecto del Plan Parcial Ciudad Victoria como una visión compartida de ciudad.
3. Establecer una cultura de planificación y gestión urbana que permita seguir construyendo y consolidando otros sectores de la ciudad a través de piezas urbanas.

#### B. Criterio Social:

1. Respetar los derechos de las personas, concientizándolas a su vez de las obligaciones que tienen con la ciudad.
2. Crear espacios que permitan la recuperación integral de la estructura social de la población.
3. Mantener el respeto por los derechos fundamentales.

#### C. Criterio Económico:

1. Facilitar los procesos de inversión pública y privada.
2. Buscar equidad en las negociaciones que se den en la zona, teniendo siempre como referente las condiciones del mercado.
3. Reconocer el deterioro de la zona, la fragmentación de la propiedad y la necesidad de aplicar estímulos a la inversión.

#### D. Criterio Físico-Ambiental:

1. Garantizar una relación directa y armónica con los distintos hechos urbanos que se realicen en la zona del Colector Egoyá.

#### E. Criterio Cultural:

1. Recuperar como parte esencial el sentido de pertenencia ciudadana para que los pereiranos asuman su misión dentro del plan de desarrollo.
2. Generar escenarios de participación ciudadana que propicien acciones de manera concertada. (Alcaldía de Pereira, 2001)

Estos criterios definieron una especie de hoja de ruta para la materialización del plan parcial y lo convirtieron en uno de los mejores de nuestro país. Tener una mirada integral a la hora de intervenir las ciudades, no solamente garantiza la calidad en el diseño de los espacios físicos de un proyecto, sino que además garantiza los procesos de apropiación por parte de sus habitantes y así mismo permite que la ciudad sea producto de una planificación conjunta entre quienes la administran y quienes la habitan.

Cabe destacar que la materialización de un proyecto con estas características fue posible, en gran parte, a las estrategias que se plantearon para introducir los instrumentos de gestión y financiación necesarios. Valencia (2008) refiere que el proyecto urbano de Ciudad Victoria, al ser planteado bajo el instrumento de planificación de Plan Parcial, permitió la aplicación de todos los instrumentos normativos de gestión de suelo que plantea la ley, posibilitando a cada uno de los proyectos independencia y autonomía en su ejecución.

De esta manera se corrobora que en este plan se utilizaron los instrumentos de gestión y financiación de las categorías mencionadas en el capítulo 2. Además en este proyecto se determinaron otras normas que regulan la configuración, uso y condiciones de ocupación del espacio público, generando de esta manera impactos positivos debido a la transformación de este espacio estratégico para la ciudad.

Este proyecto trajo consigo un evidente mejoramiento del desarrollo urbano de la ciudad de Pereira y ha proporcionado elementos que aumentan la calidad de vida de sus ciudadanos, pues entre otras cosas, hay mejor movilidad, lo que al tiempo hizo que se descongestionara el centro; además logró cumplir con la generación de espacio público como uno de sus mayores propósitos, pues según Valencia (2008), con este proyecto se construyeron cerca de 25 mil metros cuadrados en la plaza cívica Ciudad Victoria, el parque lineal Egoyá y la plazoleta de San José.

El plan parcial de Ciudad Victoria se ubica en un lugar que permite encontrar ciertas similitudes con el área en el que se encuentra el barrio Las Casitas de Envigado. Estas similitudes no radican en el deterioro que se presentaba en la antigua Galería en Pereira, ni muchos menos en problemas sociales como la presencia de habitantes de calle,

la inseguridad y la realización de actividades como la prostitución; se parecen en que son lugares con una importante y estratégica ubicación dentro de las dos ciudades (Pereira y Envigado). Además, los recorridos exploratorios que se han realizado en el barrio Las Casitas, dejan en evidencia la necesidad de espacios públicos para el deleite de sus habitantes y el diseño de otras piezas urbanas que, como en Ciudad Victoria, generen procesos de reconciliación entre el lugar y el resto de la ciudad.

Según Salazar (2010), Ciudad Victoria se diferencia de muchos procesos de renovación porque logró que se generaran inversiones del sector privado por más de 120.000 millones de pesos, además de generar una nueva concepción de las cargas, incluidas las sociales, para los procesos de renovación.

Este fue uno de los valores agregados que el proyecto trajo para la renovación de la ciudad de Pereira, reconociendo la problemática social y convirtiendo las cargas (aportes de los inversionistas) en recursos para invertir en solución. Lo anterior hizo que el plan parcial fuera acreedor del premio Leopoldo Rother en la categoría de ordenamiento urbano y territorial en la XIX Bienal Colombiana de Arquitectura. Según Salazar (2010), el jurado destacó del proyecto la adecuada utilización de la figura del plan parcial, el manejo del sistema de distribución de cargas y beneficios que incorporó de una manera novedosa las cargas sociales que se generan al intervenir este tipo de sectores.

Este es uno de los aprendizajes que este plan parcial deja para el modelo que se plantea en esta investigación, donde se reconoce la complejidad de intervenir sectores de la ciudad que ya están consolidados y cuyo capital humano se convierte en la prioridad ante cualquier intervención.



» Figura 30. Cambios urbanos positivos generados en el área de construcción del proyecto Plan Parcial Ciudad Victoria. Fuente: <https://www.google.com.co/h?q=imagenes+del+plan+parcial+ciudad+victoria&biw=1366&bih=662&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKewiropG17nUAhVGSSYKHSRbBxsQsAQIIA#imgsrc=py1XVQicTRa08M>

## Proyecto 22@ Barcelona- Barcelona España

Este proyecto se encuentra ubicado en el barrio Poblenu, antigua zona industrial de Barcelona, hoy reconocida como un área donde la tecnología de punta se entrelaza con espacios públicos, equipamientos, viviendas y comercio que potencian los atributos urbanos del lugar.

Es conocido como el distrito de la innovación, ya que su infraestructura, ordenamiento urbanístico, actividad económica y vivienda, generan una sana mezcla de usos en el área. Según entrevista con Oriol Balaguer, director general de la agencia de desarrollo económico de Barcelona

- Barcelona Activa, en el periodo comprendido entre los años 1995 a 2003 y quien tuvo a su cargo la estructuración e inicio del proyecto 22@ Barcelona, este es un proyecto que se plantea con el objetivo de recuperar la vocación productiva de Poblenu y crear una importante polaridad científica, tecnológica y cultural que convirtiera a Barcelona en una de las principales plataformas de innovación y economía del conocimiento de ámbito internacional.

Una transformación como esta generó la convergencia de oficinas y empresas, lo cual

creó más puestos de trabajo en el lugar y las estructuras de vida del barrio se mejoraron al incluir equipamientos, espacios públicos y zonas verdes; además se construyeron cuatro mil nuevas viviendas, las cuales están construidas sobre un suelo público que anteriormente fue suelo privado. Los equipamientos del área tienen un valor añadido, al ser universidades, centros de investigación y desarrollo o centros de transferencia tecnológica.

En este proyecto, se fomenta un modelo urbano en el que conviven los nuevos edificios y espacios públicos con los elementos históricos y representativos del pasado industrial del barrio, lo que da luces para el modelo que se propone trabajar en el barrio Las Casitas, donde si bien no existen grandes elementos físicos de la historia del barrio, las vivencias y recuerdos que se muestran más adelante se pueden convertir en la posibilidad de materializar, estructurar o dotar de equipamientos que se encuentren cargados de identidad, y de esa manera, el pasado le siga hablando a sus habitantes.

Según Dot, et al. (2007), el proyecto 22@Barcelona, representa para la ciudad, la transformación urbana más importante iniciada en los últimos años, tanto por su extensión (200 Ha), como por su

consideración estratégica como motor productivo de la región metropolitana en la denominada nueva economía.

Dot, et al. (2007) expone que la dinámica de ocupación territorial del modelo 22@Barcelona pone de manifiesto que, los esfuerzos que han realizado las autoridades locales al crear un entorno apropiado para atraer y crear empresas innovadoras como motor de desarrollo de Barcelona, ha resultado en la aparición de núcleos o centros urbanos muy dinámicos que supuestamente están preparados y acogen puntos de creación del conocimiento, con una demanda y puestos de trabajo altamente cualificado, con unas buenas comunicaciones y transporte, y con un clima que resulta atractivo.

Para el desarrollo del proyecto 22@ Barcelona propusieron una entidad gestora que funcionó durante los 10 años (2000-2010) que se llevó a cabo el proyecto, para luego ser liquidada. En esta investigación se reconoce que es una buena estrategia, pero se propone que para la materialización del proyecto se realice a través de una Fiducia Mercantil, la cual será explicada más adelante y analizada a partir de las ventajas que presenta frente a las entidades gestoras.

» Figura 31. Recorrido proyecto 22@ Barcelona. Fuente: elaboración propia. 2017



» Figura 32. Recorrido proyecto 22@ Barcelona. Fuente: elaboración propia. 2017



### Plan parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de SIMESA- Ciudad Del Río

El plan parcial para el desarrollo de nuevas urbanizaciones de la gran manzana de Simesa, se ubica en la parte baja de la zona de El Poblado, muy cerca del río Medellín y del sistema principal de movilidad de la ciudad del mismo nombre, constituido por el corredor multimodal del río, que incluye la línea A del Metro junto con la autopista regional.

Según García (2011, p. 24), este territorio forma parte del "corredor metropolitano de servicios", denominado así por el POT de la ciudad, donde se aplican principalmente los tratamientos urbanísticos de nuevos desarrollos y de renovación urbana, razón por la cual a la luz del POT de 1999, el instrumento para planificar su transformación es el plan parcial.

Este plan de renovación urbana fue adoptado mediante el Decreto número 124 del 17 de enero del 2006, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 062 de 1999). En este Decreto, además

de incorporar principios que aparecen en la Ley 388 de 1997, como por ejemplo la función social y ecológica de la propiedad o la distribución equitativa de cargas y beneficios, también se incluyen unos principios propios, aunque se aclara que siguen siendo prevalentes los principios de la Ley 388 de 1997. Según el artículo 4 del Decreto 124 de 2006, los principios se enuncian de la siguiente manera:

**Autonomía:** Parte de que el Plan de Ordenamiento Territorial asigna al sector el uso correspondiente a las Áreas de Producción de Gran Empresa y establece el derecho de permanencia de las actuales actividades industriales, hasta cuando ellas mismas decidan cesar en su operación. Significa esto, que tales empresas deben poder soportar sus decisiones de permanencia o cese de sus actividades, mediante una condición que sea acogida como regla general para el sector y que se identifica, para efectos del presente plan, como principio de autonomía.

**Convivencia:** Se evoca en el presente Plan Parcial para permitir la relación en el tiempo del uso industrial existente con los nuevos usos que llegare a generar el Redesarrollo, bajo la condición de la sana mezcla de usos, a partir del derecho de permanencia de los usos existentes y de la protección de los nuevos usos frente a los impactos ambientales que los usos existentes les pudieren generar, posibilitando la aparición de vivienda, bajo condiciones de tratamiento ambiental del sector, en un proceso de transformación en el tiempo.

**Flexibilidad:** Se sustenta en que, dada la ubicación privilegiada del sector en un sitio de alta conectividad con el resto de la ciudad y del Área Metropolitana y la gran dotación de todas las infraestructuras de que dispone, resulta altamente estratégico otorgarle al polígono la mayor posibilidad presente y futura de utilización en una amplia gama de actividades; debido a la aceleración de los ciclos económicos que hoy caracteriza a las actividades productivas y de servicios en todo el mundo, el tiempo presente es incierto, en cuanto a la posibilidad de identificar de manera detallada e invariable las actividades específicas a ser desarrolladas en cada proyecto a futuro, por lo que se incorpora este principio, de forma tal que cumpliendo con una distribución porcentual de grupos de usos y estableciendo las restricciones de compatibilidad de actividades que son indispensables, se garantice la mayor diversidad de usos posibles actuales y futuros, buscando la racional y eficiente utilización de suelos estratégicos para la ciudad, siempre respetando la matriz de usos y actividades contenidas en la norma. (Alcaldía de Medellín, 2006)

Los principios planteados por este plan parcial son muy acordes con la realidad del lugar y convierten

el proyecto en una propuesta pertinente, pues le aportan a la renovación urbana de la ciudad tomando elementos que han sido parte de la identidad de ese entorno, como por ejemplo la industria la cual, con la aplicación de estos tres principios, se mantiene activa y conserva su valor como uno de los mejores componentes de productividad de la ciudad; así mismo, este modelo permite y promueve la mezcla de usos.

De esta manera, en el lugar hay presencia de un amplio sector empresarial, espacios públicos, equipamientos y vivienda, elementos que aportan a la disminución de la presión que existe sobre las laderas debido a la urbanización en los bordes de la ciudad y además, incentiva la creación de una ciudad más compacta donde se reciclan los suelos y se vuelve más eficiente y sostenible su uso, y donde se incentivan las alianzas público-privadas para la creación de una mejor ciudad.

Una de las estrategias aplicadas en este proyecto y que fue planteada desde el POT, es incorporar el río a la ciudad, buscando que sus habitantes vuelvan a reconocerlo como el elemento natural de mayor jerarquía en la ciudad. García (2011) refiere que una de las estrategias es:

Recuperar la importancia tanto funcional como representativa del río como principal eje estructurante de la ciudad, promoviendo que en este corredor metropolitano se realice una “sana mezcla de usos”, principalmente los servicios y los complejos habitacionales, tal como lo expresa el POT en el artículo 12, donde se describe el modelo de ocupación territorial: lograr “un corredor de servicios metropolitanos de alta calidad urbanística localizado a lo largo del río, en armonía e integración con usos residenciales y productivos (García, 2011, p. 25)

El acuerdo 124 del año 2006, en su artículo 157, explica que el tratamiento de renovación urbana aplicado en este plan parcial es de redesarrollo, al igual que la mayoría de las áreas cobijadas por el corredor metropolitano de servicios, dado que

poseen buenas condiciones de infraestructura, las cuales se consideran subutilizadas frente a las necesidades de crecimiento hacia adentro que persigue en el POT. Esta es una característica semejante a la del barrio Las Casitas, ya que luego de haber realizado la revisión bibliográfica, se constata que el barrio se encuentra ubicado en una zona en la que la estrategia de renovación urbana utilizada es redesarrollo y en donde además, se puede incentivar para conseguir una mezcla de usos, debido a que es un sector residencial que se encuentra rodeado por un amplio sector comercial y en donde es muy baja la cantidad de espacio público disponible.

Una forma de potenciar las oportunidades en suelos con este tipo de tratamiento, es la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, que garanticen la planificación integral del territorio por sectores y posibiliten la cooperación entre

partícipes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones.

Según García (2011), desde el punto de vista de la gestión de suelos, este plan parcial logra movilizar 30,6 hectáreas para una renovación urbana de altísima calidad, con impactos aún no medidos en materia de ahorro en inversiones viales y mejor utilización de las dos estaciones del Metro ubicadas en el área de influencia. Esto lo convierte en un referente para la ciudad de Medellín, ya que fue desarrollado llevando a cabo una apuesta en la que el sector público y el privado se unieron generaron alianzas estratégicas con la comunidad, conformando así un equipo de “socios” trabajando por un bien común: la construcción de una ciudad más amable y compacta, una ciudad que tiene nombre de agua: una Ciudad del Río.

» Figura 33. Espacio público abierto al arte y a la cultura Ciudad del Río (Plan Parcial Simesa). Tomado de : [https://www.google.es/search?q=imagenes+de+simesa&tbm=isch&imgil=nmVS8ZDHvUUCM%253A%253BKyoJl-QtpTFioM%253Bhttps%25253A%25252F%25252Flegadoa.ntioqui.a.wordpress.com%25252F2010%25252F09%25252F21%25252Farchivo-de-simesa%25252F&source=iu&pf=m&fir=nmVS8ZDHvUUCM%253A%25252CKyoJl-QtpTFioM%25252C\\_&usg=\\_\\_dZtClbS4nxEYjKfM55F6ljhRws%3D&biw=1366&bih=613&ved=0ahUKEwjs\\_dqI5bnUAhUBbSYKHZRDCJ4QyjcOg&ei=JVA\\_WaZxOIHa mQGUh6HwCQ#tbm=isch&q=imagenes+de+ciudad+del+rio+medellin&imgsrc=HjA9oLDapvU0vM](https://www.google.es/search?q=imagenes+de+simesa&tbm=isch&imgil=nmVS8ZDHvUUCM%253A%253BKyoJl-QtpTFioM%253Bhttps%25253A%25252F%25252Flegadoa.ntioqui.a.wordpress.com%25252F2010%25252F09%25252F21%25252Farchivo-de-simesa%25252F&source=iu&pf=m&fir=nmVS8ZDHvUUCM%253A%25252CKyoJl-QtpTFioM%25252C_&usg=__dZtClbS4nxEYjKfM55F6ljhRws%3D&biw=1366&bih=613&ved=0ahUKEwjs_dqI5bnUAhUBbSYKHZRDCJ4QyjcOg&ei=JVA_WaZxOIHa mQGUh6HwCQ#tbm=isch&q=imagenes+de+ciudad+del+rio+medellin&imgsrc=HjA9oLDapvU0vM)



Bajo esta premisa se busca contribuir a través de este modelo de gestión para que el redesarrollo del barrio Las Casitas pueda generar cambios positivos en el espacio físico, pero que al tiempo se

puedan conservar y valorar elementos que le dan identidad y carácter al barrio y que, con el paso del tiempo, han estado presentes en el imaginario colectivo de quienes lo habitan.

## Resultados de la aplicación de las herramientas metodológicas

Como se mencionó en el primer capítulo, para la realización del diagnóstico urbano y social se aplicaron herramientas metodológicas por medio de las cuales se buscaba analizar desde diferentes puntos de vista la situación del barrio y sobre todo, tener claro el pensamiento, las vivencias y los deseos de quienes habitan el lugar. Durante este proceso lo más importante fue volver a generar confianza con los habitantes del barrio Las Casitas, ya que, según ellos, acababan de pasar por un proceso que los tenía "heridos". El proceso al que se refieren es la formulación del plan parcial propuesto por la EDU en el año 2015. Las organizaciones sociales del barrio y la comunidad recuerdan que la propuesta realizada por la EDU le apuntaba a desplazarlos de su barrio y por ende, rompía la relación que durante casi un siglo han tejido las diferentes generaciones que habitan en Las Casitas.

El trabajo realizado por la EDU y que se referencia en esta investigación, ha realizado aportes significativos a este proceso, toda vez que no solo realiza contribuciones de conocimientos válidos y aplicables, sino que también permite aprender de los errores cometidos en aquel proceso, en el que se buscaba realizar un aproximación a la formulación para el plan parcial de Las Casitas. En ese proyecto se planteaban soluciones para los siguientes componentes:

- **Área cesión de vías vehiculares:** Dentro de las cargas viales del plan parcial se planteó que cada unidad de actuación asumiría su carga propia. Esta obligación representaba el 36,82% del área bruta del plan parcial y esta área de cesión estaría compuesta por los componentes viales de: calzadas, andenes, zonas verdes y ciclovía. Según EDU (2015), las áreas estarían repartidas de la siguiente manera:

Zonas verdes: 2729,08m<sup>2</sup>

Andenes: 3492,08m<sup>2</sup>

Calzada: 11489,61m<sup>2</sup>

Ciclovía: 925,06m<sup>2</sup>

- **Vivienda:** Para el plan parcial de Las Casitas, en la propuesta de la EDU (2015) se proponían 1.309 viviendas para las cuales se tendría un total de 1.148 parqueaderos, independientes de los 1.185 parqueaderos planteados para otros usos (comercio, obligación de servicios y servicios hoteleros).

- **Espacio Público:** en el plan parcial se tenía planteada un área de 8.924,71m<sup>2</sup> y que representa el 55,79% del área de cesión para espacio público y equipamiento del plan parcial. Otro elemento tomado como espacio público son las vías peatonales, las cuales se encuentran representadas en un área de 2.858,50m<sup>2</sup> equivalentes a un área de 17,87% del área de cesión para espacio público y equipamiento.

- **Equipamientos:** El área de equipamientos propuestos por la EDU era de 4.213,21m<sup>2</sup> que representaba el 26,33% del área de cesión para espacio público y equipamiento del plan parcial. (Empresa de Desarrollo Urbano, 2015, p. 299)



Este trabajo, pese a tener un análisis profundo de la zona, en donde levantaron información técnica y social en campo, e igualmente recurrieron a la búsqueda de información secundaria, no alcanzó aceptación por parte de la comunidad ni de la administración municipal de Envigado debido a que:

- El diseño urbano no coincidía con los anhelos de la comunidad (según conversatorio con vecinos del barrio).

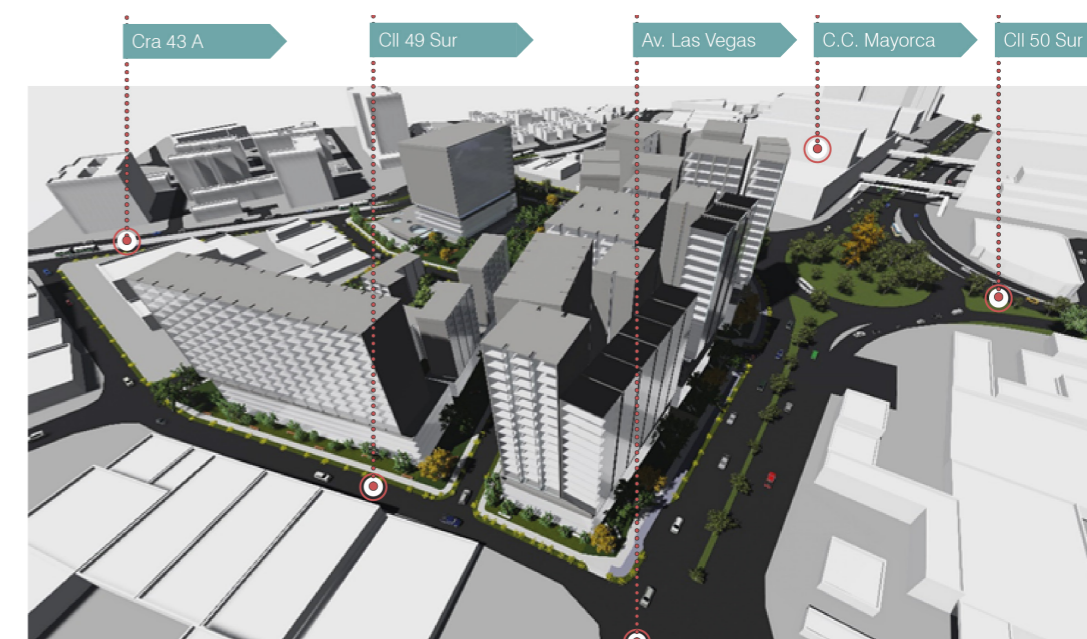
- Se proponían muchas torres dentro del área, lo cual la saturaba y le restaba calidad urbana al lugar.

- Pese a ser un barrio que tiene muchos callejones que permean la entrada y salida del lugar, en el diseño planteado por la EDU, no se tomaban esas características que de cierta manera han definido la identidad del barrio.

- Se carecía de una ruta clara frente a la utilización de los instrumentos de gestión del ordenamiento territorial que garantizara la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

- No se incluían cargas sociales para el tratamiento a los moradores, que fueran compatibles con la situación social de la zona.

» Figura 34. Propuesta urbana realizada por la EDU. Fuente: EDU, 2015



Vale aclarar que la EDU realizó un trabajo de investigación valioso en el lugar y por ello, en la revisión bibliográfica, el documento fue utilizado como parte del estado del arte de la investigación; reconociendo así que el lugar ya ha sido abordado con el objetivo de diseñar un desarrollo y aunque no tuvo éxito la intervención, se pudieron revisar los aciertos del trabajo de campo y generar un aprendizaje de los errores cometidos en el proceso, de manera que la propuesta generada en este trabajo se adapte a la realidad del lugar, al tiempo que pueda servir

como guía en otros territorios con características y necesidades parecidas a las del barrio.

Luego de realizar una verificación cartográfica a través de los recorridos por el barrio, se hace el primer acercamiento con la comunidad por medio de la presidenta de la JAC, organización que como ya se dijo, cuenta con el respaldo de la comunidad de Las Casitas. De esa manera se realiza la presentación de la propuesta a la comunidad en la calle 49d Sur, que es conocida por los habitantes del sector como "El

Callejón de Don Ernesto”. En esta primera reunión se resolvieron dudas y se escucharon las inquietudes que las personas tenían en ese momento.

De esta reunión se resalta la nutrida participación de la comunidad, ya que asistieron alrededor de 80

personas miembros de diferentes familias del barrio, quienes expresaron que están dispuestos a reunirse cuantas veces sea posible y de esa manera se puedan concertar los posibles cambios en el sector, los cuales esperan que respondan a sus deseos y a su estilo de vida.

» Tabla 5 - Personas de la comunidad asistentes a la presentación del proyecto. Fuente: elaboración propia. 2017

Asistentes a la presentación del proyecto	ASISTENTE	ASISTENTE
		Alirio de Jesús Pabón Chaverra
	Silvia Rosa Arcila Arce	Blanca Restrepo
	Gloria Elena Montoya	Sandra Liliana Olaya
	Doris Molina Montoya	Luis Fernando Ruiz
	Maria Ofelia Montoya	Jaime Pabon
	Beatriz Garcia Montoya	Leopoldo Giraldo
	Alberto Correa	Giovanny Duque
	Katerine Uribe Jaramillo	Ramiro Pabón
	Ruben Dario Cordoba	Rosalba González
	María Beatriz Montoya	Juan David Higueta Jaramillo
	Diego Duvan Sanchez Gil	Maria Eugenia Jaramillo
	Laura Gallego Chanci	Gloria Cecilia Montoya
	Juaquin Hernandez	Amada Hernandez Torres
	Elkin Arcila Garcia	Fanny Pavon Hernandez
	Berenice Arango	Fidel Arias
	Monica Maria Correa	Gabriel Alvarez
	Maria Mildrey Duque Jimenez	Angela Maria Gañan
	Jhon Fredy Carmona	Maria De los Rios
	Jimena Manco Sanchez	Marleny Londoño
	Maria Yarley Restrepo Gómez	Flor Maria Morales
	Juvenal Chaverra	Efrain De los Rios
	Adriana Uribe	Carlos Mario Villegas
	Jaime Jaramillo Alvarez	Luz Dary Leon
	Miiriam Jaramillo	Marleny Jaramillo
	Carlos Montoya	Teresa Jaramillo
	Sandra Maria Giraldo Mejia	Dario Pareja Cardona
	Maria Cecilia Miranda	Luz Elena Arroyave
	Lina María Ortiz Miranda	Julio Cesar Jaramillo
	Nora Montoya	Olga Montoya
	Marta Rocio Cobaleda Bedoya	Wilman Orrego
	Luis Enrique Jaramillo	Pastora Montoya
	Juan Uribe	Gloria Molina
	Marta Lucia Abril	Francisco rave
	Ruben Acevedo	Dora Muriel

» Figura 35. Reunión de presentación a la comunidad. Fuente: elaboración propia 2017



### Grupos Focales

En conjunto con la comunidad, se decide que para brindar una mejor y más oportuna información del proyecto, se realizarían reuniones por grupos en la ludoteca del barrio. Así las cosas, se realizaron tres conversatorios con distintos grupos focales y tres talleres de imaginarios, donde se plasmaba el deseo de los habitantes del barrio.

Por medio de los grupo focales como estrategia de participación activa, se buscaba que la comunidad del barrio Las Casitas contara detalles sobre el

barrio que guardaran relación con la historia de su conformación y acerca de lo que esperan en materia de transformación en el territorio. De igual manera se buscaba que las personas desde sus conocimientos pudieran aportar ideas que nutrieran la propuesta del modelo de gestión planteado en esta investigación.

Se establece junto con la comunidad que los tres grupos deberían ser los siguientes:

• Grupo Focal 1: Junta de Acción Comunal

En este primer ejercicio, se contó con la presencia de 7 miembros de la JAC; a continuación se relaciona sus nombres y el cargo que desempeñan.

» Tabla 6  
- Miembros de la JAC asistentes en el grupo focal. Fuente: elaboración propia, 2017

ASISTENTE	CARGO
Marta Rocío Cobaleda Bedoya	Presidenta
Jairo Alberto Restrepo Román	Vicepresidente
Isabel Cristina Montoya Arcila	Comité de deporte y cultura
Beatriz Montoya	Comité Empresarial
Mónica María Correa Prada	Secretaria
Katherine Uribe Jaramillo	Comité Empresarial
Gloria Cecilia Zapata Cardona	Tesorera

Esta primera reunión con los integrantes de la JAC, fue una oportunidad para presentar de una manera más específica los alcances del proyecto en la comunidad, igualmente permitió conocer de qué manera operan ellos en el territorio y las experiencias que han tenido que afrontar con otras instituciones que han llevado propuestas de cambios para el barrio.

Según Marta Rocío Cobaleda, presidenta de la JAC, cualquier intervención en el barrio, se debe realizar bajo la premisa de que Las Casitas no puede perder lo que ella denomina “la esencia de barrio”, en donde las personas puedan seguir siendo solidarias, disfrutar la calle, que sea el sitio seguro que siempre ha sido y sobre todo, que pueda seguir siendo habitado por aquellos que desean permanecer en ese lugar.

Luego de escuchar el deseo de cada uno de los asistentes se les explica los alcances de la propuesta y los nuevos cambios que desde lo urbano y lo social se espera que lleguen al barrio. Esta explicación de los cambios esperados se realiza de manera general ya que en esta primera

reunión no se tienen claros los espacios a intervenir. Los miembros de la JAC, se sintieron identificados con la propuesta, pues vieron en esta un enfoque social distinto a lo que, según ellos, les planteaba la EDU. Este ejercicio con esta organización civil, permitió generar confianza en los líderes del barrio, quienes expresaron estar dispuestos a participar en el proceso de elaboración del modelo de gestión propuesto en esta investigación.



» Figura 36. Conformación por género del grupo focal 1. Fuente: elaboración propia. 2017

» Figura 37. Reunión con los miembros de la JAC. Grupo Focal 1. Fuente: elaboración propia, 2017.



• Grupo Focal 2: familias tradicionales del barrio

La segunda reunión se realizó con representantes de las familias más tradicionales del barrio. También contó con la presencia de miembros de la Junta de Acción Comunal y de la veeduría del Intercambio Vial Mayorca.

En total asistieron 16 personas y con ellos, lo que se buscaba era tener una lluvia de comentarios de las principales dudas frente a una posible intervención en el barrio.

» Tabla 7  
Miembros de la comunidad asistentes al grupo focal. Fuente: elaboración propia, 2017.

ASISTENTE	CARGO
Marta Rocío Cobaleda Bedoya	Presidenta
Margarita Hernández	Habitante del barrio
Juvenal Chaverra Jaramillo	Habitante del barrio
Rosalba González de Montoya	Fiscal JAC
Sandra María Giraldo Mejía	Habitante del barrio
Sandra Olaya Hernández	Veeduría Intercambio Vial Mayorca
Isabel Cristina Montoya	Comité de Deporte
Cándida Rosa Jaramillo	Habitante del barrio hace más de 70 años
Ofelia Montoya De Montoya	Habitante del barrio hace más de 70 años
María Beatriz Montoya	Comité Empresarial JAC
Mónica María Correa Prada	Secretaria JAC
Gloria Elma Montoya	Veeduría Intercambio Vial Mayorca
Teresa Jaramillo	Veeduría Intercambio Vial Mayorca
Sergio Molina	Habitante del barrio
Gabriel Jaramillo	Habitante del barrio
Doris Molina Montoya	Habitante del barrio

Los asistentes a la reunión manifestaron que son conscientes de que el barrio va a tener cambios significativos, pero que desean que se les vaya consultando y que se construya con ellos los cambios para el sector. Frente a este tipo de cambios en el barrio, las opiniones estuvieron un poco divididas, pues por un lado hay quienes tienen un arraigo muy grande y no se quieren ir, y por otro lado, hay quienes consideran que no tienen problemas en irse a otro lugar, pues tienen claro que los cambios son positivos y que el barrio se lo merece; pero fueron enfáticos en que es importante que a la hora de realizar reubicaciones se haga un diagnóstico de la vivienda para que las personas queden en igual o mejores condiciones al momento de irse de sus casas.

Durante este ejercicio de participación se obtuvo información sobre la historia del barrio descrita anteriormente, y sobre todo, se conocieron los miedos y sueños de los habitantes respecto a los cambios que se puedan generar en el proceso de redesarrollo de Las Casitas. Como conclusiones de este grupo focal se tienen las siguientes:

- Tienen clara la necesidad de equipamientos y espacio público al interior del barrio.
- Manifiestan que dentro de un proceso de cambio en el barrio, lo más importante son

» Figura 38. Miembros de la comunidad asistentes al grupo focal 2. Fuente: elaboración propia, 2017.



los subsidios de vivienda que puedan ayudar al mejoramiento de la calidad de vida de algunos habitantes del sector.

- Creen que el nombre del barrio es el principal elemento identitario y por ende, cualquier intervención realizada debe responder al nombre y ser fiel a su forma estructural.
- Aún poseen la idea de que los padres deben proveer de vivienda a los hijos, quienes construyen en las terrazas de las casas de sus progenitores.
- No manifiestan la necesidad de crear unidades productivas primarias dentro del barrio, puesto que ya nadie realiza actividades del sector primario de la producción como en los inicios de su creación.
- Consideran que las piedras y la arena del río son elementos a partir de los cuales se construye el barrio.
- Creen que el cambio para Las Casitas, debe traer la posibilidad de generar empleo para jóvenes y personas en edad productiva dentro del barrio.

### • Grupo Focal 3: niños del barrio

Esta actividad se denominó “Pequeños Mundos de Fantasía” y permitió escuchar el deseo de quienes serán los futuros habitantes del barrio. Por medio de esta actividad se les contó a los niños la historia del barrio y las posibilidades de cambio que se avecinan. Ellos en todo momento estaban atentos e incluso hubo quienes contaron acerca del barrio porque sus antepasados o vecinos les han contado. Los niños tienen gran arraigo por el lugar y ven en la ludoteca el lugar de mayor convergencia para la población infantil, aunque expresaron que es muy pequeña para las actividades que realizan y para la cantidad de niños y jóvenes que llegan a este lugar por las tardes para recrearse.

Isabel Zapata de 7 años, considera que el cambio más significativo para los niños del barrio, será tener un espacio más grande donde poder jugar, pero que por lo pronto se divierte en la ludoteca y con los juegos que realiza con sus amiguitos en los callejones del barrio, los cuales describe como bonitos y seguros.

Este ejercicio permitió que los niños soñaran con aquellas cosas que consideran que le hacen falta al barrio. Gran parte de las ideas que expusieron estaban basadas en aquellos equipamientos o espacios que han visto en otros barrios de la ciudad a donde han tenido la oportunidad de ir.

» Figura 39. Reunión con niños y jóvenes del barrio. Grupo Focal 3. Fuente: elaboración propia, 2017.



Para Isabel Patiño, ludotecaria, este espacio ha sido de gran ayuda para muchos niños del barrio, pues aprenden valores y a interrelacionarse entre ellos, al tiempo que permite que muchas mamás del barrio puedan estar tranquilas mientras trabajan o realizan diligencias fuera del barrio, pues sus hijos están en un espacio seguro e interactuando con otros niños. En este ejercicio de grupo focal se pudo conocer la opinión de Clara Isabel Ochoa,

una madre de familia que lleva por las tardes a sus dos hijos a la ludoteca y al igual que los niños, considera que dentro de los espacios más representativos del barrio, este es el principal, por lo cual en el momento de alguna intervención futura se debe pensar en una ludoteca más amplia para el disfrute de niños, jóvenes y de la comunidad en general.

Luego del ejercicio de grupo focal, las profesoras y los niños realizaron una demostración en las calles sobre los juegos que realizan, lo que dejó en evidencia la apropiación de la calle como espacio para el encuentro y el esparcimiento.

» Figura 40. Juegos realizados en la calle. Fuente: elaboración propia, 2017.



» Figura 41. Juegos realizados en la calle. Fuente: elaboración propia, 2017.



» Figura 42. Conformación por género del grupo focal 3. Fuente: elaboración propia, 2017



Los grupos focales, además de ser el escenario perfecto para conocer las opiniones de diferentes personas de la comunidad, también se convirtieron en espacios que generaron expectativa por parte de la comunidad del barrio, quienes se mostraron interesados en participar de los próximos encuentros con el objetivo de trabajar en la formulación de la propuesta.

Como se mencionó en el capítulo 1, en estos grupos focales se hicieron ciertas preguntas abiertas, obteniendo entre otras, las siguientes respuestas:

- ¿Conocen proyectos en barrios de Envigado que hayan sido exitosos?

“Tenemos como referencia la Diagonal 29, un proyecto realizado por la Alcaldía de Envigado, sin embargo queremos esperar que va a pasar con nosotros y cómo termina la propuesta que nos van a hacer”.

- ¿Conocen proyectos en barrios de Envigado que hayan fracasado?

“El proyecto que la EDU nos trajo, y creemos que fracasó porque no pensaron en nosotros como habitantes y en la historia de lucha que hemos llevado en el barrio, sino que apenas se enfocaron en la importancia que tenía el barrio por su ubicación”.

- ¿Cómo quieren que esté el barrio dentro de 20 años?

“Somos conscientes que dentro de 20 años el barrio tendrá muchos cambios, de hecho hace 20 años no era así como está ahora, pero no ha perdido su esencia y las personas nos seguimos queriendo porque somos los

mismos; entonces esperamos que en 20 años siga habiendo representantes de cada familia en el barrio y que el barrio esté más bonito y no se vea tan grande la desigualdad entre nosotros y Mayorca, por ejemplo”.

- ¿Por qué es importante la unión comunitaria?

“Es importante porque nos permite seguir sacando adelante proyectos en beneficio del barrio, como lo hemos hecho hasta ahora y durante casi un siglo”.

- ¿Cómo es su relación con la Alcaldía y otras instituciones municipales?

“Tenemos buenas relaciones con ellos y siempre somos tenidos en cuenta a la hora de realizar actividades, o como el caso más reciente donde hubo ayuda para mejoramiento de algunas viviendas del sector”.

- ¿De qué manera creen que se debería generar cambios en la estructura urbana del barrio?

“Construyendo cosas donde las personas del barrio nos podamos divertir, como por ejemplo una sede de la JAC, un parque y canchas para la recreación”.

## Talleres de imaginario

### • Taller de imaginario 1: Pequeños Mundos de Fantasía

Este ejercicio se realizó con los mismos niños y jóvenes asistentes al grupo focal e igualmente se le dio el nombre de Pequeños Mundos de Fantasía, en atención a que era una oportunidad para que ellos desde su conocimiento pudieran plasmar en un papel sus sueños con relación al barrio y aquellos equipamientos y espacios públicos que

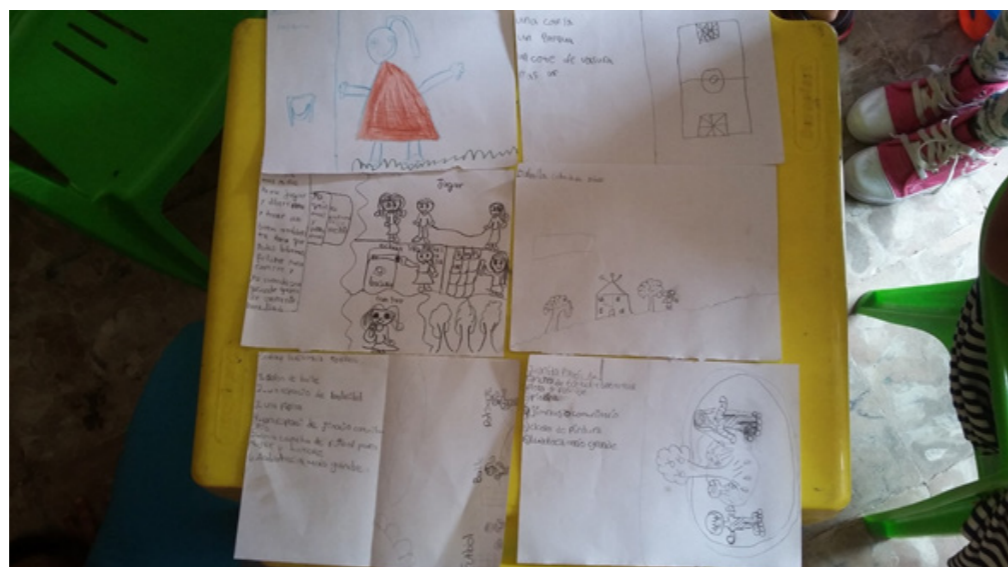
consideran que hacen falta en el lugar.

El taller con los niños tuvo grandes sorpresas, pues ellos pusieron a prueba toda su imaginación y creatividad para hablar de los cambios que desean para Las Casitas.

» Figura 43. Imaginarios realizados por los niños del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017.



» Figura 44. Imaginarios realizados por los niños del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017.



Con el taller de imaginarios, se buscaba que cada niño hiciera una lista de las cosas que el barrio necesitaba y luego al frente priorizaban realizando un dibujo de lo que consideraban más urgente, y finalmente explicarían porqué lo elegían.

Luego de que cada uno expusiera su idea y las necesidades que consideraba que eran prioritarias para el barrio, se llega a la conclusión que para los niños los espacios más deseados en el sector son los siguientes:


- Una ludoteca más grande.
- Árboles al interior del barrio.
- Canchas deportivas para practicar diferentes juegos.
- Embellecimiento de las fachadas de algunas casas.
- Andenes amplios.
- Gimnasio Comunitario.

Realizar este ejercicio de taller de imaginarios con la población infantil, además de haber sido enriquecedor y divertido, permitió entender que los niños tienen una mentalidad más ambiciosa con relación a la estructura urbana del barrio y que le apuntan a la existencia de espacios al interior del barrio que potencien su cualidad como un barrio en donde sus habitantes tienen una mejor calidad de vida.

Finalmente expresaron que si tienen todas estas cosas dentro del barrio, eso lograría que fueran más felices y que quisieran permanecer por más tiempo en el sector sin tener que desplazarse a buscar diversión en otros lugares.

Los niños que asistieron a la actividad aparecen en la siguiente tabla:

» Tabla 8. Nombre de niños asistentes al taller de imaginarios. Fuente: elaboración propia, 2017.

Niños asistentes al taller de imaginarios	 ASISTENTE	 ASISTENTE
		Aury Guerra
	Saray Guevara	Camilo Andrade
	Ana Sofía Asmar	Yoselyn Muriel
	Maria Ángel Echavarría	Andrea Jaramillo
	Diana Cobaleda	Isabella Cobaleda
	Juliana Córdoba	María Fernanda Acevedo
	Alan Congote	Isabel Zapata
	Santiago Bedoya	Juan Tomas Serna
	Alison Osorio	Antonia Asmar
	Emilio Zapata	Tomás Patiño
	Juanita Pabón	Juan José Osorio

• Taller de Imaginarios 2

Este ejercicio se realiza en una de las calles del barrio, ya que fue con un grupo de jóvenes que comentan sentirse más cómodos en un espacio que siempre han utilizado y en el que trabajan con Milena Ortiz Casas, psicóloga de la estrategia Centro de Escucha, un convenio entre el hospital Manuel Uribe Ángel y la Secretaría de Salud del Municipio de Envigado.

Para este taller se contó con la presencia de 12 jóvenes, quienes expresaron que para ellos son importantes los cambios que se puedan generar dentro del barrio, ya que será la oportunidad de tener nuevos espacios para el deleite y mejoramiento de su calidad de vida. La idea de este ejercicio era que los jóvenes al igual que lo hicieron los niños, pudieran hacer una lista con aquellos

espacios y equipamientos que desean y consideran que son prioritarios dentro del barrio. De esa manera, se consiguió que cada uno de los jóvenes asistentes expusiera lo que ellos denominaron “la lista del deseo”, haciendo referencia a aquellos atributos que consideran que se deben incorporar en el barrio. Al concluir la reunión, los espacios que más describieron que necesitaban son los siguientes:

- Gimnasio al aire libre
- Parques con zonas verdes
- Canchas deportivas
- Un lugar para realizar reuniones juveniles y talleres de pinturas

Los Jóvenes participantes de esta actividad fueron los siguientes:

» Tabla 9. Jóvenes asistentes al taller de imaginarios. Fuente: elaboración propia, 2017.

Jóvenes asistentes al taller de imaginarios	ASISTENTE	ASISTENTE
	Julián Correa	Juan Fernando Vázquez
	Ronald Carmona	Robinson Sánchez
	Julián Castro	Andrea Díaz
	Daniela Patiño	David Vargas
	Andrés Henao	Jairo Ríos
Arlés Hernández	Juan Carlos Arroyave	

» Figura 45. Taller de imaginarios realizado con jóvenes del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017



Entrevistas

Como se mencionó en el capítulo 1, las entrevistas se realizaron con personas de la comunidad y con funcionarios públicos expertos en el tema. De esa forma, se pudo entrevistar al abogado Fernando Ferro, con quien se tocaron temas como los retos en materia de instrumentos de gestión que se deben tener en cuenta a la hora de intervenir áreas de redesarrollo para que se puedan materializar las propuestas en los territorios.

Así mismo, en entrevista con Cesar Hernández, Director del Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Medellín, se tocaron temas como cuáles han sido las dificultades más grandes para llevar a cabo los planes parciales. Otra entrevista enriquecedora, fue la realizada al señor Carlos Gaviria, uno de los más grandes historiadores del municipio; la entrevista con él, permitió entender como ha sido la historia de Envigado, sus dinámicas de crecimiento e igualmente sirvió para conocer a fondo las realidades de la conformación del barrio Las Casitas.

Como se ha planteado desde el inicio en esta investigación, la percepción de la gente es muy importante y por ello, además de la aplicación de las otras herramientas metodológicas donde se contó con la participación activa de las personas del barrio, en las entrevistas también se consideraron las opiniones de 2 personas de la comunidad: Marta Rocío Cobaleda, actual presidenta de la JAC y Aníbal de Jesús Uribe, conocido como “el profe”, quien ha vivido en el barrio por más de 70 años y su madre fue doña Gabriela Jaramillo, una de las lideresas que tuvo un rol importante en la conformación de Las Casitas. Don Aníbal considera que los espacios deportivos al interior del barrio mejorarían la calidad de vida de los habitantes.

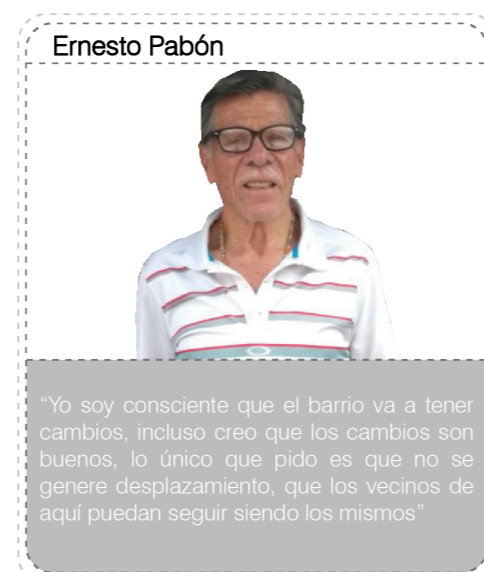
En el anexo 2 se transcribieron cada una de las entrevistas realizadas, las cuales fueron claves en el proceso de análisis social del barrio y en el diseño de la propuesta planteada.

**Aníbal De Jesús Uribe**

“Era tan bueno este barrio! que usted pasaba y así fuera desconocido y si estaban haciendo sancocho, lo mandaban a llamar y le brindaban”

**Carlos Gaviria**

“En la renovación del barrio, no se puede correr el riesgo de perder todo vestigio que nos recuerde quienes somos y de dónde venimos”



» Figura 46. Personajes entrevistados en la etapa de campo de la investigación. Fuente: elaboración propia, 2017.



## Encuestas

Al realizar las 85 encuestas en el barrio Las Casitas de la Zona 8 del Municipio de Envigado, se encontró que el 99% de las viviendas encuestadas están ubicadas en estrato dos, lo que indica que la población se categoriza como un estrato socioeconómico bajo, generalizando unos ingresos mensuales por familia que oscilan entre un salario mínimo y un millón de pesos.

En cuanto a la tenencia de los predios, predomina la forma de propietarios, quienes han vivido gran parte de su vida en el sector, creando consigo un arraigo territorial, marcado por la identidad histórica y cultural de la zona.

La ubicación estratégica que tiene el barrio en el contexto del Aburrá Sur (Itagüí, Sabaneta y Envigado), la cobertura en transporte público, servicios de comercio y la percepción positiva frente a la seguridad ciudadana, también fue observada en la encuesta. Uno de los factores más relevantes es la angustia que presentan al

momento de hablar sobre la venta de los predios, debido al valor sentimental que representa para cada uno de ellos, sin embargo, expresan su necesidad de ser reubicados en el mismo barrio si se logra desarrollar el Plan Parcial.

Las problemáticas identificadas por las personas encuestadas se encuentran enmarcadas en dos opiniones: el consumo de sustancias psicoactivas que afecta principalmente a los jóvenes, generando malestar en la comunidad; y la representación negativa de los diferentes aspectos que conforman el espacio urbanístico del barrio.

Esta representación está asociada a condiciones preexistentes en el hábitat de los residentes, como: calidad del espacio público, andenes y vías, condiciones estructurales de la vivienda, espacios recreativos y servicios ambientales. En el anexo 3 se muestra los resultados de las encuestas aplicadas en los 85 hogares.

# MODELO DE GESTIÓN INTEGRAL PARA LA RENOVACIÓN URBANA.

## Capítulo 04



Con el fin de alcanzar el objetivo de este trabajo de investigación, se hace necesario hacer un análisis del concepto de modelo de gestión integral, con el fin de generar un marco teórico que de sustento a las bases de esta propuesta de renovación urbana.

» Figura 47 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC

Actualmente existen diversas teorías sobre la gestión integral y los modelos que la desarrollan, tanto para el sector público como para el sector privado. De igual forma se han establecido diferentes sistemas de gestión como los sistemas de gestión de la calidad, sistemas de gestión ambiental, sistemas de gestión de la seguridad y salud en el trabajo, entre otros.

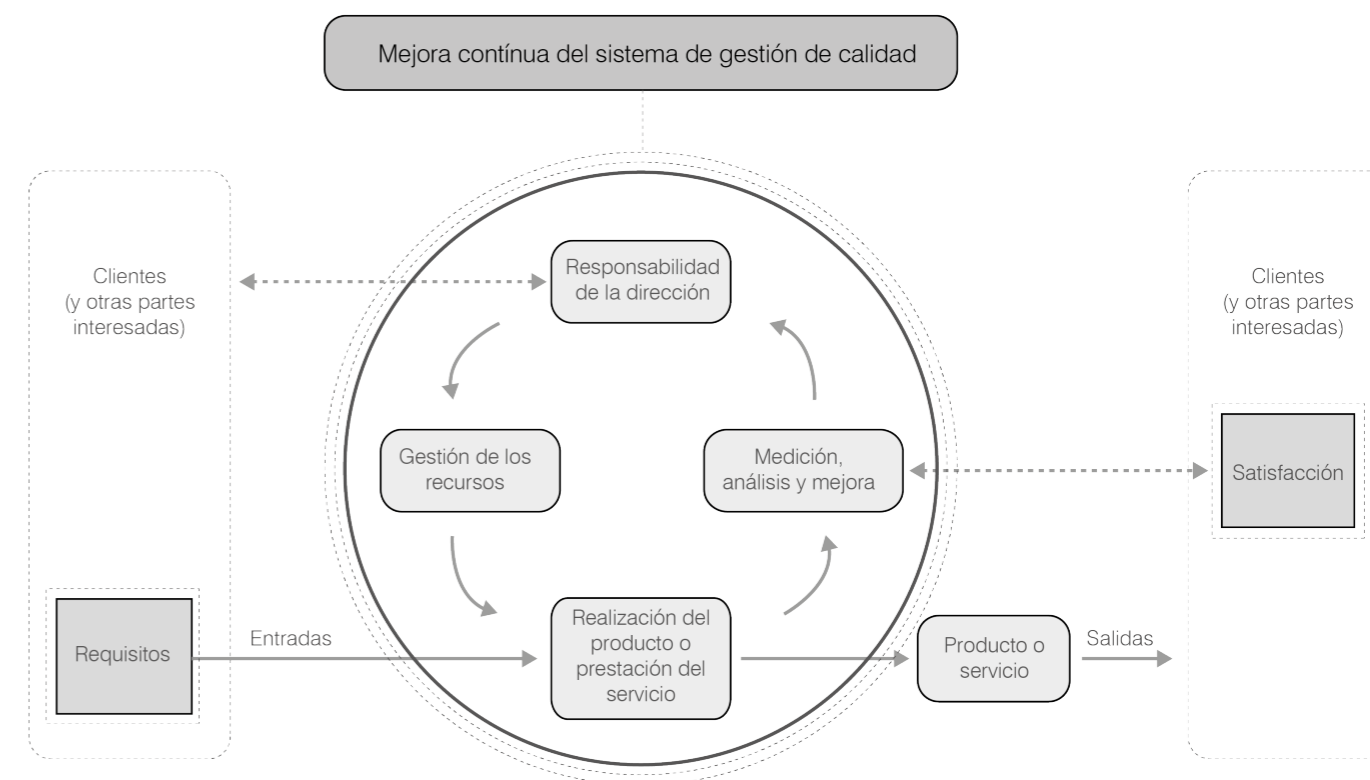
Antes de hacer referencia a algunos sistemas y modelos existentes, es necesario partir del concepto de cada una de las palabras del “modelo de gestión integral”. Según la Real Academia de la Lengua (2014), se define la palabra modelo como un “esquema teórico, generalmente en forma matemática, de un sistema o de una realidad compleja, (...), que se elabora para facilitar su comprensión y el estudio de su comportamiento”. Por otra parte, el concepto de gestión es definido por la RAE (2014) como: “ocuparse de la administración, organización y funcionamiento de una empresa, actividad económica u organismo”. Por último, la definición de la palabra integral es “que comprende todos los elementos o aspectos de algo” (RAE, 2014).

También es preciso entender cómo se enmarca dentro de este contexto un concepto complementario como los sistemas, los cuales son definidos por la RAE como el “conjunto de cosas relacionadas entre sí ordenadamente que contribuyen a determinado objeto” (RAE, 2014).

Con relación al concepto de sistema, es necesario hablar de la teoría general de sistemas, la cual según Atehortúa, Bustamante y Valencia (2008), “se caracteriza por su perspectiva holística e integradora, en donde lo importante son las relaciones y los conjuntos que a partir de ellos emergen” y que “ofrece un ambiente adecuado para la interrelación y la comunicación entre conocedores de diversas áreas del conocimiento” (Atehortúa, et al., 2008, p. 12).

Desde el punto de vista de la gestión pública, el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, define que los sistemas de gestión de la calidad para entidades públicas, tiene un enfoque a partir de un modelo basado en procesos, el cual enfatiza la importancia de la comprensión de los requisitos, la necesidad de incorporar procesos de valor agregado y el mejoramiento de la calidad (Icontec, 2009).

Por otra parte, en la Norma Técnica de Calidad en la Gestión Pública (NTCGP 1000:2009) se define que el sistema de gestión de la calidad es un modelo basado en procesos, el cual es genérico y no establece una uniformidad en la estructura particular de una entidad o proceso, ya que esto depende de las características específicas del ámbito en que se quiere aplicar, como se aprecia en la figura 48 (Icontec, 2009, p. 14)



» Figura 48. Modelo de un Sistema de Gestión de la Calidad basado en procesos. Fuente: NTCGP 1000:2009.

Teniendo en cuenta los conceptos analizados, los cuales son coherentes y complementarios entre sí, es posible definir un modelo de gestión integral para los efectos de comprensión del trabajo de investigación, como un esquema con enfoque holístico que sirve de marco de actuación para la implementación de los

diferentes instrumentos de gestión del ordenamiento territorial y mecanismos de financiación, a través de procesos ordenados y articulados que promuevan y faciliten la gestión del sector público y privado en proyectos de renovación urbana.

## Descripción del modelo de gestión integral propuesto para la renovación urbana.

Como se expuso en el capítulo 1, los procesos de renovación urbana en el Municipio de Envigado, en la modalidad de redesarrollo, han tenido un rezago importante desde la entrada en vigencia del primer POT aprobado en el año 2000. A la fecha, los procesos de renovación aun no tienen un impacto significativo en el desarrollo de la ciudad, ya que no se cuenta con una estrategia clara y decidida por parte de la Administración Municipal para incentivar y propiciar los procesos de renovación en estas zonas.

Por tal razón y como objetivo general de este trabajo de investigación, se propone un modelo de gestión integral para la renovación urbana.

La mejor estrategia para adelantar procesos de renovación urbana es la gestión mixta y asociada entre agentes públicos, inversionistas, comunidades y propietarios. Si bien de los primeros depende crear un entorno propicio para la renovación desde la planificación, las normas, la inversión pública y la solidez y respaldo de los procesos; del conjunto de agentes privados, depende el dinamismo y solidez en el tiempo de la operación y sus componentes, de forma tal que se garantice su auto sostenibilidad económica y social, sobrepasando las administraciones municipales que han propiciado el origen de la renovación (García, 2011, p. 33)

Los medios para lograr realizar la gestión mixta y asociada entre agentes públicos, inversionistas, comunidades y propietarios, es decir, la figura jurídica a través de la cual se puede materializar esta sinergia entre el sector público y el sector privado, se constituyen en el motor o el mecanismo que logra que el modelo de gestión funcione, es decir, permite la movilización operativa de todos de sus componentes. Con este fin, se identificaron tres instrumentos que lo permiten realizar: fiducias mercantiles, entidades gestoras y bancos inmobiliarios, en combinación con

los encargos fiduciarios cuando sea el caso.

De forma complementaria a la gestión asociada entre el sector público y privado, esta propuesta va encaminada a asegurar una completa articulación entre los diferentes instrumentos de planificación, gestión y financiación ya identificados, con sus objetivos, alcances, procedimientos, requisitos y ámbitos de aplicación claramente definidos, para que sean de fácil entendimiento y comprensión por parte de los diferentes actores (funcionarios, gestores, planificadores, propietarios, inversionistas y comunidad) que están vinculados a los procesos de renovación urbana.

De igual forma, se presenta de una forma gráfica la combinación y articulación de estos diferentes instrumentos y su aplicación en el tiempo de ejecución del proceso de renovación urbana, con el fin de obtener resultados en la estructura urbana, social e inmobiliaria del territorio a intervenir.

Por último, la inclusión de instrumentos nuevos o exitosos en otros proyectos, permite que los instrumentos de gestión y financiamiento tradicionales del ordenamiento territorial sean más eficientes y al mismo tiempo, permitan corregir las desigualdades generadas por estos proyectos de renovación urbana. Según Salazar (2010), estos factores considerados anteriormente son lecciones aprendidas en la aplicación de los diferentes instrumentos del ordenamiento territorial en Colombia, las cuales se incorporan a la propuesta de este trabajo de investigación.

El modelo de gestión integral propuesto parte de las respuestas a varias preguntas:

El ¿qué? hace referencia a las condiciones iniciales del polígono de renovación que se quiere intervenir,

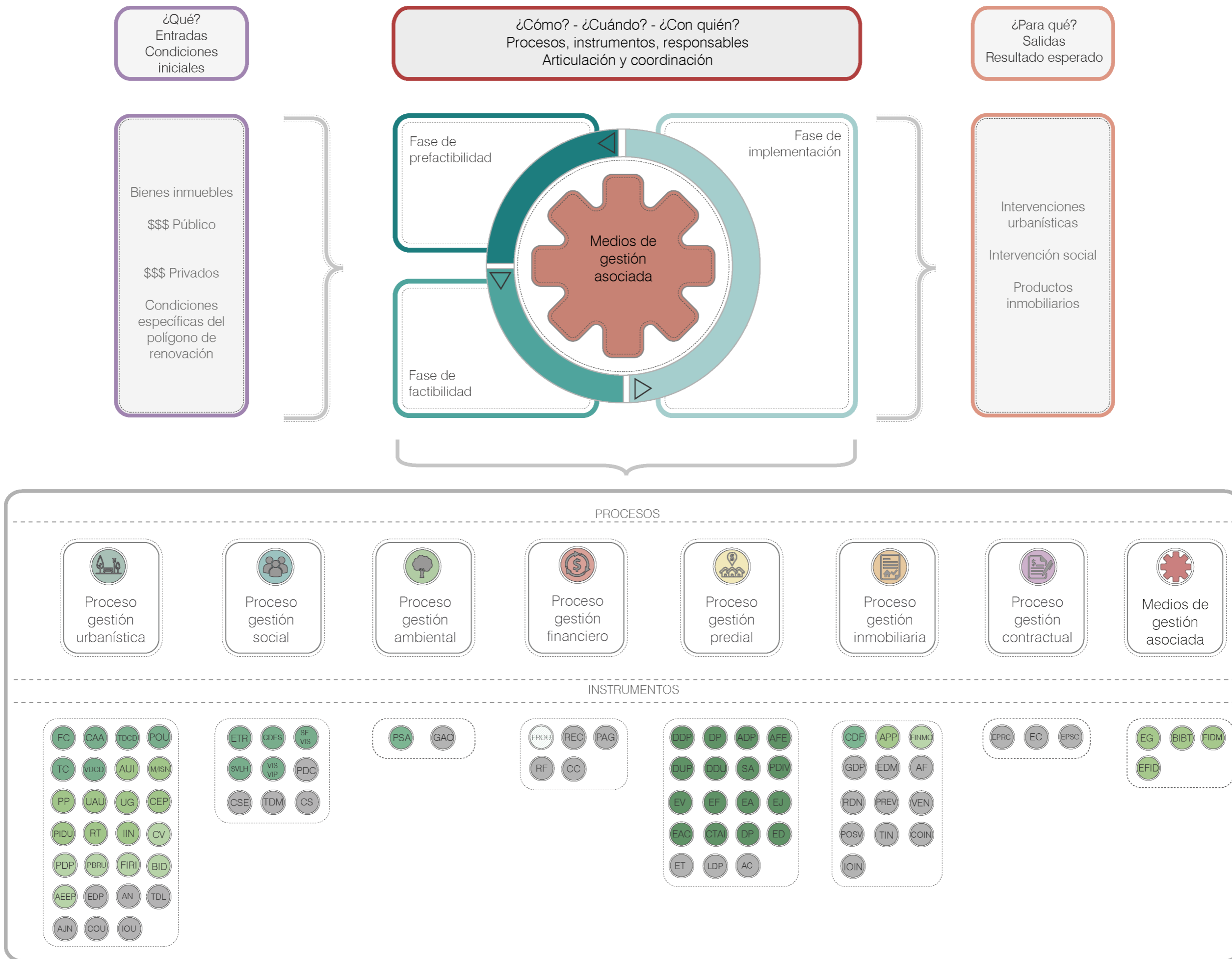
es decir, que se parte de la información secundaria disponible para poder tener datos relevantes que permitan identificar las principales características, problemáticas y oportunidades en diferentes aspectos como el urbano, ambiental, social, cultural, así como los recursos (bienes inmuebles o capital) que puedan ser invertidos en el proyecto.

El ¿para qué? permite establecer cuál es el escenario deseado y posible que se pretende obtener, luego de identificar y analizar las condiciones iniciales del polígono de renovación, con el fin de definir los resultados esperados en términos de las intervenciones urbanísticas y sociales, así como los productos inmobiliarios.

Por último, el ¿cómo? ¿cuándo? y ¿con quién? especifican la manera de proceder con el fin de cumplir con el objetivo de la renovación urbana esperada, es decir, se establecen los procesos, los instrumentos de gestión, planificación y financiación que se deben aplicar, se definen los responsables de cada una de las actividades a ejecutar, se establecen

las relaciones y articulación entre ellas, de tal forma que se implementen de manera coordinada. En la figura 49, se muestra el modelo con todos los elementos descritos anteriormente.

Adicionalmente, se establece que los procesos de renovación urbana se deben ejecutar como un proyecto, el cual debe ser planificado debidamente para lograr las metas propuestas. Por tal razón se define que la planificación del proyecto se realizará en tres fases: pre factibilidad, factibilidad e implementación. La fase de pre factibilidad supone todos los estudios previos con información secundaria para establecer las necesidades, problemas y oportunidades del territorio a intervenir; la fase de factibilidad, supone la planeación completa del proyecto, con estudios definitivos basados en fuentes primarias, que den fe de la viabilidad y conveniencia de la ejecución del proyecto en todos los aspectos valorados, el cual culmina con la aprobación del plan; por último, está la fase de implementación, que es la ejecución física del proyecto, según el plan establecido en la fase previa (Gido & Clements, 2001)



» Figura 49. Modelo de gestión integral para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017

En este modelo basado en procesos articulados y coordinados en las diferentes fases de ejecución, se asocian los instrumentos de planificación, gestión y financiación del ordenamiento territorial, así como otros instrumentos complementarios, para poder facilitar su aplicación (ver figura 51). Se consideran siete procesos asociados al modelo:



» Figura 50. Procesos del Modelo de gestión integral para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017

El **proceso de gestión urbanística** se plantea con el objetivo de hacer un aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los polígonos de renovación urbana (tanto los existentes, como los nuevos) desde la forma de ocupación del barrio, de manera tal que se puedan incluir elementos como la vivienda, comercio, servicios, equipamientos y espacio público que empiecen a dar pautas sobre el mejoramiento de la habitabilidad en espacios con características urbanas y sociales acordes a su entorno. Este proceso incluye todos los instrumentos de planificación complementarios, así como los mecanismos para el reparto equitativo de cargas y beneficios y la financiación a través de cargas generales.

Una política urbana bien establecida, debe tener entre sus prioridades el componente social y la reducción de los desequilibrios que se puedan presentar dentro de las sociedades, por eso en la planificación de la ciudad, se debe considerar a la población como actores claves para llevar a cabo procesos de renovación urbana, ya que su activa

participación puede representar el éxito de cualquier tipo de intervención realizada en el área (Jordán & Simioni, 2003).

Es precisamente esta “sensibilidad” hacia el componente social de los territorios, el llamado urgente que tienen las ciudades para crear políticas que sean capaces de generar una reconciliación entre la renovación urbana y la población que habita las áreas de interés, ya que por lo general, estos ejercicios en vez de ser dirigidos al mejoramiento de la calidad de vida de sus moradores, generan procesos de expulsión de los habitantes, trayendo consigo un rompimiento de sus relaciones sociales.

Por lo tanto, el **proceso de gestión social** genera condiciones de inclusión para los habitantes de estos territorios, definiendo políticas claras de intervención social, mediante el tratamiento a los moradores del barrio, así como la consideración de que ellos son también socios del proyecto de renovación urbana, al ser aportantes de los predios requeridos para su desarrollo.

El **proceso de gestión ambiental**, plantea la aplicación de instrumentos para realizar el reconocimiento económico por oferta de bienes y servicios ambientales, así como la aplicación de las metodologías existentes para realizar una adecuada gestión ambiental en el proceso de ejecución de obra.

El proceso de gestión financiera, vincula todo los procedimientos contables y financieros del medio utilizados para la gestión asociada, es decir que articula las directrices del manejo de los recursos provenientes de las entidades públicas y privadas vinculadas en el proyecto de renovación urbana. De igual forma implementa el **fondo rotatorio de obligaciones urbanísticas**, el cual consiste en realizar un fondo con recursos en dinero provenientes de obligaciones urbanísticas de destinación específica para la ejecución de obras de espacio público, equipamiento colectivo, infraestructura vial y redes de servicio público, y para apalancar inversión en planes parciales de suelo de renovación urbana, que permita proporcionar recursos financieros de manera inmediata y plazos adecuados, con el fin de financiar las obras de infraestructura pública requeridas para urbanizar los predios objetos de renovación urbana.

Estos recursos deberán ser reembolsados una vez culmine el periodo por el cual fueron autorizados y deben ser devueltos a la cuenta de destino de origen, más los rendimientos financieros que se hayan generado durante el tiempo de vigencia del crédito otorgado por el fondo rotativo. Los recursos desembolsados por el fondo, pueden financiar cualquier tipo de infraestructura de carácter público que se requiera construir en el plan parcial, sin importar la destinación específica de la cuenta de origen de donde provienen dichos recursos, ya que después de finalizar el ejercicio, los mismos son retornados a su cuenta de origen, más los rendimientos financieros generados.

Este fondo se constituye en el marco del contrato de la fiducia mercantil, el cual estaría asociado al Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) y al que se

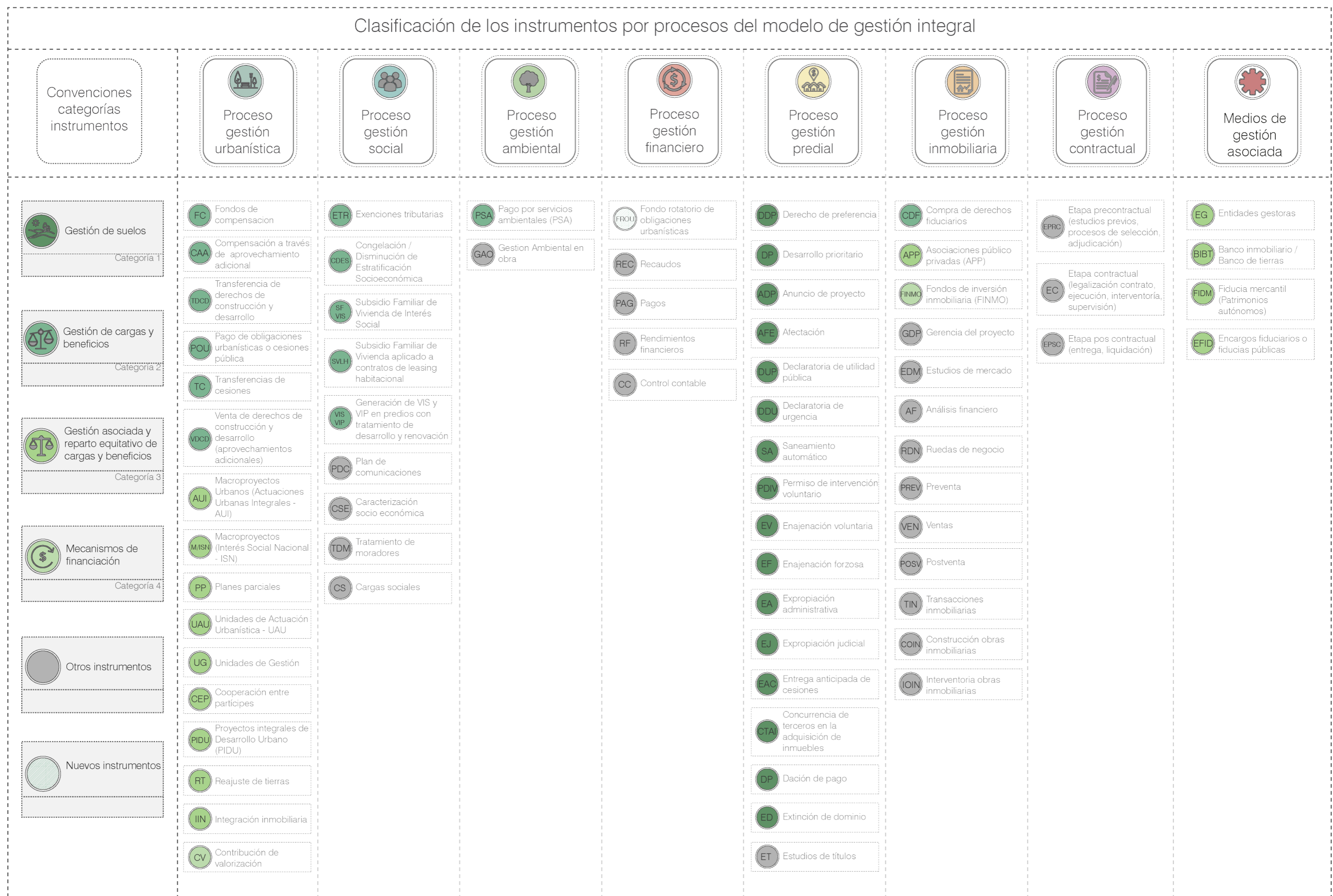
transfieren los recursos en dinero disponibles de las diferentes subcuentas correspondientes a las obligaciones urbanísticas, para que sean transferidos con destino a financiar las obras aprobadas de carácter público dentro del plan parcial en el suelo de renovación urbana que lo requiera. Una vez se ejecuten las obras y se empiezan a recibir los recursos por el pago de las cargas correspondientes a cada unidad de actuación o de gestión.

En los proyectos de renovación urbana, sobre todo en sitios donde hay una gran población que habita en estos polígonos, es fundamental contar con un **proceso de gestión predial** con un gran enfoque social. Por tal razón, este proceso no solo se antecede del proceso de gestión social, sino que se implementa de forma simultánea, para garantizar una oportuna intervención antes de los procesos jurídicos que se derivan de la enajenación de los predios. Igualmente, establece todos los instrumentos que aplican para realizar una adecuada gestión de suelos, desde los que permiten evitar que se realice especulación con los predios, hasta los instrumentos requeridos para realizar la adquisición de los mismos.

El **proceso de gestión inmobiliaria**, se encarga de realizar las actividades relacionadas con la estructuración y puesta en marcha de un proyecto inmobiliario, con el fin de que se generen productos atractivos, acordes con las condiciones del mercado y que permitan la vinculación de diferentes inversionistas y propietarios de predios a la gestión asociada del proyecto con el sector público.




























Por último, el **proceso de gestión contractual**, brinda apoyo en la selección de contratistas, adjudicación, suscripción de contratos y su posterior entrega y liquidación. Este proceso se vincula a todos los procedimientos establecidos para las etapas pre contractual, contractual y post contractual del medio utilizado para la gestión asociada, es decir, que articula las directrices de contratación provenientes de las entidades públicas y privadas vinculadas en el proyecto de renovación urbana.

### Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral



» Figura 51. Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral. Fuente: Elaboración propia, 2017

### Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral

Convenciones categorías instrumentos	 Proceso gestión urbanística	 Proceso gestión social	 Proceso gestión ambiental	 Proceso gestión financiero	 Proceso gestión predial	 Proceso gestión inmobiliaria	 Proceso gestión contractual	 Medios de gestión asociada
 Gestión de suelos Categoría 1	 Participación de plusvalía  Pagares y bonos de reforma urbana  Financiamiento por incremento en el Recaudo impositivo - FIRI				 Levantamiento de predios (áreas y linderos)  Avalúos comerciales			
 Gestión de cargas y beneficios Categoría 2	 Áreas de Revitalización Económica (Business Improvement District - BID)  Aprovechamiento económico del espacio público							
 Gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios Categoría 3	 Estudio de prefactibilidad (técnicos ambientales, sociales, mercado, económicos y urbanísticos.)							
 Mecanismos de financiación Categoría 4	 Análisis normativo  Trámite de licencias  Ajuste normativo							
 Otros instrumentos	 Construcción de Obligaciones Urbanísticas  Interventoria de Obligaciones Urbanísticas							
 Nuevos instrumentos								

» Figura 52. Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral. Fuente: Elaboración propia, 2017

Sin embargo, en este mapa de procesos e instrumentos del modelo de gestión integral, existen algunos instrumentos que tienen una aplicación poco probable en los proyectos de renovación urbana, como son: los pagos por servicios ambientales, ya que estos aplican en suelos de gran extensión y que son aportantes de grandes ofertas de bienes y servicios ambientales, sobre todo en suelos rurales y de protección ambiental; los planes integrales de desarrollo urbano (PIDU), utilizados por el gobierno nacional para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender condiciones de emergencia económica, social y ecológica nacional; los macro proyectos de interés social nacional (ISN) pueden tener una aplicación en suelos de renovación urbana, sobre todo para la generación de vivienda tipo VIS y VIP, pero depende del aporte de recursos del gobierno nacional para su implementación, lo cual puede dificultar su aplicación en estos ámbitos de renovación urbana; por último, la afectación por obra pública, es otro instrumento que no tiene aplicabilidad, ya que las fajas prediales requeridas para la ejecución de obras públicas

en los polígonos de renovación se encuentran ya afectadas desde la adopción del plan parcial y deben ser entregadas en la ejecución de cada UAU o unidad de gestión.

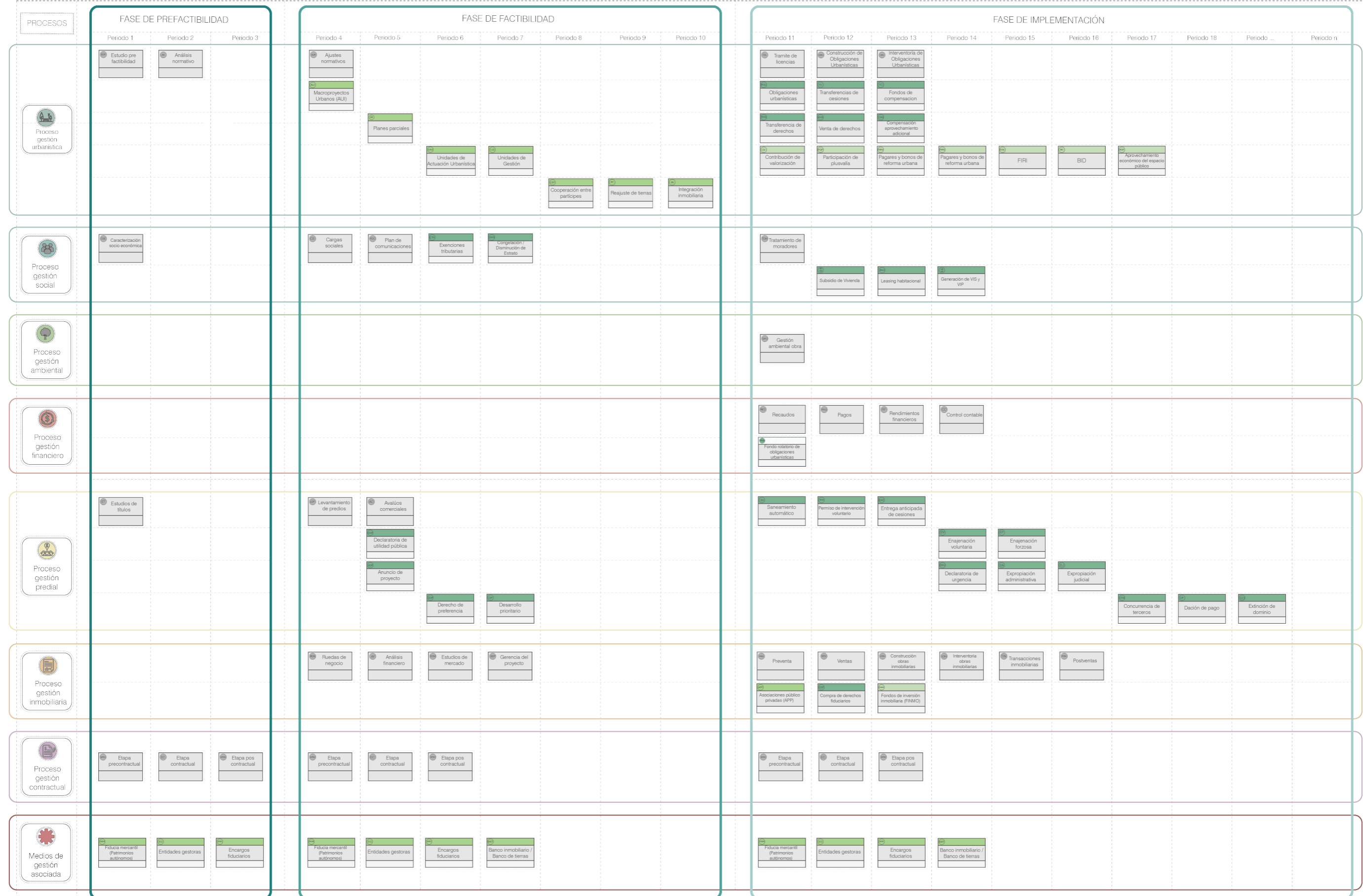
Otro componente importante dentro del modelo de gestión integral, es la definición de la ruta de gestión para la renovación urbana. Según García (2011), la ruta de gestión integra los diferentes instrumentos disponibles en Colombia, así como otros instrumentos (nuevos o de experiencias exitosas), que deben estar presentes en cada una de las fases de ejecución del proyecto de renovación urbana. En la figura 54 se presenta el mapa de procesos para la renovación urbana con la totalidad de los instrumentos considerados en este trabajo de investigación, los cuales se distribuyen según el proceso al que pertenecen, así como la fase en la cual se deben implementar. Por efectos de presentación gráfica, no se hace referencia a las interacciones y articulación entre los instrumentos y etapas, pero tal ejemplo, se representará con la ruta de gestión en el caso aplicado en el barrio Las Casitas.

» Figura 53.  
Panorámica  
Envigado zona  
urbana. Fotógrafo  
Fabio Gómez. 2017

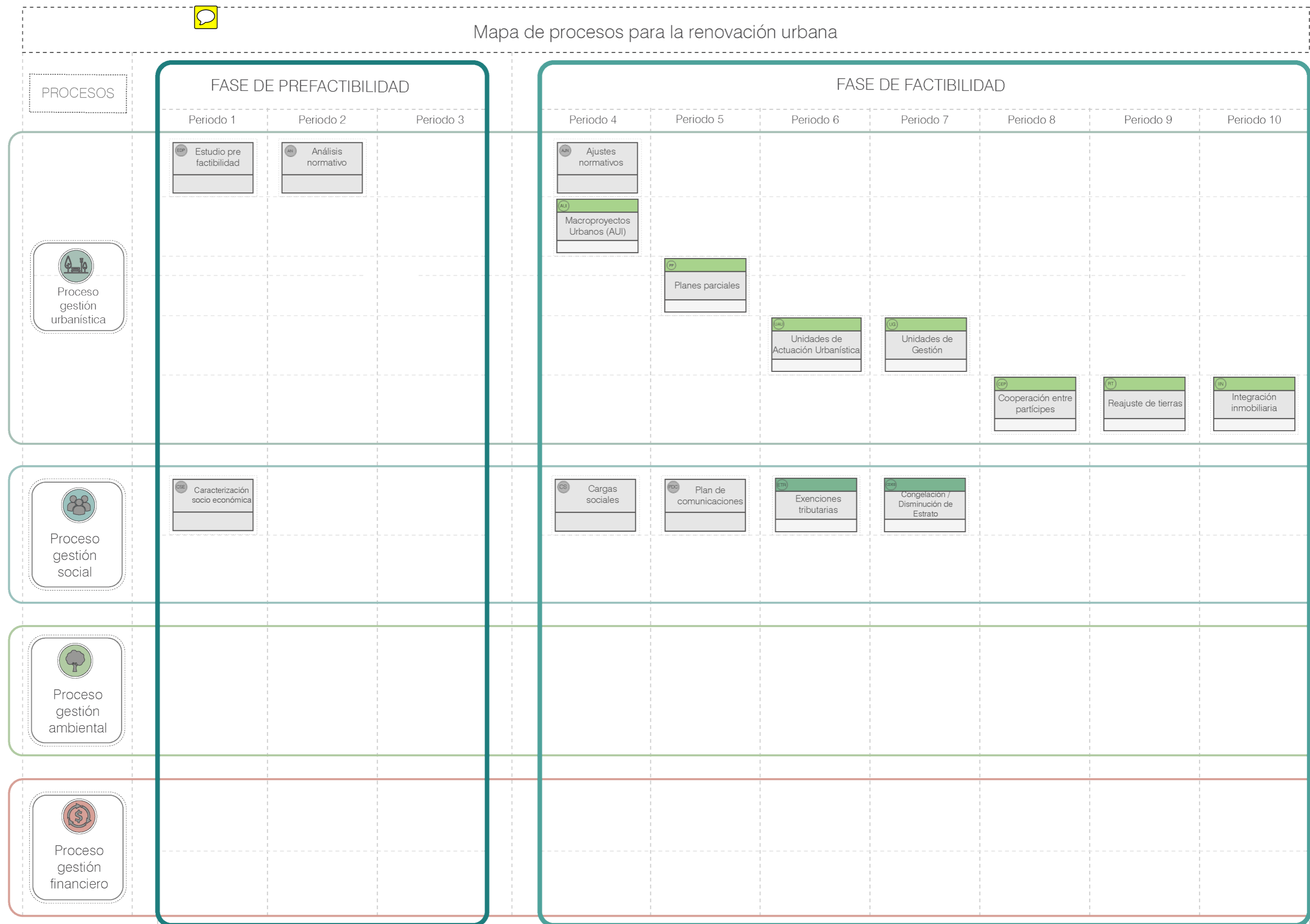




Mapa de procesos para la renovación urbana



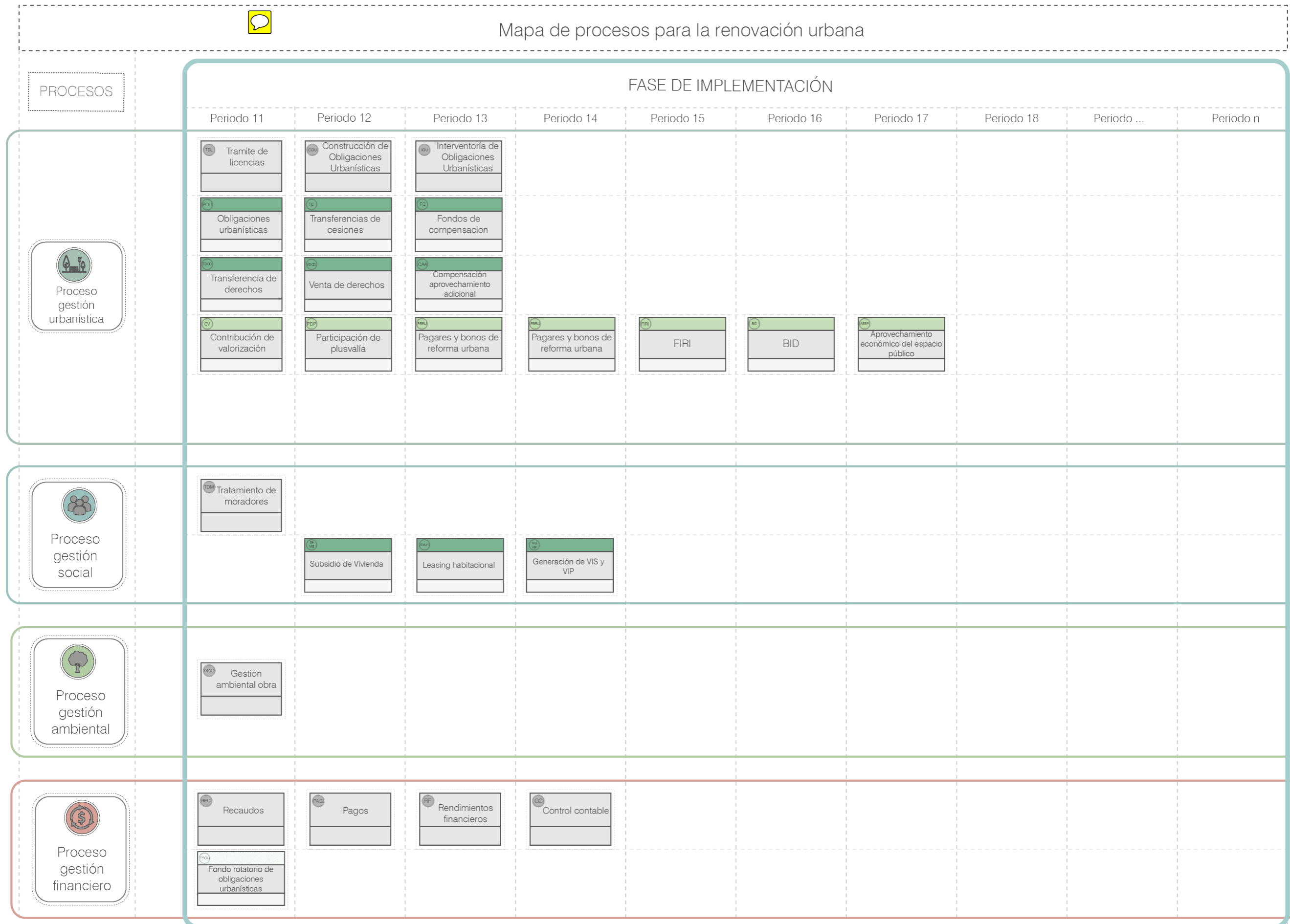
» Figura 54. Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.



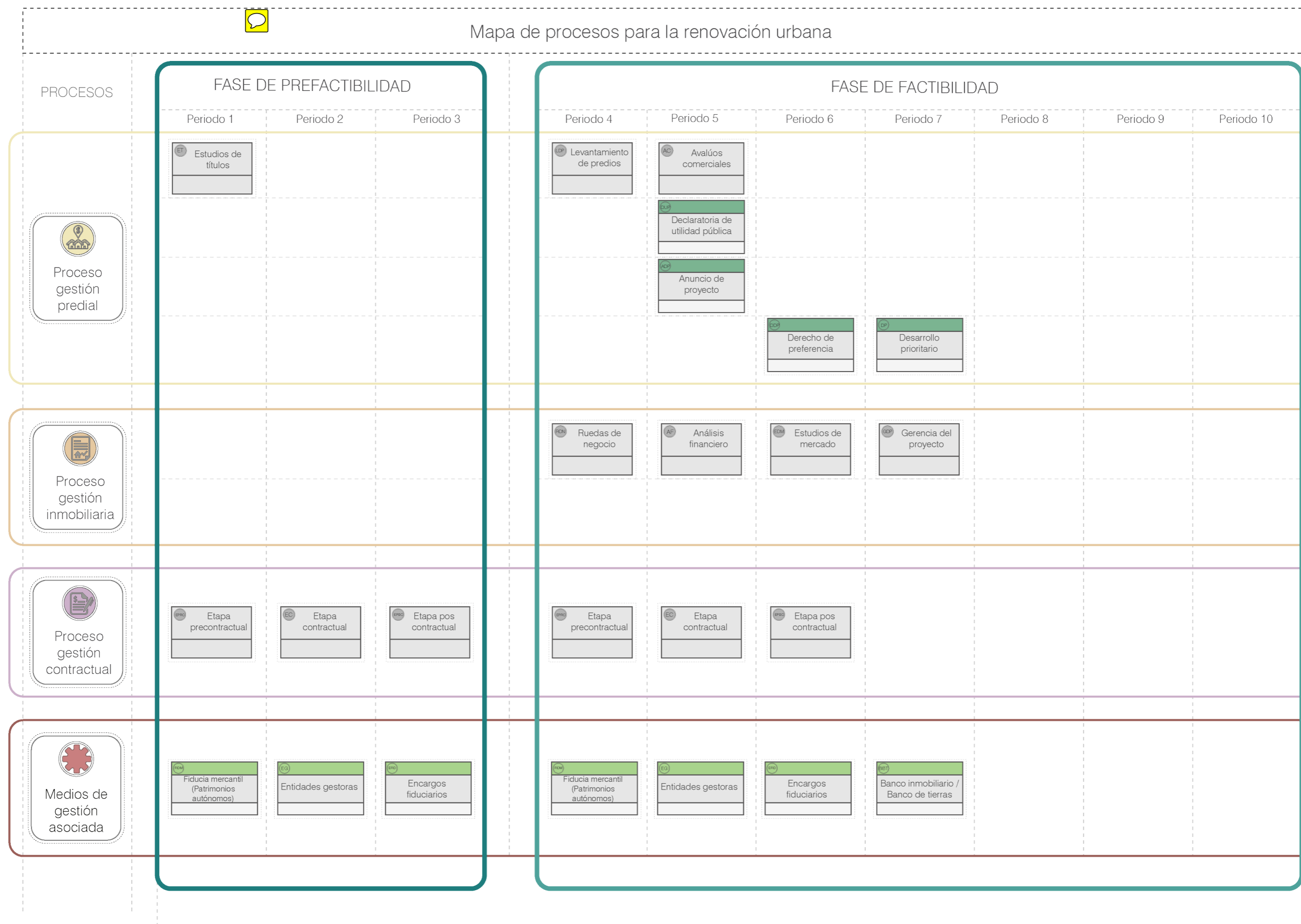
» Figura 54. Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.



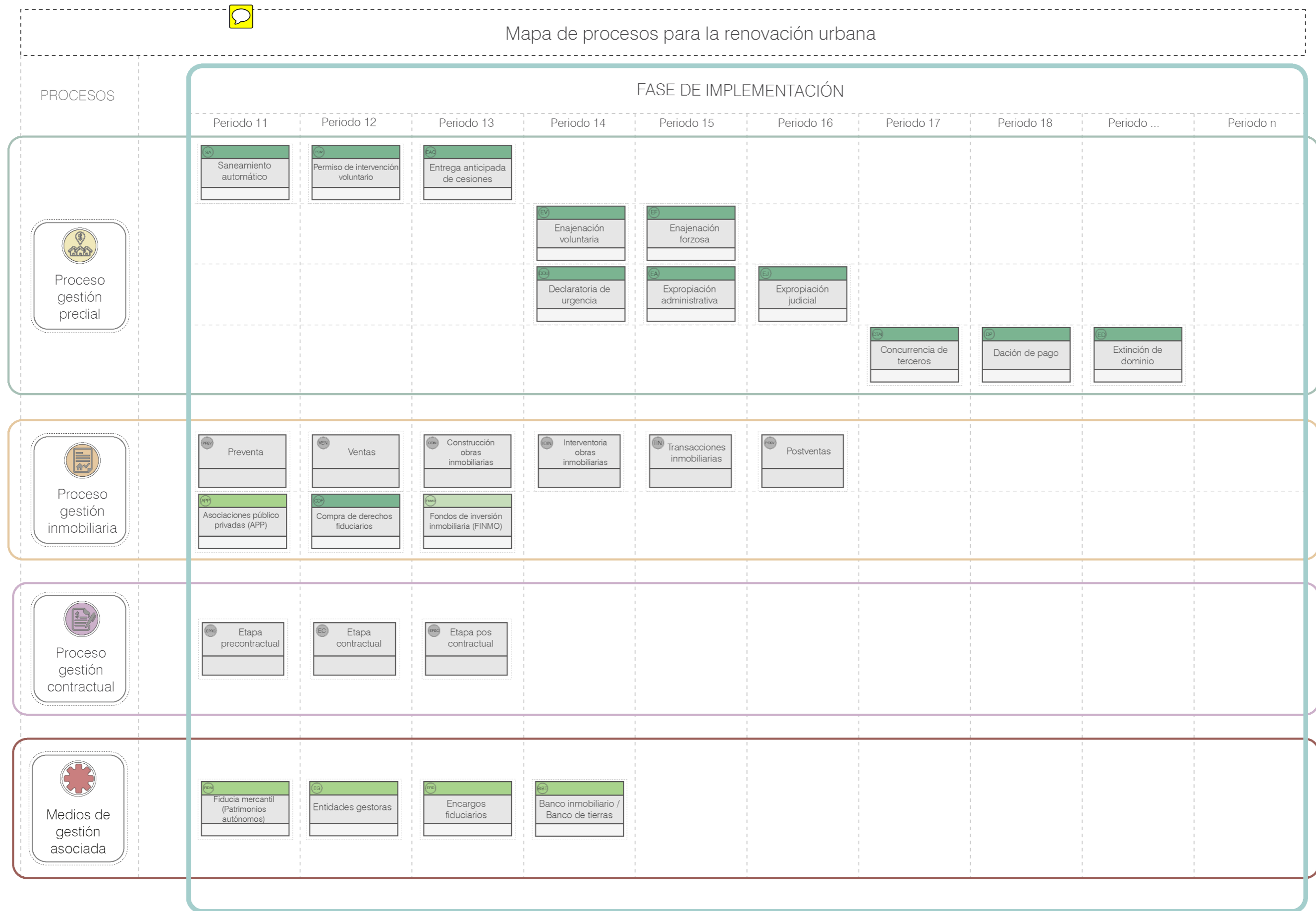
### Mapa de procesos para la renovación urbana



» Figura 54. Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.



» Figura 54. Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.



» Figura 54. Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.

## Fiducia mercantil

El desarrollo de todo proyecto de urbanización en suelos con tratamiento de renovación urbana, supone la articulación de actuaciones en pro de una gestión urbanística que supere las necesidades que tienen los actores intervinientes en estos procesos, lo que implica la intervención estratégica del diseño y construcción de unidades de vivienda, unidades comerciales, espacio público, equipamiento colectivo e infraestructura vial; es decir, la dinamización de la ciudad a través de la articulación estratégica del entorno y las actuales necesidades de la ciudad en el suelo urbano.

Para el caso particular del Municipio de Envigado y teniendo en cuenta que no existe una entidad gestora del orden municipal, se propone entonces implementar la fiducia mercantil, como el medio para realizar la gestión asociada en el modelo de gestión integral para la renovación urbana. Por tal motivo, se realizará una explicación detallada de la aplicación de este instrumento, para efectos de darle la viabilidad a la implementación del modelo.

Se propone para el modelo de gestión integral, celebrar un contrato de fiducia mercantil donde se constituya un Patrimonio Autónomo Matriz (PAM), para que a través de subcuentas, se administren recursos públicos y privados provenientes del pago de obligaciones urbanísticas y de otras fuentes de financiación; y por medio de Patrimonios Autónomos Derivados (PAD), se gestionen las obligaciones urbanísticas y las áreas de cesión pública de los planes parciales en suelos de renovación urbana, que conlleven obras de conformación vial, espacio público y equipamiento colectivo, sea de iniciativa pública o privada, como un instrumento de administración eficiente y eficaz para la gestión urbanística de estos suelos.

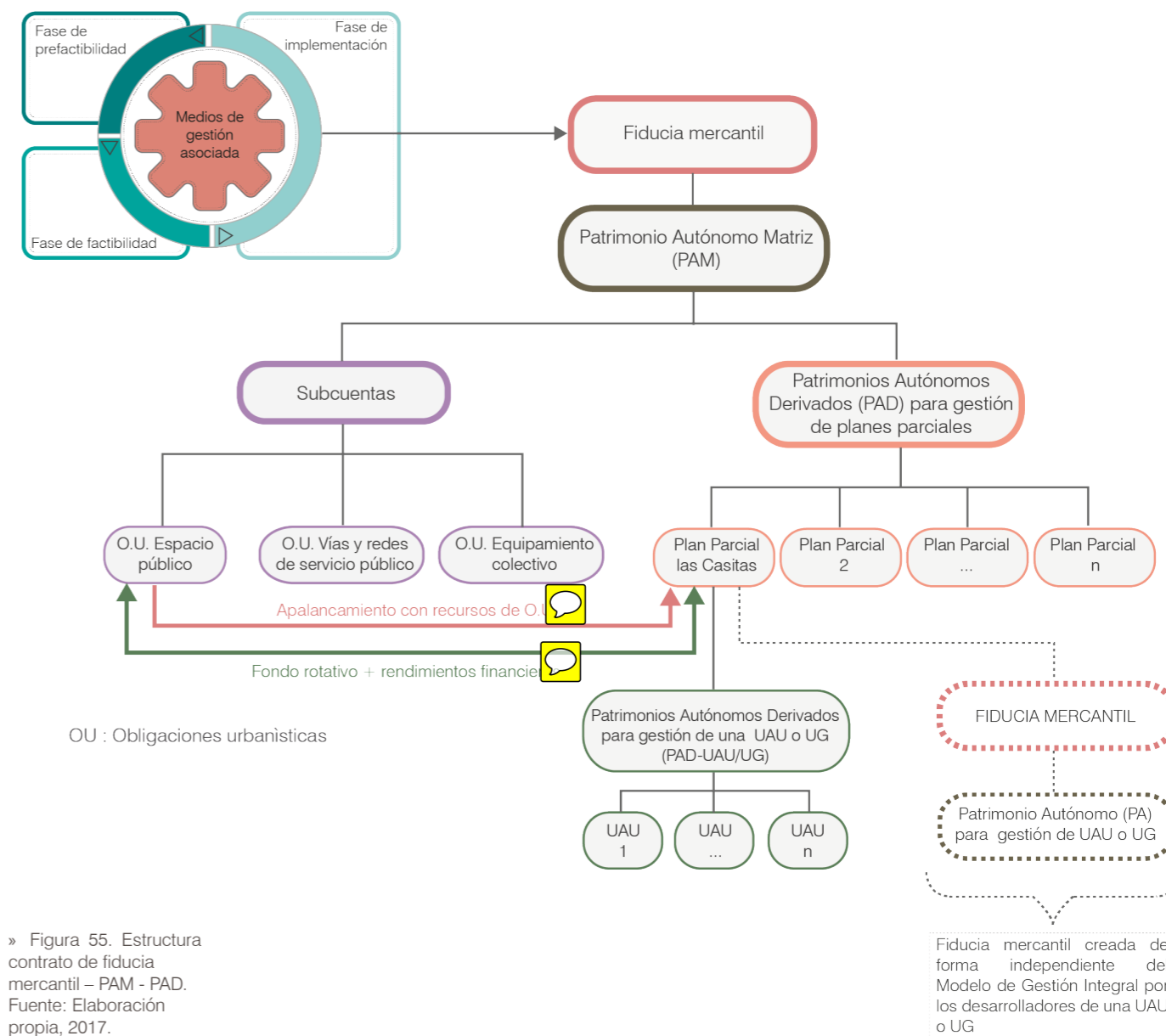
Este mecanismo no limita la posibilidad que por cada

unidad de actuación urbanística (UAU) o unidad de gestión (UG), se genere otro Patrimonio Autónomo Derivado para la propia gestión inmobiliaria de dicha unidad (PAD-UAU/UG), o se ejecute de manera independiente por parte de los propietarios de la UAU o la UG, mediante otra fiducia mercantil diferente a la seleccionada para el Modelo de Gestión Integral (MGI) para la renovación urbana (ver figura 55).

De esta forma, se pretende que el Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) y los Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) permitan la gestión y ejecución de las obligaciones urbanísticas y cesiones públicas que fueron objeto del reparto de cargas del plan parcial y que se definen para cada UAU o UG, lo cual estaría a cargo de la entidad pública que constituye la fiducia mercantil para la implementación del Modelo de Gestión Integral (MGI).

Por otra parte, para la gestión inmobiliaria y ejecución de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) o Unidad de Gestión (UG), los propietarios, inversionistas o desarrolladores de dichas unidades, pueden constituir otra fiducia mercantil diferente para avanzar con el proyecto inmobiliario específico de esta unidad, lo cual permite mucha flexibilidad en el MGI para el sector privado, ya que no amarra el desarrollo de su proyecto a una gestión asociada con otros actores, bajo la premisa que ya se ejecutaron o garantizaron el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o áreas de cesión pública definidas en el plan parcial para dicha unidad.

De manera similar, si se trata de una unidad de gestión de propiedad o con participación de la entidad pública que constituyó la fiducia mercantil para la implementación del MGI, es posible constituir un Patrimonio Autónomo Derivado (PAD-UG) para la unidad de gestión, con el fin de desarrollar y ejecutar el proyecto inmobiliario correspondiente.



» Figura 55. Estructura contrato de fiducia mercantil – PAM - PAD. Fuente: Elaboración propia, 2017.

La viabilidad jurídica de la constitución de una fiducia mercantil para la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, es posible ya que las entidades públicas se pueden asociar con el sector privado, mediante la celebración de contratos de fiducia mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el último inciso del artículo 36 de la Ley 388 de 1997. Conforme a

lo anterior, en los contratos de fiducia mercantil existe libertad de las partes para acordar cuál de ellas tiene la facultad de adjudicar subcontratos. Adicionalmente el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, autoriza la participación de los municipios, distritos, áreas metropolitanas, departamentos y la Nación, en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración,

entre otros, de contratos de fiducia mercantil. Estos contratos de fiducia mercantil y sus derivados, se rigen por las normas del derecho privado, sin estar sujetas a las disposiciones contenidas en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007.

El establecimiento de los Patrimonios Autónomos Matrices (PAM) y Patrimonios Autónomos Derivados (PAD), a la gerencia del sector público, tiene su inicio en el año 2010, mediante la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional por razón de grave calamidad pública, originado por el Fenómeno de La Niña 2010-2011, el cual ocasionó una considerable destrucción de inmuebles, la interrupción de la prestación de los servicios públicos esenciales, la afectación de vías de comunicación y el grave perjuicio que se le generó a la actividad económica y social en gran parte del territorio nacional.

Por tal motivo, el Gobierno Nacional a través de decretos con fuerza de ley, expidió una norma especial para que la ejecución de las obras y proyectos tendientes a mitigar los efectos de la ola

» Tabla 10 . Componentes del PAM y PAD.  
Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 1920 de 2011.

invernal y atender la situación de desastre natural, se realizara de una forma ágil y oportuna, dando facultades extraordinarias a las entidades del orden nacional, departamental y municipal.

Con este fin, mediante el Decreto-Ley 4832 de 2010 y el Decreto reglamentario 1920 de 2011, se incorporaron a la gerencia pública instrumentos ágiles, eficientes y efectivos de la gerencia inmobiliaria del sector privado, como los PAM y PAD que se constituyen a través de Fiducias Mercantiles. Adicionalmente estableció la conformación de gerencias integrales, estructuración de proyectos, adquisición de bienes e inmuebles, administración de recursos y ejecución de obras.

Por tal razón, se adoptan y ajustan algunos de los procedimientos definidos en el Decreto 1920 de 2011, al manejo de la fiducia mercantil derivada del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, con el fin de constituir los PAM y PAD para gestionar la ejecución de proyectos en suelos de renovación urbana, como se relaciona en la tabla 10.

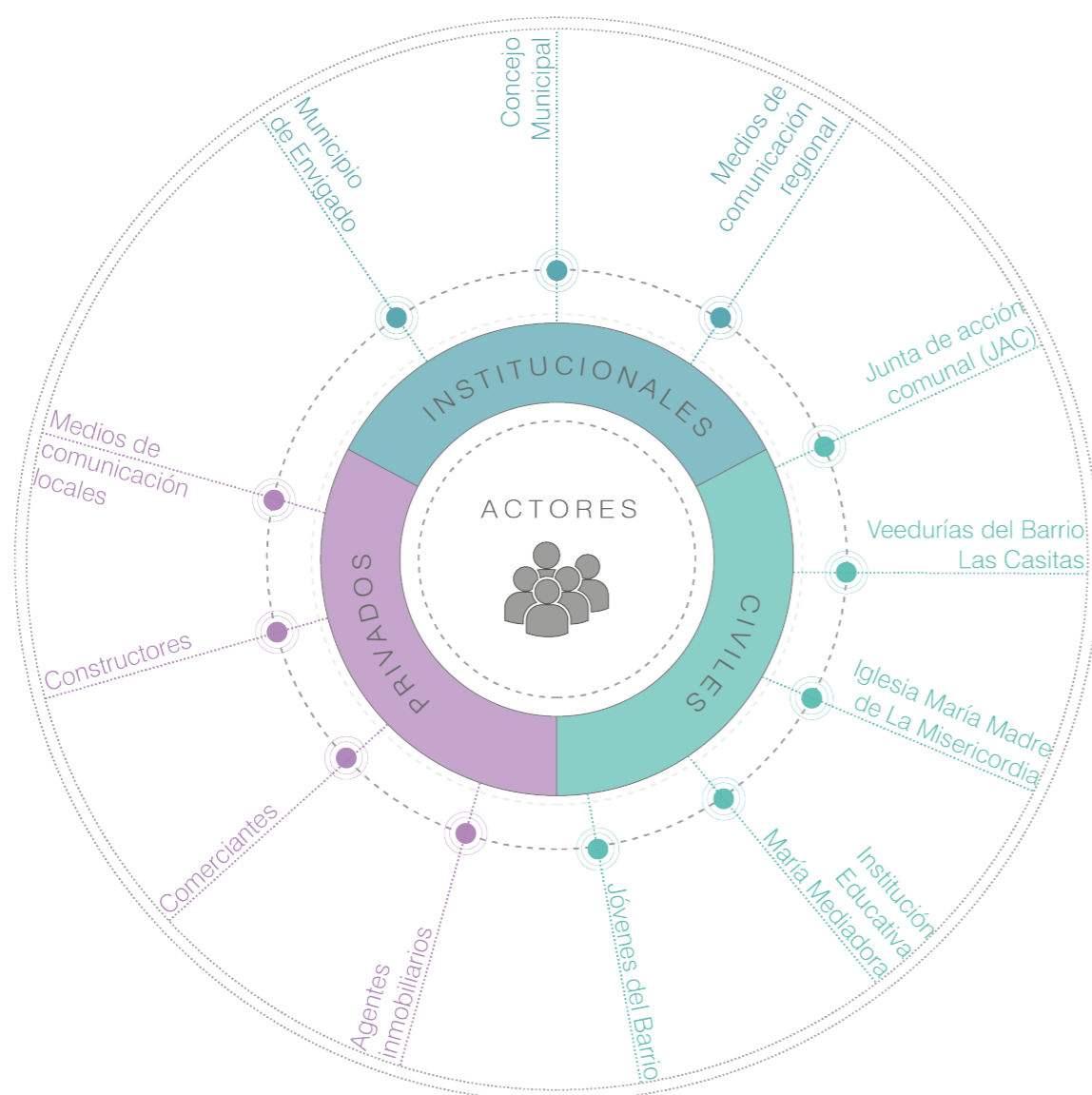
COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
Gerencias integrales	Los PAD deberán contar con una Gerencia Integral desarrollada por una persona natural o jurídica de derecho público o privado, consorcio o unión temporal, que deberá ser contratada por dichos Patrimonios Autónomos y que será responsable, entre otros aspectos, de la dirección, administración, operación, supervisión y control de la construcción, promoción, comercialización y/o socialización de los proyectos. La Gerencia Integral podrá ejecutar directamente o a través de terceros las labores de construcción de los proyectos, así como la promoción, comercialización y organización de la demanda en el componente social. Nota: La ejecución de las actividades aquí descritas a través de terceros no exime a la Gerencia Integral de las responsabilidades en la dirección, administración, operación, supervisión, comercialización, socialización y control del proyecto
Seguros	Cada PAD deberá constituir y entregar al PAM el contrato que garantice la labor de interventoría del proyecto, y pólizas de seguro de cumplimiento cuyo beneficiario sea el PAM que amparen la restitución de los dineros girados en caso de incumplimiento por un monto correspondiente al ciento diez por ciento (110%) del valor correspondiente a cada una de las sumas giradas por el PAM al PAD del caso.
Interventoría	Los PAD deberán contratar una interventoría que será ejercida por una persona natural o jurídica responsable de verificar que la construcción y ejecución del proyecto se adelante conforme a la normatividad legal y reglamentaria que regula esta actividad, siguiendo los planos, diseños y especificaciones que sirvieron de fundamento para la obtención de la viabilidad y la expedición de la correspondiente licencia de urbanismo y de construcción. Además de las que se estipulen en los contratos correspondientes, serán funciones del interventor las relacionadas con los aspectos técnicos, financieros y administrativos asociados a los proyectos.

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
Objeto del contrato de Fiducia Mercantil	Reglamenta la disposición, asignación y ejecución de recursos que a partir de la celebración por parte del ente territorial, del contrato de fiducia mercantil para la constitución del Patrimonio Autónomo Matriz (PAM), serán direccionados a Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) en los que a través de las gerencias integrales se desarrollarán proyectos de renovación urbana.
Patrimonio Autónomo Matriz (PAM)	Según el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, podrá celebrar en forma directa contratos de Fiducia Mercantil con el propósito de constituir PAM en su condición de fideicomitente, a los cuales se girarán los recursos de obligaciones urbanísticas para financiar proyectos de urbanización o de construcción de vivienda de interés social. Para efectos de lo anterior, se podrá constituir uno o varios PAD si ello fuere necesario, para atender con mayor celeridad, eficiencia y eficacia los procesos de urbanización en suelos con tratamiento de desarrollo y renovación urbana.
Recursos a transferir a los PAM	A los PAM de que trata esta sección se podrán transferir los siguientes bienes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Recursos provenientes de obligaciones urbanísticas de destinación específica para espacio público, equipamiento e infraestructura vial.</li> <li>Predios públicos y/o privados</li> <li>Recursos de inversión pública y/o privada.</li> </ul>
Partes del PAM	Fideicomitente: El Municipio de Envigado. Beneficiario: El Municipio de Envigado.
Notas del PAM	Nota 1. El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) estará conformado por el Alcalde Municipal, el Director del Departamento Administrativo de Planeación, el Secretario de Hacienda, el Tesorero Municipal y el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica. Podrá constituir un comité asesor que apoye al Comité Fiduciario y al Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) en el cumplimiento de sus funciones. Nota 2. Para todos los efectos legales las transferencias de recursos de las entidades territoriales a los Patrimonios Autónomos Matrices (PAM) y de estos a los Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) se tendrán como mecanismos de ejecución del Presupuesto General del Ente Territorial. Nota 3. Los rendimientos financieros que llegaren a producir los recursos del Ente Territorial transferidos a los Patrimonios Autónomos Matrices (PAM) y a los Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) le pertenecerán a estos, y se destinarán a las finalidades establecidas en cada uno de los contratos de fiducia mercantil que los generan.
Estructurador de proyectos	Es la persona natural o jurídica, pública o privada, que realizará los estudios, diseños y demás actividades necesarias para la definición técnica, financiera, jurídica, y social del proyecto, y en general de todos los elementos que harán posible la ejecución de proyectos de urbanización y/o vivienda de interés social. Además de la definición de los aspectos antes enunciados, en la estructuración deberán establecerse con precisión las funciones, condiciones de idoneidad y demás requisitos y roles que deberá cumplir quien vaya a ejecutar la Gerencia Integral de los proyectos.
Viabilizador	Es la persona jurídica encargada de emitir concepto de viabilidad sobre los componentes urbanísticos, financieros, ambientales, jurídicos, y sociales y, en general sobre todos los elementos que hacen posible la ejecución de los proyectos de urbanización y/o construcción de vivienda de interés social. La viabilidad de un proyecto se emitirá previa verificación por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en las determinantes del proyecto. En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> <li>Las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, otros aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros.</li> <li>Cronograma de ejecución del proyecto, los presupuestos de construcción, costos de gerencia, y demás documentación que determine el Comité Fiduciario, involucrando los costos directos e indirectos del mismo.</li> <li>Estructura financiera, técnica, jurídica y comercial de la persona natural o jurídica que ejecutará las obras de construcción del proyecto, conforme a los determinantes del Plan Parcial.</li> <li>Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.</li> <li>La existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso.</li> </ol> Nota: Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas del proyecto que sustentaron la declaratoria de viabilidad, exigirá la revisión de la viabilidad.
Requisitos para otorgar la viabilidad	Los proyectos de renovación urbana o en suelos con tratamiento de desarrollo que vayan a desarrollarse deberán ejecutarse integralmente a través de contratos de Fiducia Mercantil que originen Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) en los cuales se incorporarán todos los bienes necesarios para la ejecución del proyecto, en especial, los recursos que gire el Patrimonio Autónomo Matriz (PAM).
Partes del PAD de administración inmobiliaria	Fideicomitente y beneficiario: Patrimonio Autónomo Matriz. Fideicomitente y beneficiario: inversionistas, constructores o terceros
PAD de administración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los inmuebles fideicomitados</li> <li>Entregar a título de comodato precario los inmuebles al Fideicomitente y beneficiario</li> <li>Permitir la enajenación de (los) inmueble (s) fideicomitados previa instrucción del Fideicomitente y beneficiario, a favor de una entidad financiera legalmente constituida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera para su funcionamiento</li> <li>Transferir al beneficiario del Fideicomiso, según corresponda, a la fecha de liquidación del contrato de fiducia mercantil, el derecho de dominio y posesión material de los bienes fideicomitados</li> </ul>
Partes del PAD de administración	Fideicomitente y beneficiario: Municipio de Envigado

## Identificación de actores

Para cumplir con lo establecido en el modelo, se plantea que en este proceso se cuente con la participación activa de algunos actores que tienen influencia en el lugar y quienes desde su hacer pueden fortalecer cada una de las estrategias planteadas. Estos actores en razón de su función, se han clasificado de la siguiente manera:

» Figura 56. Mapa de actores. Fuente: Elaboración propia, 2017.



## Actores privados

### • Agentes Inmobiliarios:

Los agentes inmobiliarios se han identificado para hacer parte de este proyecto, debido a que, por su experiencia, tienen la posibilidad no solo de realizar actividades ligadas meramente a su función como las ventas, sino que también pueden hacer aportes para el tema de comunicación con la comunidad.

### • Comerciantes:

Ya que el desarrollo del proyecto le apunta también al desarrollo económico del sector, incluyendo espacios para comercio, se hace importante vincular a los pequeños, medianos y grandes comerciantes para que puedan

posicionar sus negocios insertándolos en un sitio con una ubicación estratégica como esta.

### • Constructores:

Para la materialización del plan parcial, este grupo de actores son importantes, sobre todo porque tienen una experiencia basta en procesos de construcción de ciudad.

### • Medios de Comunicación Locales:

A través de cápsulas informativas de radio y televisión se pueden dar a conocer los alcances y ventajas de realizar el proyecto "Plan Parcial Las Casitas".

## Actores institucionales

### • Municipio de Envigado:

Al ser el administrador del territorio, el Municipio de Envigado es la institución con la responsabilidad directa frente a la comunidad para garantizar que la intervención se haga en los términos planteados en el proyecto.

### • Concejo Municipal:

El conocimiento que este órgano tenga del proyecto y de los procesos planteados es importante porque desde allí se pueden hacer acuerdos municipales que le den celeridad a algunos trámites del Plan Parcial, en caso de su implementación.

### • Medios de Comunicación Regionales:

Son la plataforma perfecta para llevar un mensaje abierto a la comunidad sobre la importancia de realizar este tipo de proyectos que no solo buscan la renovación de la ciudad desde lo espacial, sino que también le apuntan al mejoramiento de la calidad de vida de la población. Estos medios de comunicación son un espacio en el que se pueden mostrar los cambios que se han generado en otras áreas gracias a este tipo de proyectos.

## Actores civiles

- **Junta de Acción Comunal (JAC):**

Esta organización se convierte en parte importante de cada una de las estrategias planteadas anteriormente, ya que cuentan con el respaldo y credibilidad de la población. Las encuestas realizadas en la etapa de campo de este proyecto dieron como resultado que el 85% de la población se siente conforme con el desempeño y con las actividades que desde esta organización se plantean para el beneficio del barrio.

- **Veedurías del Barrio Las Casitas:**

Estas organizaciones serían claves para el proceso de validación con la comunidad acerca de cada una de las decisiones que se vayan tomando; al tiempo que se convierten, como su nombre lo indica, en veedores del cumplimiento de lo establecido una vez se pueda materializar el proyecto.

- **Iglesia María Madre de la Misericordia:**

La relación que hay entre la comunidad y la iglesia es muy estrecha debido a la creencia católica que tienen la mayoría de las personas del barrio. Cuenta Ernesto Pabón, uno de los líderes de Las Casitas, que el terreno en donde se encuentran construidas la iglesia y la institución educativa, fue cedido por habitantes del barrio para su construcción y desde ese momento, la iglesia es otro de los espacios que en ocasiones se utiliza para reuniones y celebraciones.

- **Institución Educativa María Mediadora:**

En esta institución realizan sus estudios la mayoría de los niños y jóvenes del barrio, por lo que hay un respeto por parte de la comunidad hacia ellos y hacia sus políticas educativas; de ahí la idea de crear una alianza con sus

directivos, para que, en diferentes espacios educativos del plantel, se promuevan lluvias de ideas que le apunten al fortalecimiento del sector. Además, esta institución sería uno de los medios para llevar información del proyecto a niños y jóvenes del sector.

- **Jóvenes:**

Este grupo del barrio, aunque aún no se destaca por la participación en momentos que han sido claves para diferentes cambios en la comunidad, tiene un potencial muy grande, toda vez que sus habilidades y destrezas pueden ser enfocadas a generar ideas y conocimiento nuevo que se traduzca en el mejor estar de los habitantes. Cabe destacar que, en una de las reuniones realizadas con este grupo, ellos expresaron el deseo de poner cestos hechos con material reciclable en los postes del barrio para depositar las heces fecales de los perros y de esta manera mantener más limpio el sitio.

## Propuesta base del plan parcial

El polígono del plan parcial Las Casitas consta de un área bruta de 33.242 m<sup>2</sup> sobre los cuales se propone de manera inicial, dividir el polígono en dos unidades de actuación urbanística; la unidad de actuación urbanística 1 con un área total del 21.686 m<sup>2</sup> y la unidad de actuación urbanística 2 con un área total de 10.293 m<sup>2</sup>. Lo anterior nos dará una base para plantear una ruta de gestión que permita obtener el cumplimiento de las metas que a continuación se describen.

Sin embargo, es válido aclarar que esta propuesta de investigación no tiene como objeto realizar el desarrollo de un modelo de ocupación o una propuesta urbanística de la intervención del plan parcial, por lo cual, la ruta de gestión parte de una propuesta urbanística inicial, que puede estar sujeta a un ajuste en la aplicación real de esta ruta de gestión.

La propuesta urbana se da a partir de una plataforma que paramenta la Avenida Las Vegas sobre la cual se apoyan tres torres de vivienda de una altura total de 28 pisos: 21 pisos para vivienda, cinco para la plataforma de parqueaderos y el primer piso a doble altura para usos comerciales. En el primer nivel, el acceso hacia el interior del polígono desde la Avenida Las Vegas es completamente permeable hacia uno de los parques que rodea el bloque de vivienda de interés social. Este bloque está compuesto por cuatro unidades de vivienda de interés prioritaria y 16 de interés social de renovación urbana en planta y una altura de cinco pisos, para un número total de 70 apartamentos VIS, de 75 m<sup>2</sup> y 20 apartamentos VIP, de 51 m<sup>2</sup>. Como se explicó en el proceso de gestión urbana, el primer nivel de estas viviendas contará con la posibilidad de un espacio productivo para aquellas familias que tienen actualmente algún tipo de actividad económica en el hogar.

Hacia la Calle 49 Sur, se encuentran tres torres de vivienda sobre plataformas independientes de una altura total de 29 pisos: 22 pisos para vivienda, cinco pisos para parqueadero y un zócalo comercial hacia la vía a doble altura; y hacia el interior del polígono, en éste zócalo, se encuentra ubicada una ludoteca de 330 m<sup>2</sup> como complemento del plan parcial, cuyo frente es hacia el segundo parque, que tiene un área de 5.242 m<sup>2</sup>.

En la calle 50 Sur se encuentra ubicada la última de las siete torres de vivienda que se apoya sobre la plataforma continua que viene desde la Avenida Las Vegas. Esta torre tiene una altura total de 29 pisos: 22 en vivienda, 5 en parqueaderos y el primer nivel a doble altura para comercio.

El número total de viviendas en el proyecto es de 996: 906 viviendas vendibles de 95 m<sup>2</sup> y de estrato 4, además de las viviendas de interés social y las viviendas de interés prioritario anteriormente mencionadas. Se calcula un total de 300 viviendas por hectárea sobre el área bruta.

Con respecto a la altura del proyecto, se plantea un cambio en la normatividad, pasando de 16 pisos a 30 pisos (90m), lo que permitiría un mayor número de viviendas pero también, permite liberar más espacio en primer nivel para generar un aumento en el índice de espacio público.

El proyecto tiene un índice de ocupación de 29 % y un índice de construcción para otros usos de 1.0, es decir, 148.378 m<sup>2</sup> construidos en vivienda y parqueaderos, y 14.246 m<sup>2</sup> construidos en otros usos. El número de parqueaderos proyectados para el polígono es de 1.126 unidades. Para esto, se debe hacer un cambio en la normativa, la cual exige un parqueadero privado por unidad de vivienda y tres parqueaderos para visitantes por unidad de vivienda.

El cambio radica en que para promover el uso de transporte público y desincentivar el uso del vehículo particular, es necesario dejar de pensar en un tope mínimo de parqueaderos para pensar ahora en crear un tope máximo de construcción de los mismos y pasar de 1.3 parqueaderos, a un parqueadero por

unidad de vivienda en total (privados y visitantes).

La obligación de espacio público según la norma es del 25% y en el proyecto se plantea una cesión de 10.112 m2.

» Figura 57. Modelo de ocupación.  
Fuente: Elaboración propia, 2017.



## Componentes del modelo gestión, instrumentos y resultados esperados en Las Casitas

El **mapa de procesos para la renovación urbana** definido para la implementación del modelo de gestión integral en el plan parcial Las Casitas, se muestra en la siguiente figura. En esta figura se presenta la totalidad de los instrumentos considerados en este caso de estudio, los cuales se distribuyen según

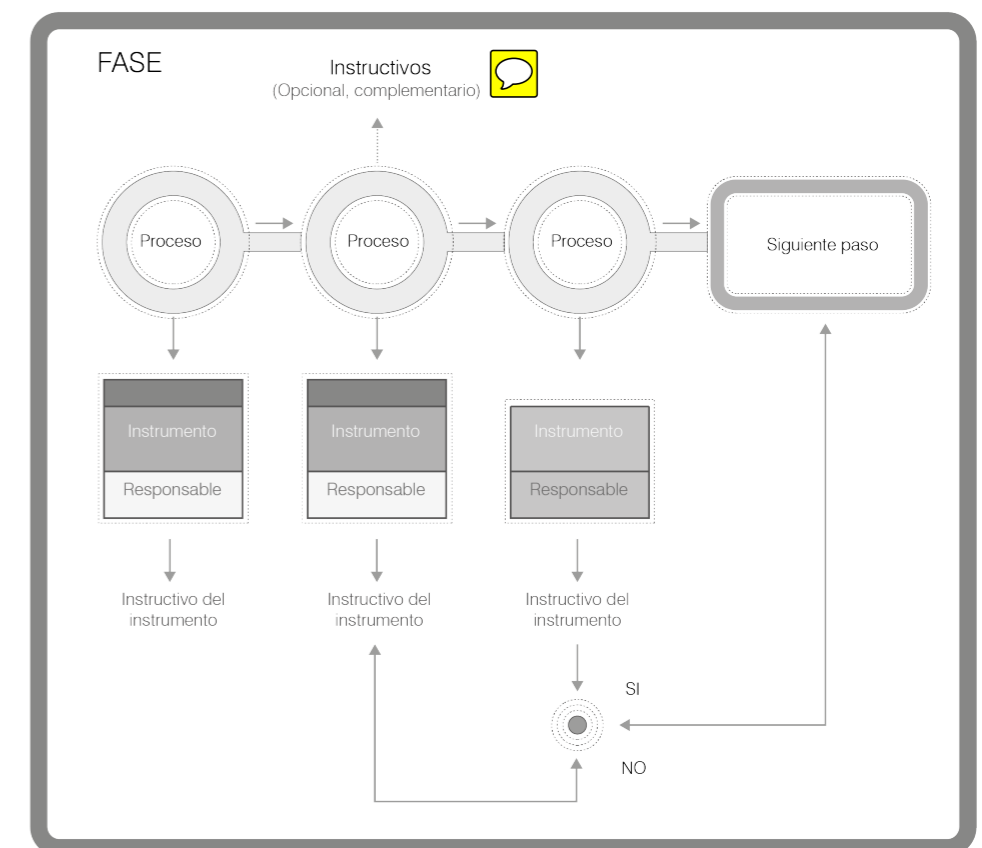
el proceso al que pertenecen, así como la fase en la cual se deben implementar y las interacciones y articulación entre ellos. Sin embargo, más adelante se presenta la **ruta de gestión** propuesta para abordar las diferentes fases y pasos que implicaría la renovación urbana en el barrio Las Casitas.

### La ruta de gestión para la renovación urbana en Las Casitas

La ruta de gestión describe los pasos que se deben seguir en cada una de las fases del proceso de renovación urbana. De igual forma indica de manera secuencial la ruta crítica del proyecto, identificando los procesos que se deben de ejecutar (con base en las convenciones por colores

definidos para cada proceso), con los instrumentos asociados a estos y las instrucciones específicas a desarrollar en Las Casitas. Las líneas punteadas, indican acciones que son recomendadas, más no imprescindibles.

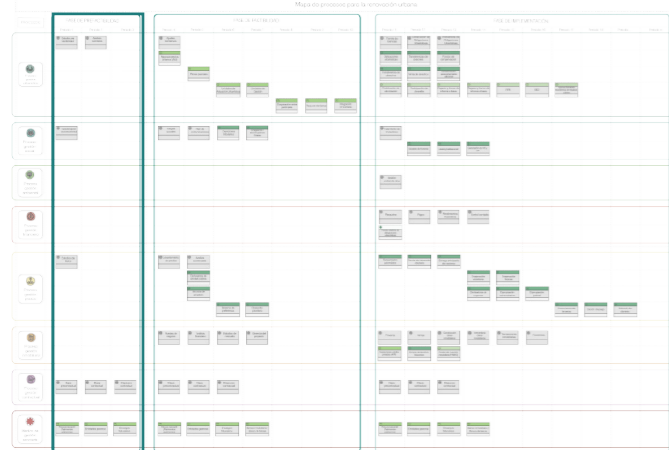
» Figura 58. Convenciones ruta de gestión.  
Elaboración propia, 2017.



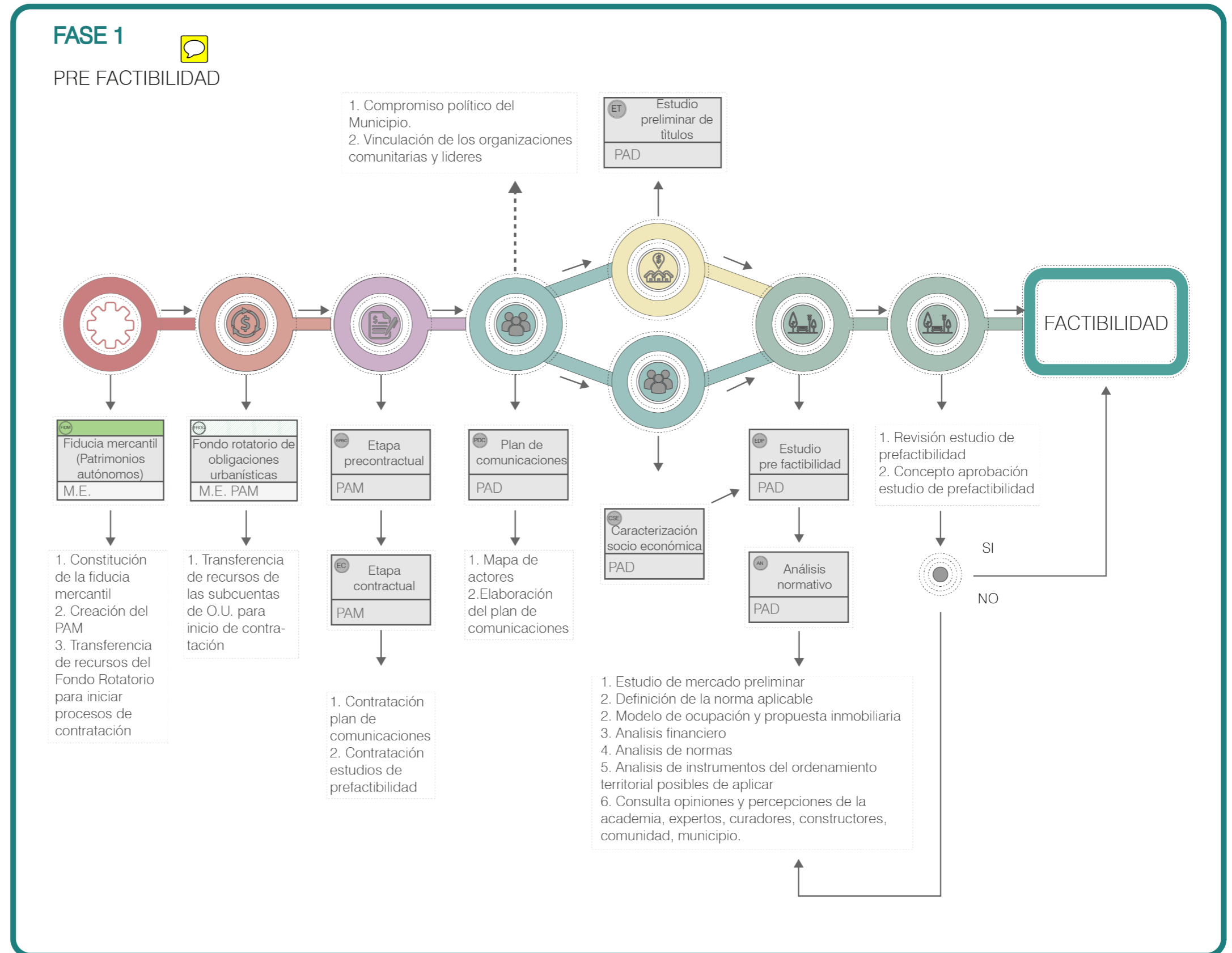
### Ruta de gestión fase de pre factibilidad

En este punto se describen los pasos que se deben seguir de forma previa antes de dar inicio a cualquier proyecto de renovación urbana. Acá se identifican los elementos, condiciones, características, instrumentos que se deben abordar para el desarrollo del proyecto y mediante el cual se estructuran las siguientes fases.

Mapa de procesos e instrumentos



- Proceso gestión urbanística
  - Proceso gestión social
  - Proceso gestión ambiental
  - Proceso gestión financiero
  - Proceso gestión predial
  - Proceso gestión inmobiliaria
  - Proceso gestión contractual
- ME: Municipio Envisgado

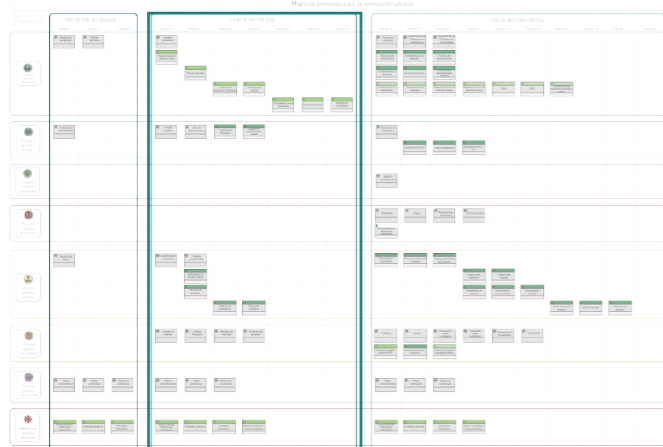


» Figura 59 -Ruta de gestión fase de PREFACTIBILIDAD. Elaboración propia, 2017.

### Ruta de gestión fase de factibilidad

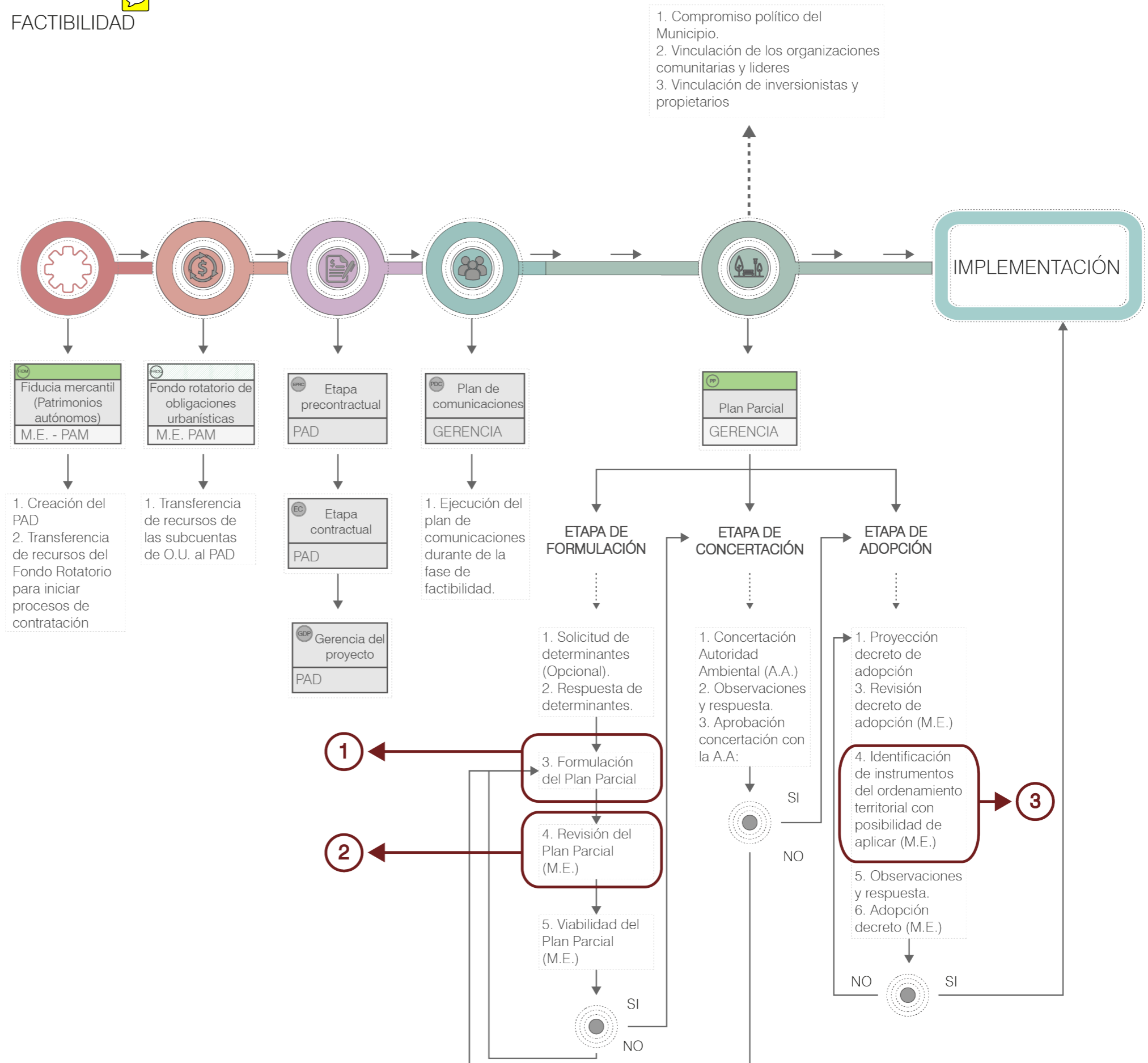
Esta fase incluye todos los estudios, diagnósticos y procesos que se deben realizar para formular el plan parcial y culminar con su adopción. De igual forma establece los instrumentos aplicables, según su función.

Mapa de procesos e instrumentos



- Proceso gestión urbanística
  - Proceso gestión social
  - Proceso gestión ambiental
  - Proceso gestión financiero
  - Proceso gestión predial
  - Proceso gestión inmobiliaria
  - Proceso gestión contractual
- ME: Municipio Envigado  
A.A.: Autoridad Ambiental

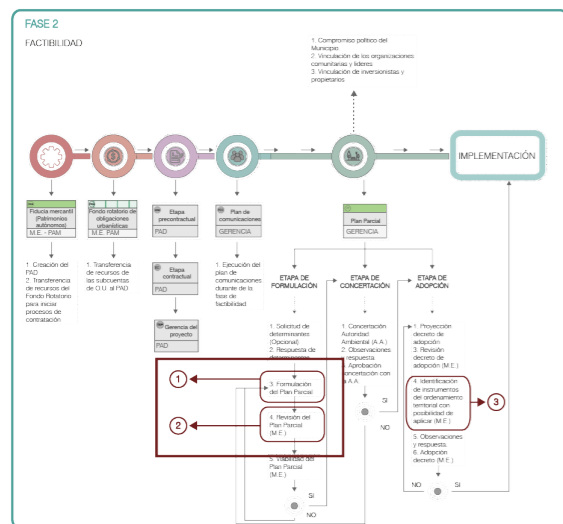
## FASE 2 FACTIBILIDAD



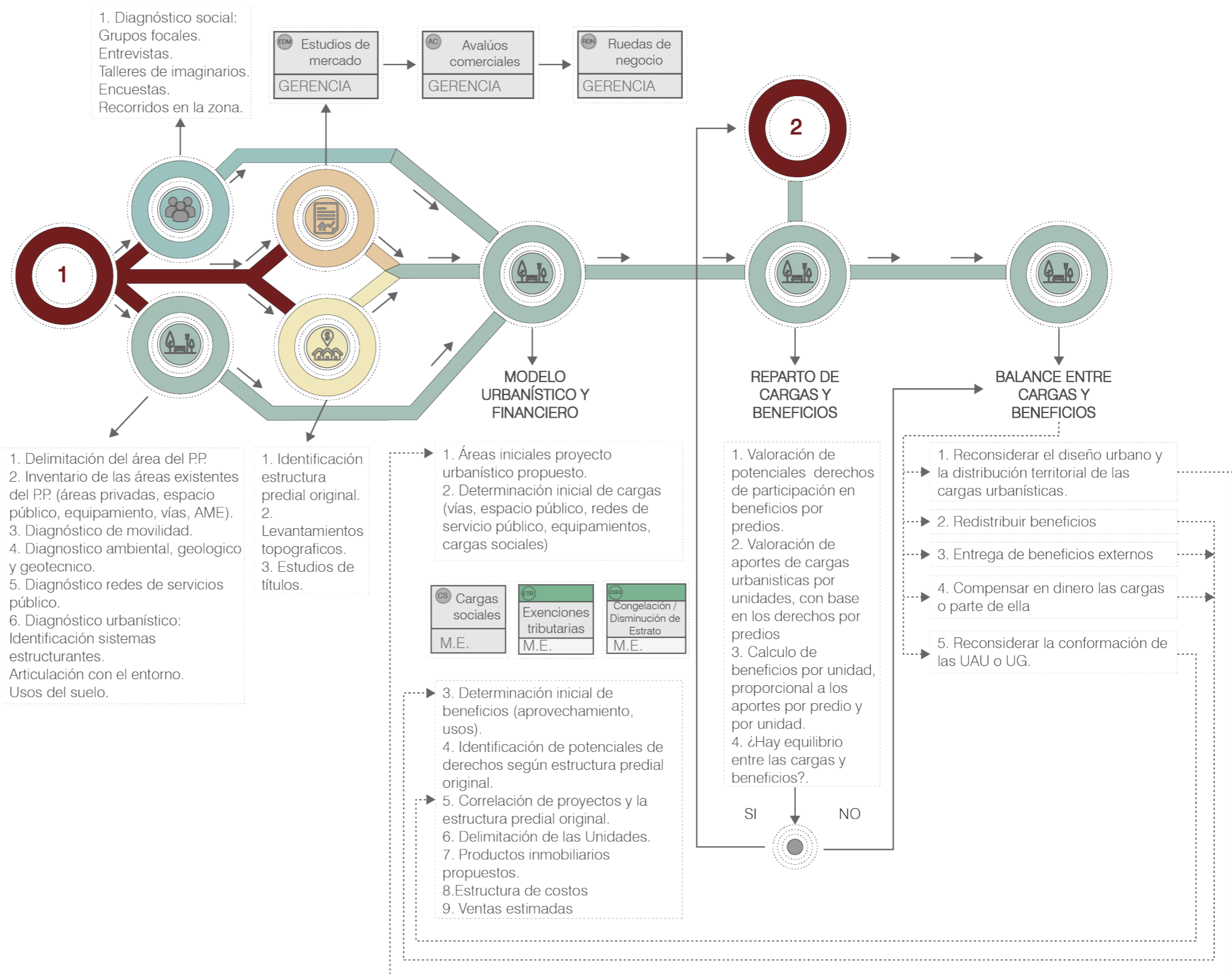
» Figura 60 -Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD. Elaboración propia, 2017.

La formulación del plan parcial para los suelos de renovación urbana, es uno de los componentes más importantes del modelo de gestión integral, por lo cual, se detalla de manera específica la siguiente ruta de gestión:

Fase de Factibilidad



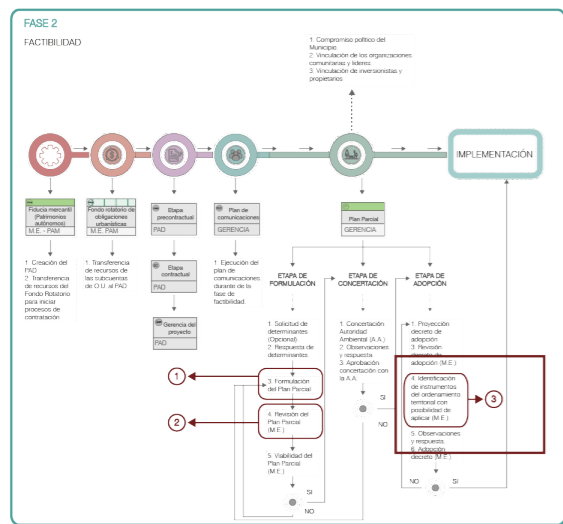
FACTIBILIDAD  
FORMULACIÓN PLAN PARCIAL



» Figura 61 - Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD – FORMULACIÓN PLAN PARCIAL. Elaboración propia, 2017.

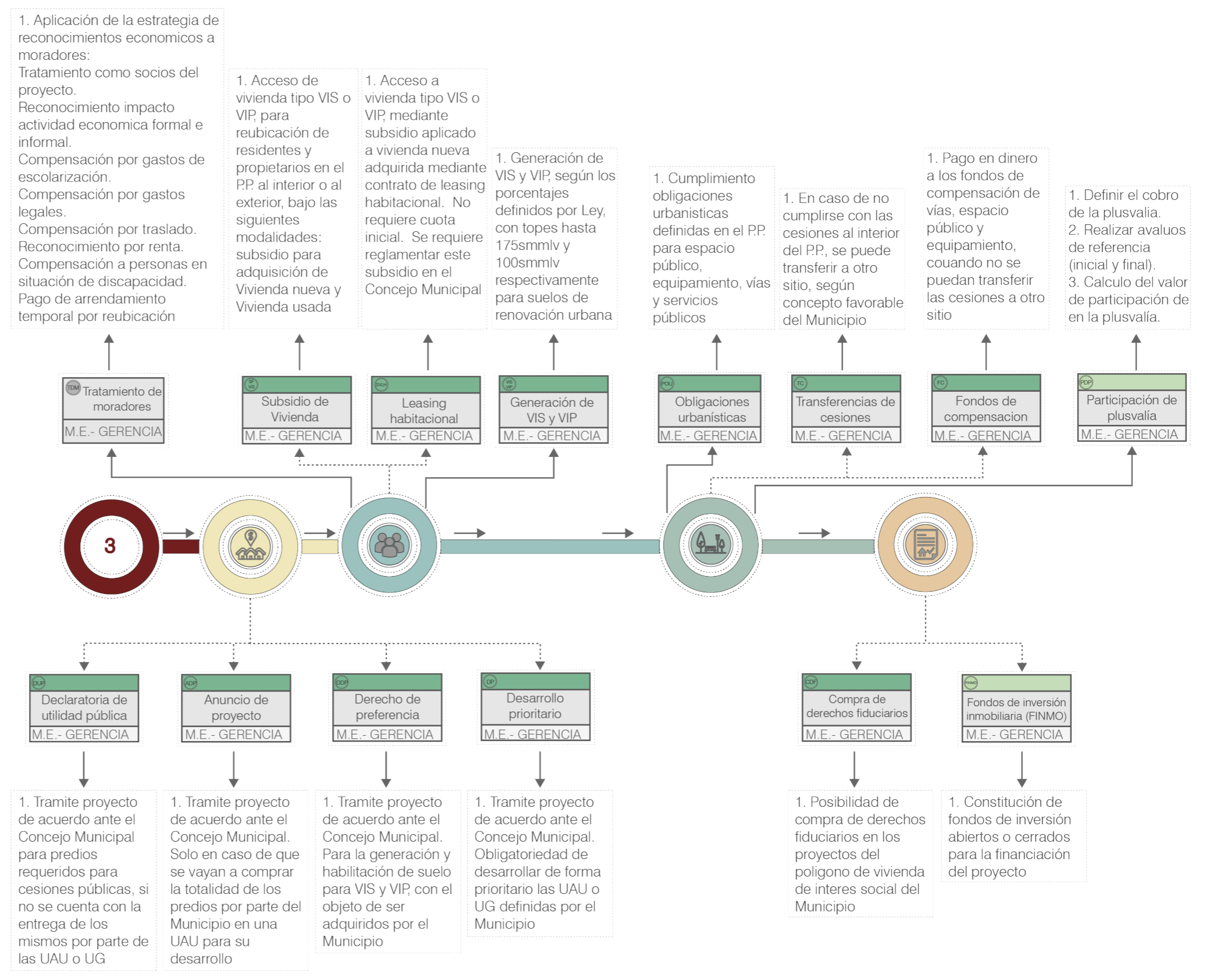
Por otra parte, y como aporte de este trabajo de investigación, se establece que antes de realizar la adopción del plan parcial, se realice un análisis detallado de los posibles instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento territorial que pueden aplicarse en la implementación del plan parcial de renovación urbana. En la siguiente figura, se muestra la ruta de gestión que permite establecer e identificar dichos instrumentos.

Fase de Factibilidad



- Proceso gestión urbanística
  - Proceso gestión social
  - Proceso gestión ambiental
  - Proceso gestión financiero
  - Proceso gestión predial
  - Proceso gestión inmobiliaria
  - Proceso gestión contractual
- ME: Municipio Enviado  
OT: Ordenamiento territorial

## FACTIBILIDAD IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DEL O.T. CON POSIBILIDAD DE APLICAR

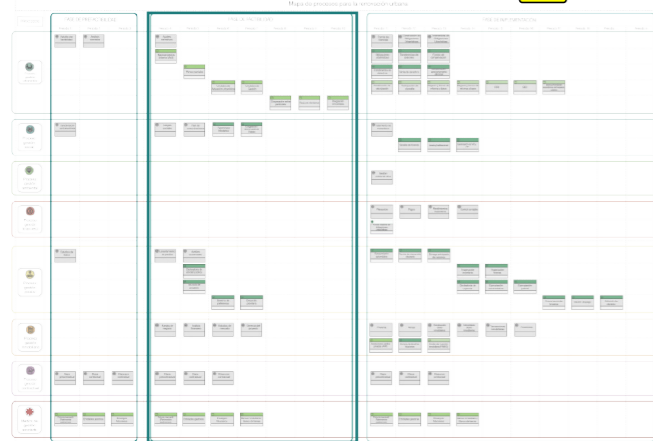


» Figura 62 - Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD – IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS. Elaboración propia, 2017.

### Ruta de gestión fase de implementación

La materialización de un proyecto de renovación urbana, implica el esfuerzo no solo del sector privado, sino la articulación también con el sector público, teniendo en cuenta las condiciones y características socio económicas de los residentes de la zona.. Por tal razón, la ruta de gestión de la fase de implementación es de suma importancia, ya que da lineamientos claros para poder llevar a cabo de manera articulada todas las acciones para lograr la ejecución del proyecto.

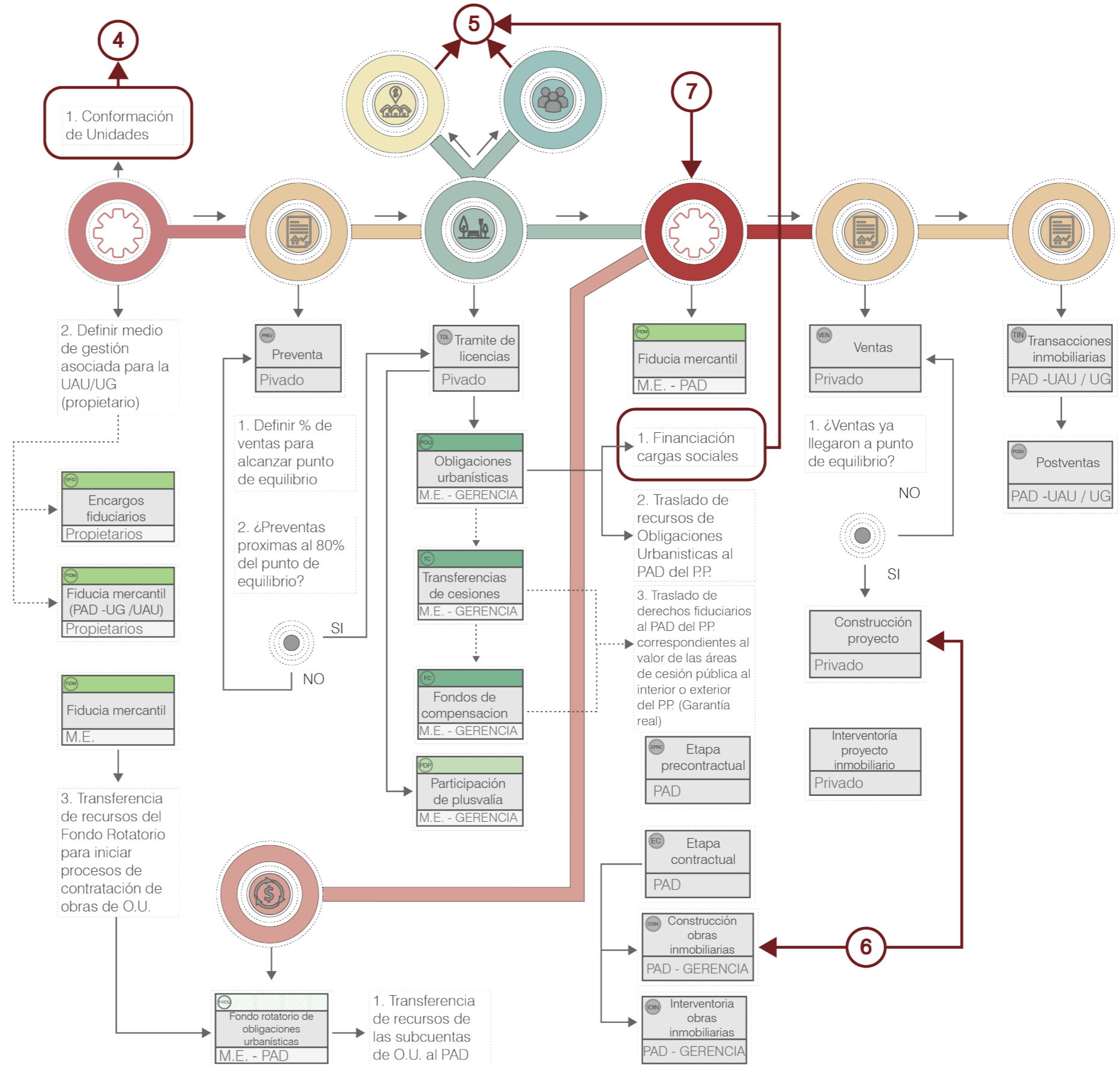
#### Mapa de procesos e instrumentos



- Proceso gestión urbanística
  - Proceso gestión social
  - Proceso gestión ambiental
  - Proceso gestión financiero
  - Proceso gestión predial
  - Proceso gestión inmobiliaria
  - Proceso gestión contractual
- ME: Municipio Envigado  
 UAU: Unidad de actuación urbanística  
 UG: Unidad de gestión

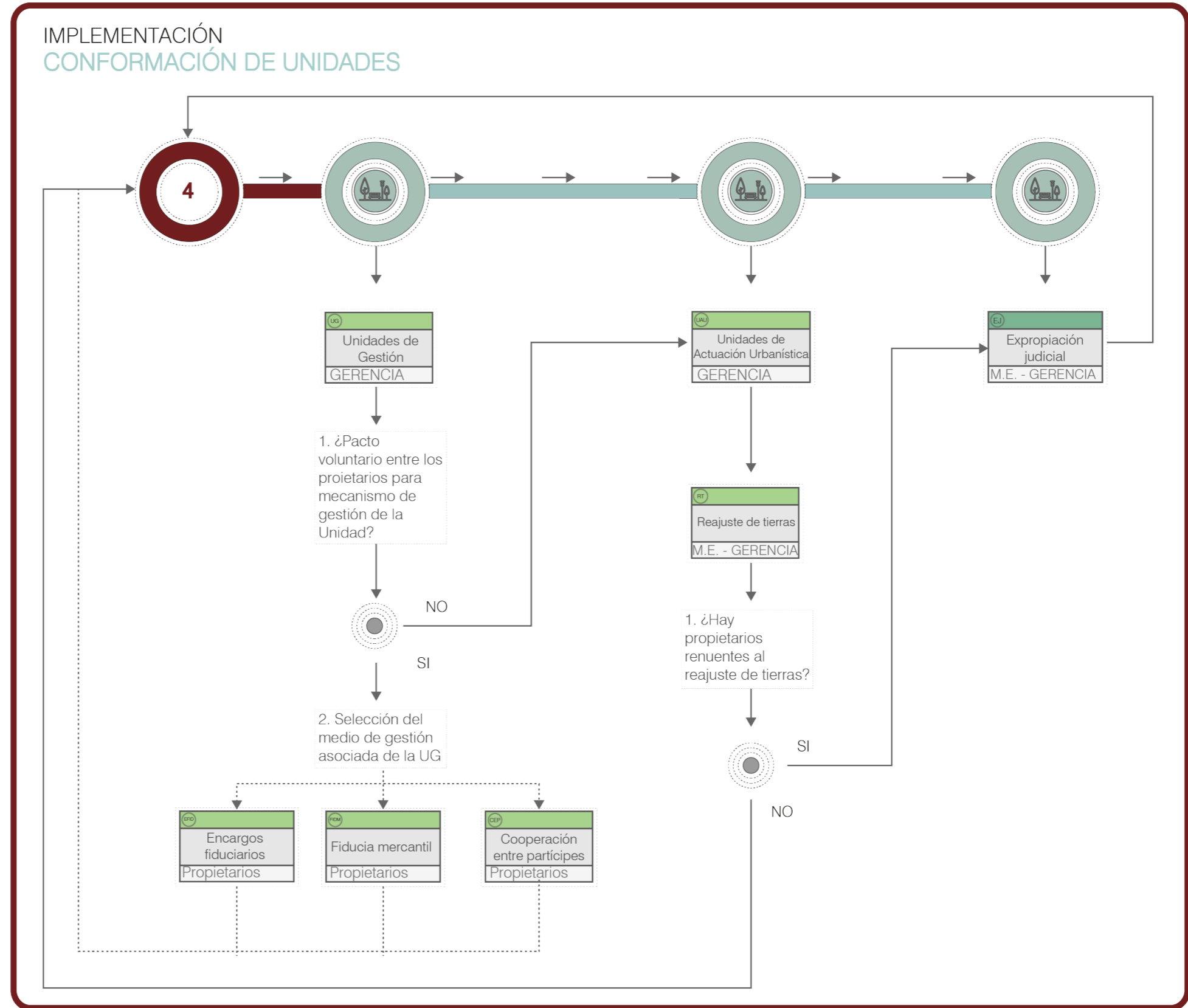
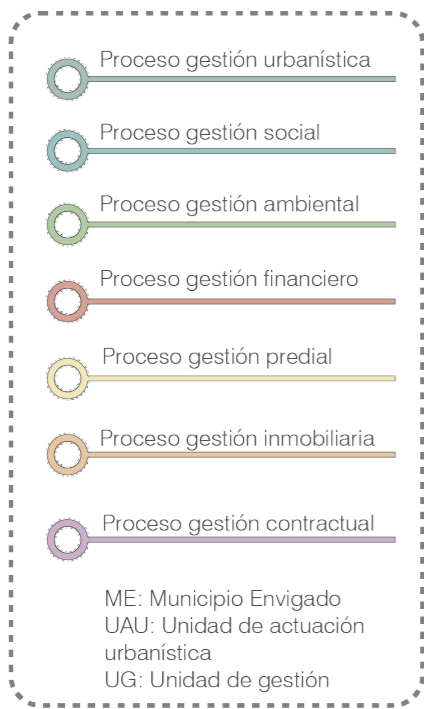
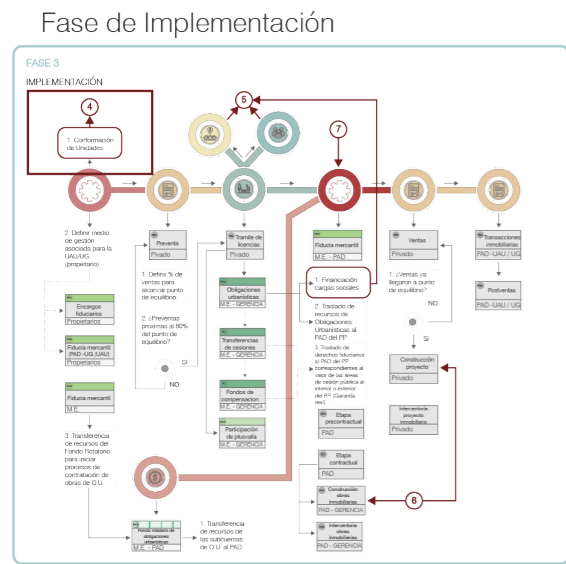
### FASE 3

#### IMPLEMENTACIÓN



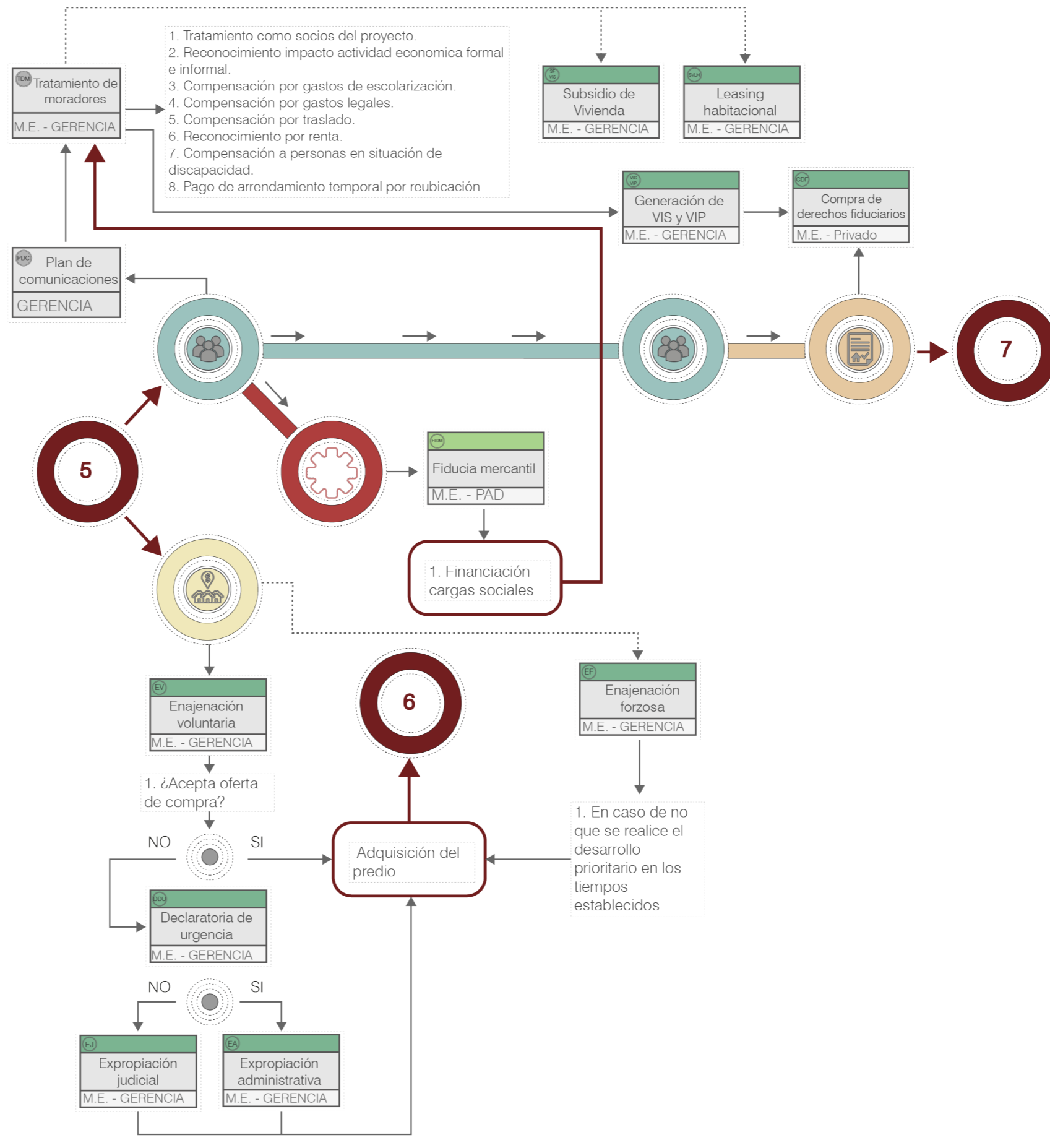
» Figura 63 -Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN. Elaboración propia, 2017.

En este punto es importante dar claridad sobre el proceso de conformación de las unidades de actuación urbanística o las unidades de gestión y cómo se pueden articular con los diferentes medios de gestión asociada disponibles para poder llevar a cabo el desarrollo de estas unidades.

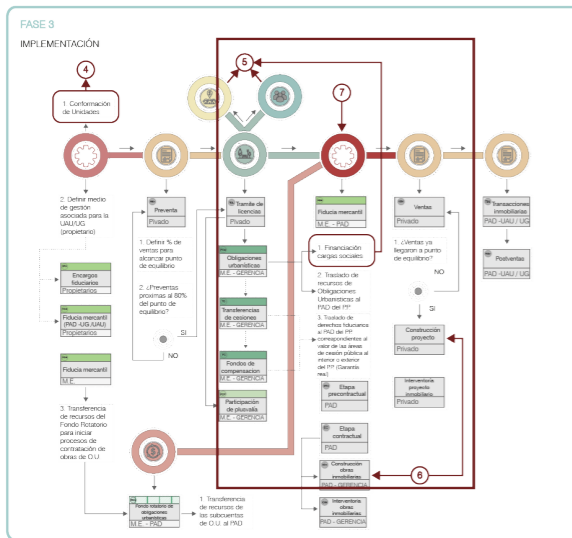


» Figura 64 -Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN – CONFORMACIÓN UNIDADES. Elaboración propia, 2017.

### IMPLEMENTACIÓN GESTIÓN SOCIAL Y PREDIAL



#### Fase de Implementación



- Proceso gestión urbanística
  - Proceso gestión social
  - Proceso gestión ambiental
  - Proceso gestión financiero
  - Proceso gestión predial
  - Proceso gestión inmobiliaria
  - Proceso gestión contractual
- ME: Municipio Envigado  
A.A.: Autoridad ambiental

» Figura 65- Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN –GESTIÓN SOCIAL Y PREDIAL. Elaboración propia, 2017

La ruta de gestión descrita anteriormente, permite tener una guía clara y pertinente para los diferentes actores que intervienen en los procesos de renovación urbana, sin embargo, a continuación se realiza una descripción detallada por cada proceso del modelo de gestión integral, de todos los instrumentos de gestión y mecanismos de

financiación del ordenamiento territorial utilizados en el caso de la renovación urbana de Las Casitas, lo cual será un insumo fundamental a tener en cuenta en el momento que se concrete una propuesta real para un proyecto de renovación urbana en el barrio Las Casitas.



## Proceso de Gestión Social

Una política urbana bien establecida debe tener entre sus prioridades el componente social y la reducción de los desequilibrios que se puedan presentar dentro de las sociedades, por eso en la planificación de la ciudad, se debe considerar a la población como actores claves para llevar a cabo procesos de renovación urbana, ya que su activa participación puede representar el éxito de cualquier tipo de intervención realizada en el área.

Es precisamente esta "sensibilidad" hacia el componente social de los territorios, el llamado urgente que tienen las ciudades para crear políticas que sean capaces de generar una reconciliación entre la renovación urbana y la población que habita las áreas de interés, ya que por lo general, estos ejercicios en vez de ser dirigidos al mejoramiento de la calidad de vida de sus moradores, generan procesos de expulsión de los habitantes, trayendo consigo un rompimiento de sus relaciones sociales.

El trabajo de campo realizado en Las Casitas favoreció el entendimiento y valoración del patrimonio urbano que ellos poseen; así mismo como sus tradiciones y su forma de trabajo asociado dentro del barrio. Por ello, la valoración de ese patrimonio urbano, se hizo no solo teniendo en cuenta el tamaño del barrio, sino también su autenticidad y el reconocimiento de que hacen parte de la identidad y de la historia de

una comunidad que construyó y sigue manteniendo el barrio Las Casitas. Debido a esto, dentro de este modelo de gestión se ha propuesto un modelo de gestión social que responda al tipo de tratamiento que los moradores del barrio se merecen y que también esté acorde con sus dinámicas dentro del barrio.

Ya que una de las apuestas de este modelo es reconocer a los vecinos del lugar como socios del proyecto, a través del plan de gestión social se busca implementar estrategias en el barrio que generen una alta participación de los habitantes, quienes pueden realizar aportes valiosos al proyecto por la experiencia obtenida en otros procesos en los que han participado al interior del lugar.

Además, teniendo en cuenta que una vez implementado este modelo de gestión se busca el mejoramiento social y comunitario del barrio, en esta propuesta de gestión social también se deben incluir aquellas organizaciones barriales con quienes se trabajó en campo y quienes han sido clave en el desarrollo comunitario del barrio Las Casitas, ya que son organizaciones civiles que han trabajado por el reconocimiento y mejoramiento del sector.

## Instrumentos aplicables al modelo de gestión social

- **Subsidio de vivienda aplicado a leasing habitacional:**

Según el Decreto 0391 del 2012 en su artículo 1, este es un subsidio familiar de vivienda al que los hogares de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la Ley, pueden acceder acreditando la suscripción de un contrato de leasing habitacional, con una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para tal fin. Aplica para familias que viven en Las Casitas, bajo la modalidad de arriendo.

- **Subsidios de vivienda:**

Esta es otra modalidad a la que pueden aplicar las familias del barrio que viven en arriendo y que están vinculadas de manera formal al sector laboral. Esto se hará por medio de las cajas de compensación familiar.

- **Generación de VIS y VIP:**

En estos proyectos de vivienda, normalmente no se debe exceder de los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv); pero al ser este un tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV), lo que se convierte en la oportunidad de viviendas más amplias y con mejores condiciones de habitabilidad. Así mismo se pueden generar viviendas de interés prioritario (VIP) de hasta 100 SMMLV.

- **Congelación/ Disminución de estratificación socioeconómica:**

Este incentivo es muy importante para no elevar el

estrato socioeconómico de la zona y de esa manera contribuir al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los vecinos del lugar.

- **Cargas sociales:**

pese a no ser un instrumentos del ordenamiento territorial, se considera válido para ser aplicado a este modelo debido a que según BID, (2010) es un elemento innovador que incorporó el Plan Parcial de Ciudad Victoria de Pereira y que aseguró las responsabilidades sociales con las personas vulnerables que habitaban en el sector; por ejemplo, a través de las cargas sociales se puede financiar las viviendas de aquellas personas que viven en el barrio y que con el valor de sus pequeños predios no compensarían el valor de una nueva vivienda. Además, sería una herramienta interesante que le apunte al fortalecimiento de la economía del sector, ya que se pueden generar programas de capacitación a pequeños comerciantes del lugar que durante años se han dedicado a la venta de productos como arepas y morcillas.

- **Exenciones tributarias:**

para el proyecto de VIS y los demás espacios del barrio de manera tal que se incentive a la construcción de unidades habitacionales, equipamientos y espacios públicos que estén acorde con las expectativas de los vecinos.

- **Tratamiento como Socios del Proyecto:**

Este es otro instrumento propuesto desde esta investigación y plantea este tratamiento para quienes sean propietarios de las viviendas del barrio y que deseen participar del proyecto como socios, obteniendo utilidades netas del 5% del valor comercial de la vivienda. La entrevista realizada con César Hernández, permitió que se introdujera esta estrategia dentro de la investigación, ya que es un gran incentivo a la hora de realizar el proceso

de enajenación con la comunidad.

#### • Plan de Comunicaciones:

La comunicación es un componente importante en el proyecto, en la medida que el desarrollo integral del territorio y el mejoramiento de las condiciones de calidad de vida de los habitantes del sector que será impactado, dependen del diálogo y el empoderamiento ciudadano. Por esto, desde esta investigación se plantea la idea que de los

### Estrategias para el funcionamiento del plan de gestión social

Una vez escogidos los instrumentos que son aplicables para este modelo, se plantean las siguientes estrategias para garantizar el funcionamiento del plan de gestión social:

#### • Grupos focales:

durante la realización de las encuestas en el barrio, se pudo observar que hay moradores con una visión distinta en el eventual caso de una intervención en Las Casitas, ya que hay quienes expresaron su deseo de ser reubicados dentro del barrio, otros por el contrario dicen no tener ningún inconveniente en ser reubicados en otro sector de la ciudad, un tercer grupo expresa no querer que se les reubique de sus casas y por último están quienes viven en el barrio bajo la modalidad de arriendo y desearían continuar en el sector. Cabe aclarar que en algunos casos los inmuebles son ocupados solo por personas, en otros es una combinación de viviendas y desarrollo de alguna actividad económica y otros son solamente comerciales.

Por ello desde el componente social se deben realizar reuniones con cada uno de los grupos anteriormente mencionados para buscar un tratamiento específico a cada situación.

procesos de comunicación participativa que se contemplen y de las estrategias que se diseñen para llegar a los distintos públicos que tiene el proyecto, dependerá el éxito de la iniciativa y su perdurabilidad en el tiempo, por medio del fortalecimiento del diálogo con los beneficiarios teniendo en cuenta el contexto cultural. En el anexo 4 se muestra el plan de comunicaciones planteado en este proyecto.

#### - Grupo focal 1.

##### Población a reubicar dentro del barrio.

Dentro de las 85 encuestas realizadas en el barrio, 61 de los jefes de hogares expresaron su deseo de permanecer en el lugar, lo cual representa el 71.7% de la población encuestada y demuestra el arraigo de los habitantes del barrio a permanecer en el lugar. Por lo anterior, a este grupo de personas se les debe realizar las siguientes propuestas que le apuntan a generar una reubicación en sitio de acuerdo a diferentes particularidades familiares:

- Las personas deben ser reubicadas en apartamentos cuyo tamaño sea proporcional al área de la vivienda anterior o en su defecto, se le debe pagar en dinero el valor comercial de los metros cuadrados de los que se priva por la nueva reubicación.

- Una opción será invitarlos a ser socios del proyecto canjeando el valor del área de su vivienda o parte de la misma; por ejemplo, en el caso de aquellos propietarios cuya vivienda tiene un área superior a la vivienda de interés social, tienen la posibilidad de

participar de las utilidades aportando el valor del área excedente.

- En caso de ser personas con avanzada edad, con algún tipo de discapacidad y/o dificultad para moverse, deben ser reubicadas en los primeros pisos de las viviendas.

- Igualmente se deben reubicar en los primeros pisos aquellas personas que en los recorridos por el barrio se detectó que en la parte frontal de su vivienda desarrollan algún tipo de economía (viviendas mixtas). Durante el desarrollo de la obra se le debe realizar una compensación económica a quienes desarrollan algún tipo de economía, bien sea formal o informal, debido a la “reubicación temporal” que por tal motivo se genera.

- Quienes son propietarios de vivienda, pero no viven en el barrio y las tienen bajo la modalidad de arrendamiento, serán beneficiados por la figura de compensación por renta.

#### - Grupo focal 2.

##### Población a reubicar fuera del barrio.

24 de los jefes de hogar encuestados expresaron que no tienen ningún problema en ser reubicados fuera del barrio, utilizando argumentos como que consideran que el progreso del lugar es necesario y que ellos pueden adaptarse fácilmente en otros lugares.

Las propuestas para este grupo de personas están encaminadas a lo siguiente:

- Pagarles su inmueble con un valor justo y de acuerdo con el avalúo realizado, el cual estará basado en el valor comercial del lugar.

- Posibilidad de participar como socio del proyecto, aportando su patrimonio o parte del valor del mismo.

- Diseñar un programa de reasentamiento en el cual se establezca entre otras cosas, el acompañamiento por parte de un equipo social que permita la fácil adaptación de las personas a su nuevo entorno.

#### - Grupo Focal 3.

##### Población con resistencia a reubicación

En la etapa de campo, al realizar conversatorios, grupos focales y talleres de imaginarios se pudo identificar que algunas personas por el arraigo generado en el barrio, no desean que se les reubique fuera de este, ni tampoco desean participar en el proceso de reubicación al interior, puesto que consideran que estar lejos de su barrio así sea por un momento, les genera distintas molestias, además están acostumbrados a vivir dentro de su propia casa y en la comodidad que esta les genera.

Este es uno de los grupos que merece mayor atención y al que se le debe realizar un acompañamiento por parte del equipo social. Para ellos se aplicarán las siguientes estrategias:

- A través del programa de reasentamiento se deben realizar talleres específicos en donde se les demuestren los múltiples beneficios que el proceso de renovación trae consigo. En estos talleres, es clave la presencia de las personas jóvenes de la familia, ya que son un apoyo para ayudarle a entender a los adultos sobre la importancia de los cambios en el interior del barrio.

- Una vez realizado el acompañamiento social y que no se haya podido generar

conciencia en las familias, se empieza un proceso legal de enajenación voluntaria para poder llegar a un acuerdo económico con los propietarios.

-Como último recurso será utilizada la expropiación forzosa ya que la renovación urbana es motivo de utilidad pública.

#### - Grupo focal 4.

##### Arrendatarios

Este grupo de personas expresaron su preocupación, ya que consideran que la intervención dentro del barrio no garantiza ningún beneficio para ellos. Tienen afecto por el barrio y consideran que vivir en él es estratégico porque queda cerca a sus lugares de trabajo o porque les permite permanecer junto a su familia y/o sus amigos de toda la vida.

Con el objetivo de realizar una intervención integral en el área, que pueda traer beneficios para todos los habitantes, para este grupo de personas se tienen las siguientes propuestas:

- Si es un arrendatario y realiza una actividad económica en el sector, se ve beneficiado por la compensación económica que se realizará a los vendedores formales o informales dentro del barrio.

- Este grupo de personas pueden optar por un subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional. De esta manera tendrán la posibilidad de obtener con el tiempo su vivienda propia dentro del barrio.

#### • Talleres de Imaginarios

Así como en la etapa de análisis del barrio, esta herramienta jugó un papel importante. Para la materialización de la propuesta, se recomienda

aplicar talleres de imaginarios para los actores involucrados en el proceso de renovación del barrio. Estos talleres pueden realizarse con los siguientes actores:

##### - Vecinos del barrio

El ejercicio con este grupo de habitantes de Las Casitas debe estar dirigido a generar una buena participación por parte de quienes serán los beneficiados directos del proyecto. En este ejercicio se debe obtener información del deseo de cada uno de ellos, así como de sus necesidades más importantes, para poder disfrutar de su futura vivienda y del nuevo entorno.

##### - Agentes inmobiliarios

La percepción de los agentes inmobiliarios permite tener una visión de los elementos que desde el sector privado se plantean a la hora de construir viviendas que estén acordes con lo que actualmente se utiliza en la construcción de unidades habitacionales.

##### - Actores institucionales (Alcaldía de Envigado)

Al ser una responsabilidad directa de la Alcaldía garantizar que se lleven a feliz término los procesos de renovación urbana en el municipio, es importante tener la mirada de ellos sobre los aspectos a mejorar dentro del barrio, con el objetivo de convertirlo en un área renovada desde lo físico-espacial y lo social.

#### • Talleres sobre gestión comunitaria y sana convivencia

Una de las actividades más importantes que se deben desarrollar por parte del equipo social, es generar procesos que fortalezcan las buenas relaciones dentro del barrio, con el objetivo de que la llegada de nuevos vecinos y el mejoramiento del espacio público no hagan que se pierda lo que

ellos consideran la esencia de barrio.

Este proceso de renovación urbana debe traer consigo el fortalecimiento del liderazgo dentro de Las Casitas, de manera tal que se genere mayor apropiación por parte de los vecinos hacia los nuevos espacios y que las organizaciones civiles sigan trabajando para conseguir el beneficio del barrio.

Además, estos talleres sobre sana convivencia se hacen pertinentes toda vez que el cambio habitacional que se propone en el modelo de gestión urbana, busca generar vivienda horizontal y los vecinos no están habituados a vivir en torres en donde tengan que compartir apartamentos en el mismo piso. Por esto dentro del modelo de gestión social, se debe prever la financiación de estas actividades que deben incluir la fase de viviendas en alquiler y la sensibilización sobre vivienda en propiedad horizontal.

#### • Tratamiento a moradores

En este proyecto el capital social tiene una gran importancia, por ello para el tratamiento a moradores, además de las actividades planteadas anteriormente y que le apuntan a generar procesos de participación activa por parte de los habitantes de Las Casitas, se deben incluir dos estrategias importantes que son el reconocimiento económico en diferentes etapas del proceso y el tratamiento como socios del proyecto.

##### - Reconocimientos Económicos

Estos reconocimientos se convierten en un incentivo importante para los habitantes del sector, al tiempo que representan una manera de agilizar el proceso pues a partir de estos, se prevén los gastos que por motivos del proyecto se generan y que los habitantes no estarían dispuestos a pagar.

Los reconocimientos económicos estarían dirigidos a la población por los siguientes

motivos:

• **Impacto de la Actividad Económica Formal:** Corresponde a un reconocimiento que pretende mitigar el impacto del traslado de la actividad económica.

Tipo de afectación: Aplica para afectaciones totales, parciales y mixtas, donde será obligatorio el traslado de la actividad económica.

Tipo de ocupación: Aplica para cualquier tipo de ocupación del inmueble.

Se excluye de este reconocimiento las siguientes categorías de actividades económicas:

- Aquellas que cuenten o sean sedes o sucursales.
- Franquicias de todo tipo
- Almacenes de cadena
- Establecimientos bancarios
- Oficinas de servicios profesionales

Para el diseño del Mega Plan de Movilidad del Municipio de Envigado, la Alcaldía de Envigado, realizó un cálculo de reconocimiento económico a las familias cuyos predios iban a ser afectados por el proyecto. Teniendo en cuenta los buenos resultados obtenidos en el Mega Plan de Movilidad, para este trabajo se considera aplicar el mismo cálculo en el proceso de reconocimiento económico de Las Casitas.

Cálculo:

Se consideran dos variables para el cálculo:

• Valor estimado del Ingreso Neto Mensual Promedio:

Del peritaje de la actividad económica certificado por el contador, se tomará del Balance General y del Estado de Resultados

los Ingresos Netos y se calculará el Ingreso Neto Mensual Promedio (INMP), el cual será la base para el cálculo del monto a reconocer.

- **Variable Número de Meses a Reconocer:**  
Esta es una variable compensatoria que plantea un mayor reconocimiento para aquellas Unidades Sociales con actividad económica que tengan menor ingreso, las que a su vez se consideran de mayor vulnerabilidad ante el traslado. Es inversamente proporcional al ingreso certificado en el peritaje a la actividad económica.

Los montos certificados en el peritaje de la actividad económica se deben convertir a Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. (SMLMV)

El número máximo de meses a reconocer es de seis (6) y el número mínimo es de tres (3). La fórmula permite obtener el valor exacto a reconocer, teniendo en cuenta los siguientes casos:

- Si la Utilidad Neta Promedio Mensual es menor o igual a 1 SMMLV, el número de meses a reconocer es de seis (6).
- Si el Utilidad Neta Promedio Mensual es mayor a 1 SMMLV, el número de meses a reconocer se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$M = 3 + 3$$

Dónde

M: Número de meses a reconocer

I: Utilidad Neta Promedio Mensual

Valor total a reconocer: Se calcula mediante la multiplicación de las dos variables definidas anteriormente.

Utilidad Neta Mensual Promedio x  
Número de Meses a Reconocer

NOTA: En todo caso, este reconocimiento se hace efectivo en el momento del desalojo del inmueble donde está ubicada la actividad económica.

- **Impacto de la actividad económica informal:** corresponde a un reconocimiento que pretende mitigar el impacto del traslado de la actividad económica informal.

- Aplica para el traslado obligatorio de la actividad económica.
- Aplica para cualquier tipo de ocupación del inmueble o espacio público.

Cálculo:

Se consideran dos variables para el cálculo:

- Valor estimado del Ingreso Neto Mensual Promedio: Del peritaje de la actividad económica certificada por el contador, se tomará del Balance General y del Estado de Resultados los Ingresos Netos y se calculará el Ingreso Neto Mensual Promedio (INMP), el cual será la base para el cálculo del monto a reconocer.

- Esta es una variable compensatoria que plantea un mayor reconocimiento para aquellas Unidades Sociales con actividad económica que tengan menor ingreso, las que a su vez se consideran de mayor vulnerabilidad ante el traslado.

Por tal razón, y dado el nivel de vulnerabilidad de la población que ejerce esta actividad, se reconocerá el número máximo de meses establecido para la actividad comercial formal, el cual es de 6 meses.

- Valor total a reconocer: se calcula mediante la multiplicación de las dos variables definidas anteriormente: Ingreso Neto Mensual promedio x Número de meses a reconocer. En caso de que el Ingreso Neto Mensual promedio sea mayor a

2 SMMLV el cálculo del valor total a reconocer será de 6 meses por 2 SMML.

- **Compensación por gastos de escolarización (cge):**

A través de esta figura se pretende dar un reconocimiento al propietario, poseedor o tenedor, por cada uno de los miembros de la familia menores de edad que residan en el inmueble y acrediten estar escolarizados en modalidad presencial (preescolar, primaria y secundaria), y que, en virtud de la ejecución del proyecto, deba cambiar de institución educativa, o requiera transporte si el nuevo sitio de vivienda queda muy retirado de la institución educativa en la que estudia. Se propone que este reconocimiento equivalga a 0,5 SMLMV, por cada menor en edad escolar.

- **Compensación por gastos legales**

Es el reconocimiento económico que se hará a los propietarios de inmuebles adquiridos, por concepto de gastos notariales, de rentas y de registro, así como por gastos en modificación de Reglamento de Propiedad Horizontal. Adicionalmente se reconoce el valor de los gastos legales de la vivienda en reposición.

- Aplica para todos los predios e inmuebles con afectaciones totales, parciales y mixtas.
- Aplica para cualquier tipo de ocupación del inmueble.
- Aplica para todas aquellas unidades sociales directamente afectadas.

- Valor: Para predios o inmuebles con afectación total o mixta, se propone que el valor del reconocimiento equivalga al 3.0 % de los gastos de venta, al igual que se reconozca el 1.3% de los gastos de escritura de compra de la vivienda de reposición, para un total de 4.3% del

total de la venta.

- **Compensación por traslado:**

Es el reconocimiento económico que se hará al propietario, poseedor o tenedor de los gastos en que se incurra por el traslado, montaje de los muebles, enseres, maquinaria y equipos de las actividades económicas, en iguales condiciones a las que se hallaba, de acuerdo con acta de verificación técnica suscrita por las partes, y según los precios del mercado.

Cálculo:

- Para las viviendas donde se desarrolle alguna actividad económica o para los locales comerciales, el monto será equivalente a un (1) SMLMV para traslado de enseres. En caso que se tengan equipos especiales, maquinaria o instalaciones especiales objeto de traslado, éstos serán valorados y reconocidas según el valor determinado por un perito, incluyendo el valor de la instalación en el nuevo sitio.

- Para las viviendas, sin importar la tenencia (propietario, poseedor o arrendatario), el monto será equivalente a medio (0.5) SMLMMV.

- A los hogares o viviendas mixtas (con actividad económica) con equipos, maquinaria e instalaciones especiales, se les reconocerá el costo determinado por la valoración del traslado e instalación de dichos equipos, maquinarias e instalaciones especiales.

- **Reconocimiento por renta**

A través de esta figura se pretende mantener el ingreso de renta por un periodo predeterminado a las personas que habitan el lugar y aplica para cualquier tipo de ocupación.

Cálculo:

- Para arrendatarios, el monto es el equivalente

a tres (3) meses de canon de arrendamiento, según el contrato de arrendamiento o de acuerdo al diagnóstico socioeconómico.

- Para el caso de los dueños de unidades residenciales que regresarán al barrio una vez termine el proyecto, se propone que se le pague un canon de arrendamiento equivalente a 1 SMMLV.

- Para locales comerciales, el monto se debe establecer de acuerdo al diagnóstico socioeconómico.

#### • **Compensación a personas en situación de discapacidad**

Este reconocimiento económico debe ser aplicado a personas en situación de discapacidad

motriz, acreditada mediante examen médico laboral y que estén incluidos en el censo socio económico, con el fin de garantizar obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, necesarias para el desplazamiento, seguridad y adecuada locomoción dentro de la misma.

El cálculo de este monto se realizará de acuerdo con la discapacidad de la persona y los elementos que necesite para la correcta adaptación a la nueva vivienda.



## Proceso de Gestión Predial

Las visitas a campo y las entrevistas realizadas a los habitantes del barrio, dejaron en evidencia que antes de cualquier intervención en Las Casitas, se debe hacer un arduo trabajo desde este componente, con el objetivo de reconocer el estado de los diferentes predios que conforman el barrio. En el acercamiento que se realizó a la comunidad por medio de las diferentes herramientas metodológicas se constató

#### • **Visita de Campo:**

Los profesionales designados identificarán los inmuebles objeto de destinación al Patrimonio Autónomo de Administración Inmobiliaria, con base en los insumos obtenidos de las investigaciones catastrales y jurídicas preliminares como escritura pública, ficha y plano catastral y demás documentos que permitan la correcta identificación del inmueble que se destinará, previa autorización del

que, además de haber quien son dueños y arrendatarios, en el barrio hay predios que presentan diversas complejidades, como predios en procesos de sucesión, tener solo la posesión, entre otros.

Para el diseño de este modelo, se proponen los siguientes pasos:

Concejo Municipal, para que ingrese al patrimonio autónomo derivado, una vez se cuente con el acto de cesión, enajenación voluntaria o expropiación vía judicial o administrativa.

#### • **Estudio de Títulos:**

El abogado responsable obtendrá la documentación necesaria de acuerdo a las anotaciones inscritas en los folios de matrículas

inmobiliarias, para elaborar el respectivo estudio de títulos y determinar en su contenido, por un lapso mínimo de diez (10) años, la tradición de los documentos que serán objeto del estudio.

El estudio de títulos contiene como mínimo:

- Identificación del predio: Donde se indican los linderos del mismo.

- Tradición: Se describen los propietarios anteriores y actuales, y el medio de negociación de ambos para la obtención del predio o del inmueble.

- Conclusiones del abogado: Conclusión sobre los aspectos legales básicos y estado jurídico del inmueble, teniendo en cuenta los hallazgos que resulten del análisis de los documentos estudiados.

#### • **Verificación De Áreas**

El estudio de títulos descrito anteriormente, deberá arrojar si el predio objeto de análisis tiene inconsistencia entre las áreas legales, catastrales y topográficas. Conforme a lo anterior, se deberán estudiar los siguientes documentos:

- Ficha Catastral
- Escritura Pública
- Certificado de Libertad y Tradición

El abogado responsable deberá gestionar, cuando resuelve, y acompañado del titular del inmueble, el trámite de corrección o aclaración de áreas ante la autoridad competente.

#### • **Avalúos Comerciales**

Con los insumos producto del levantamiento topográfico, la certificación de cabida y linderos (si la hubiere) y el estudio de títulos, la Sociedad Fiduciaria solicitará a la Lonja que corresponda,

los avalúos comerciales, incluyendo la tasación y/o liquidación de daño emergente y lucro cesante, de conformidad con los parámetros y criterios contenidos en el Decreto 1420 de 1998 y sus normas complementarias y concordantes.

#### • **Remisión de documentos para avalúo:**

El técnico realizará un oficio remitido al Representante Legal de la entidad evaluadora, donde se describen los inmuebles a los cuales se realizará el avalúo, destacando la dirección, número de predio, matrícula inmobiliaria y propietario, y anexando los siguientes documentos:

- Certificado de Libertad y Tradición
- Ficha Catastral
- Escritura Pública
- Estudio de títulos

#### • **Revisión de avalúos:**

Una vez recibidos los avalúos, el profesional designado, deberá revisar los informes técnicos en los siguientes aspectos:

- Técnicos: Deberá verificar si los datos consignados en el avalúo son y corresponden al inmueble objeto de la solicitud en cuanto a las áreas consignadas en el levantamiento topográfico y demás documentos.
- Jurídicos: Deberá verificar que el folio de matrícula inmobiliaria indicado en el informe técnico sea el mismo proporcionado y de acuerdo al estudio de títulos, la identificación correcta del propietario y/o poseedor inscrito.

#### • **Criterios para iniciar el proceso de adquisición predial:**

- Levantamiento topográfico.
- Avalúo comercial en firme.
- Estudio de títulos.
- Presupuesto requerido.

## Instrumentos aplicados al Proceso de Gestión Predial

### • Enajenación Voluntaria:

Para ello la entidad contará con un término de 30 días hábiles contados a partir del conocimiento de la oferta de compra por parte del poseedor y / o propietario inscrito.

### • Expropiación Por Vía Administrativa:

En caso de no poder llegar a acuerdos con los dueños de los lotes en la etapa de enajenación voluntaria, se da inicio a este proceso, siempre y cuando sea declarado como de utilidad pública.

### • Expropiación por Vía Judicial:

Cuando el predio no es declarado como de utilidad pública.

### • Enajenación Forzosa:

Se hace a través de subasta pública cuando no hay el desarrollo de unidades de actuación urbanística o un predio declarado como de

desarrollo prioritario.

### • Declaratoria de Utilidad Pública:

Al ser este un proyecto de renovación urbana, se puede utilizar esta figura luego de haber hecho todo el proceso de cartografía y haberse identificado cuáles predios se necesitan.

### • Derecho de Preferencia:

Permitirá la declaración de utilidad pública de los suelos que serán intervenidos para la ejecución de planes de vivienda de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP) dentro del barrio.

### • Banco Inmobiliario:

A través de esta figura se pueden administrar los predios e inmuebles del barrio.



## Proceso de Gestión Urbana

Este modelo se plantea con el objetivo de hacer un aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Las Casitas, de manera tal que se puedan incluir elementos como la vivienda, equipamientos y espacio público que den pautas sobre el mejoramiento de la habitabilidad en espacios con características urbanas y sociales parecidas a las del lugar.

Desde este modelo se plantean estrategias que permiten que el diseño del barrio sea acorde con la realidad de sus habitantes y que la materialización

del mismo se pueda hacer de manera sostenible.

### • Modelo de Ocupación:

Gran parte del éxito de este modelo se encuentra en la posibilidad de diseñar espacios que satisfagan las necesidades de los habitantes de Las Casitas y que estén acordes con el imaginario de barrio soñado por ellos. Para ello fue importante hacer una propuesta espacial en la que se muestra una mezcla de usos que pueden potenciar las características del barrio. Se tuvo en cuenta que el área del lugar es de 33.242

m2.

De esa manera se hace una apuesta por intervenir el barrio desde el diseño de 4 elementos principalmente:

### - Vivienda:

Con el objetivo de garantizar que las familias que desean quedarse en el barrio lo puedan hacer, se plantean dos tipos de viviendas desde este trabajo. De un lado las Viviendas de Interés Prioritario (VIP), que como se dijo anteriormente se pueden invertir hasta 100 SMMLV teniendo en cuenta que se encuentran en suelos de renovación urbana y pueden alcanzar un área hasta de 51m2. Estas viviendas pueden ser una solución para aquellas familias del barrio que habitan en unidades de vivienda muy pequeñas y que no cuentan con unas características de vivienda digna. El otro tipo de vivienda propuesta es la Vivienda de Interés Social (VIS), una opción de habitabilidad para aquellos vecinos del barrio que deseen ser reubicados en el mismo lugar; estas viviendas pueden alcanzar un área de hasta 75m2 e invertirse hasta 175 SMMLV por ser un suelo de renovación urbana.

A continuación, se plantea un ejercicio minucioso en el que los habitantes del barrio acceden a su vivienda y los habitantes nuevos se ubicarán en torres de estrato 4.

Para la generación de las VIS y VIP se plantea que ocupen un área de 1.401 m2, lo que corresponde al 4,21% del área del barrio. Para su ubicación se propone lo siguiente:

- 2 bloques de 5 niveles donde se construirán 70 viviendas de interés social (VIS) y 20 viviendas de interés prioritario (VIP). Para la construcción de las VIS se propone el área máxima que se puede utilizar en estos casos, es decir, 60 m2 teniendo en cuenta el hecho de estar diseñando sobre un área de renovación

urbana; de esa misma manera se propone un área de 75 m2 para VIS.

- En uno de los bloques se construirán 2 apartamentos por piso, obteniendo de esta manera un total de 10 apartamentos. En los otros 4 bloques se construirán 4 apartamentos por piso, para un total de 80; de esta manera se da solución de vivienda a 90 familias del barrio.

- En el caso de las 80 familias que se postulan a la vivienda de interés social, pueden utilizar parte del valor entregado por sus predios para pagar su vivienda, o en el caso de quienes viven bajo la modalidad de arriendo pueden postularse a su vivienda por medio de leasing habitacional.

- Los apartamentos VIP se proponen para aquellas familias del barrio que viven en áreas menores a 50m2 y que el valor de sus predios no alcance para acceder a una VIS. Según EDU (2015), los predios del barrio cuya área es menor e igual a 50m2 son 21.

Cabe aclarar que aquellas familias cuyo predio no tenga un valor que alcance el valor de la VIP o VIS, serán subsidiadas por las cargas sociales que genere el proyecto.

En esta fase, la participación comunitaria es importante toda vez que los talleres de imaginario realizados en la etapa de campo, se basaron en las necesidades de las personas, pero desde aquellos elementos que se necesitaban en la parte exterior del barrio y que serían de uso común como los espacios públicos y los equipamientos. De esta manera se propone que, aunque ya existen unos parámetros para el diseño de este tipo de viviendas, se tenga en cuenta el deseo de los habitantes del barrio a la hora de la construcción de estas.

La materialización de este modelo de gestión dentro del plan parcial de las casitas, también

pretende entre otras cosas, hacerlo sostenible desde el punto de vista financiero, por ello se propone la construcción de viviendas de estrato 4, las cuales estarán ubicadas en 7 torres: 3 serán de 21 pisos y 4 de 22 pisos. De esas 7 torres, 5 tendrán de a 6 apartamentos por piso, una torre tendrá 4 apartamentos por piso y otra torre tendrá 8 apartamentos por piso.

La construcción y venta de estos apartamentos se hará a través del sector privado.

#### - Equipamientos:

En entrevista con Martha Cobaleda, presidenta de la Junta Acción Comunal (JAC), se pudo entender que los deseos más grandes de la comunidad con respecto a los equipamientos, son las canchas deportivas y una ludoteca más grande donde se pueda tener el espacio suficiente para la cantidad de niños que llegan a diario al lugar.

Esta entrevista ratifica lo que el resto de la comunidad describió en cada uno de los grupos focales y talleres de imaginario. Desde este trabajo se plantean los siguientes equipamientos para que sean integrados al nuevo espacio del barrio Las Casitas:

- Dos canchas Deportivas
- Un gimnasio al aire libre
- Un espacio que puedan utilizar para ludoteca, sede de la JAC y otras reuniones barriales.
- Incorporar mobiliarios como sillas, luminarias y canecas para residuos sólidos.

#### - Espacio Público:

Este componente se constituye en una de las debilidades más grandes que tiene el barrio; las reuniones con los vecinos del lugar fueron el escenario para escucharlos hablar de aquellos espacios que ellos consideran que se necesitan

para su deleite e integración. Además de los conversatorios con los habitantes, los recorridos por el barrio permitieron observar la escasez de lugares que puedan generar convergencia y en donde se puedan realizar actividades al aire libre; la calle es muy importante y constituye el espacio público por excelencia, y hay ciertos lugares que han sido escogidos por los habitantes de manera espontánea para realizar actividades grupales o reuniones de interés. Desde este trabajo se propone integrar los siguientes elementos para mejorar el sistema de espacios públicos del barrio:

- **Andenes:** estos espacios se deben definir dentro de la trama urbana del barrio, sobre todo si se tiene en cuenta que hay personas adultas y en condición de discapacidad, a quienes en la actualidad se les dificulta caminar por algunas calles, debido a la ausencia de los andenes o al hecho de que los existentes son muy estrechos, lo cual pone en riesgo su seguridad debido al tránsito de motos y carros.

- **Parques:** La población infantil y adulta del lugar expresó la necesidad de tener parques que permitan la integración y realización de distintas actividades de manera segura, evitando el riesgo de accidentes en la calle.

- **Murales Artísticos:** Uno de los valores encontrados dentro del barrio, fue el trabajo realizado por parte de niños y adultos en dos muros al interior de Las Casitas con pinturas artísticas. Se propone fortalecer esta actividad en el barrio con el objetivo de darle un mejor aspecto visual a aquellos muros y postes que estén ubicados en lugares estratégicos.

- **Jardines:** A través de la introducción de plantas en la parte exterior de las viviendas del lugar, se cumple con el anhelo de gran parte de los habitantes, quienes en las reuniones y demás actividades expresaron

que les gustaría que en el barrio se contara con espacios verdes, que le dieran un mejor aspecto al entorno. Además, a gran parte de las mujeres del barrio les gusta el cuidado de las plantas, las cuales, por falta de espacios en el exterior, las conservan dentro de las casas.

- **Siembra de Árboles Medianos y Grandes:** La Avenida Las Vegas es el único lugar del barrio donde se detectó la presencia de individuos arbóreos de tamaño mediano y grande, por ello se considera importante sembrar árboles al interior, que ayuden a hacer más agradable la trama urbana del barrio, al tiempo que sirven para atrapar partículas contaminantes, para el control del ruido y de la temperatura y además promueven la biodiversidad, pues el dosel de los árboles es un atrayente de avifauna al lugar.

#### - Comercio:

El barrio se cuenta con actividad económica tanto formal como informal, por eso se espera que la

nueva estructura urbana favorezca el desarrollo económico de los trabajadores de este sector. Se propone que en los primeros pisos de VIS y VIP, además de priorizar a aquellas personas que tienen alguna discapacidad o que por su edad tienen movilidad reducida, también se tenga en cuenta en la priorización a los pequeños comerciantes, pues ayuda a mantener la estructura actual de las viviendas mixtas (hogar-comercio), que actualmente operan en los primeros pisos y dejan una ventana hacia el exterior para el contacto con los clientes, como se explicó en el análisis urbano hecho previamente. Además, los dos primeros pisos de las torres donde se encuentran las viviendas de estrato 4, serán destinados para la construcción de locales comerciales, y se priorizará a los comerciantes que están ubicados en locales comerciales dentro del barrio para que sean arrendatarios, o en el caso de vecinos que sean dueños de locales comerciales en Las Casitas, se les invita a ser socios del proyecto para que con el valor de su predio puedan pagar un local nuevo o parte del mismo.

### Instrumentos aplicados al proceso de gestión urbanística

#### • Pago de Obligaciones Urbanísticas:

Para la generación de vías, zonas verdes, espacio público y equipamiento colectivo.

#### • Compra de Derechos Fiduciarios:

Para el desarrollo de programas VIS y VIP en esta área de renovación urbana. Estas se pueden construir dentro del proyecto y las que no se alcancen a edificar en el área por la falta de espacio, se podrán construir en otro proyecto del mismo urbanizador.

#### • Planes Parciales:

Al ser esta un área de renovación urbana, esta

figura es el instrumento ideal para el desarrollo de este suelo. De ahí la idea de generar este modelo de gestión para el "Plan Parcial Las Casitas".

#### • Unidades de Actuación Urbanística:

A través de esta figura se pretende promover la gestión asociada de la mayoría de los propietarios, al tiempo que ayuda al cumplimiento de las normas urbanísticas dentro del proyecto. De hecho, esta figura se utiliza en remplazo de las unidades de gestión, debido a que según las encuestas realizadas en la etapa de campo, no todos los propietarios estarían de acuerdo con el proceso.

- **Fondos de compensaciones:**

Esta figura se vuelve muy útil de incluir en el proceso, porque permite pagos de cesiones de otros proyectos más valorizados del municipio para el mejoramiento del barrio, invirtiéndolos en equipamientos y espacio público.

- **Cobro de Plusvalía:**

Esta figura se aplica a los desarrolladores del plan parcial en aportes para la construcción de equipamientos y espacio público, que pueden ser pagados al interior del plan o por fuera del mismo.

- **Encargo Fiduciario:**

A través de esta figura se administran y se manejan recursos públicos sin que necesariamente se tenga que hacer transferencia de dominio de algún bien.

- **Transferencia de Cesiones:**

En el caso de las obligaciones de espacio público, serán pagadas en el mismo proyecto; mientras que las de equipamiento, se pagarán 330m<sup>2</sup> en el terreno, y el resto en otra área del municipio..

- **Incentivo de Utilidad:**

Busca incentivar la renovación urbana, donde se pretende dar mayor utilidad al inversionista y disminuir la utilidad en áreas de expansión.

- **Reajuste de Tierras:**

Tiene como objetivo una nueva configuración predial al interior de cada unidad de actuación urbana.



## Proceso De Gestión Financiera

### Instrumentos aplicados al proceso de gestión financiera

- **Fondo rotatorio de obligaciones urbanísticas:**

Este será implementado con los recursos recaudados en cada subcuenta de obligaciones urbanísticas con destinación específica para vías, espacio público y equipamientos.

- **Recaudos, Pagos, Rendimientos financieros, Control contables:**

Luego de haberse definido la Fiducia como el medio de gestión asociada del proyecto, y teniendo en cuenta el manejo de dinero realizado a través de la misma, las figuras aquí mencionadas son parte de las obligaciones y actividades derivadas de su aplicación.



## Proceso de Gestión Inmobiliaria:

### Medios de Gestión Asociada Aplicadas al proceso:

- **Fondo de Inversión Inmobiliaria (FINMO):**

Aplicaría para clase 1 y clase 2, debido a que se le apunta a la construcción de vivienda y actividad comercial. En cuanto a la clasificación puede ser abierto o cerrado, de acuerdo con el estudio de mercado realizado.

- **Compra de Derechos Fiduciarios:** Se utiliza para que los constructores cumplan con el porcentaje de suelos destinados a VIS y a VIP.

- **Asociaciones Público-privadas:** A través de este instrumento se puede vincular al sector privado para proveer bienes y servicios públicos que estén asociados a una infraestructura. Estas asociaciones pueden ser de iniciativa pública o privada.

## Conclusiones

Cuando se planteó la realización de esta investigación, se tuvo por objetivo proponer un modelo de gestión para la renovación urbana que sería aplicable en el barrio Las Casitas del Municipio de Envigado. De esta manera, se vio a bien realizar un análisis de otros autores que habían desarrollado propuestas que le apuntaban a generar cambios urbanos dentro de lugares con condiciones similares al espacio físico en el que se pretendía validar la propuesta; igualmente se realizó un trabajo de campo que pudo enriquecer lo planteado en la tesis, ya que los habitantes del lugar, pese a no tener gratas experiencias sobre anteriores propuestas, siguen abiertos a escuchar posibilidades de cambios dentro de su territorio que se acomoden a sus dinámicas y que les permita fortalecer elementos que han marcado la identidad de la comunidad.

Esta investigación se hace muy pertinente toda vez que las ciudades han venido atravesando procesos de cambio que en ocasiones, se convierten en traumáticos para las personas que habitan los territorios y para las instituciones que los dirigen, debido a que no se plantean rutas o modelos de gestión en los que se introduzcan instrumentos que garanticen la viabilidad del mismo, a través de la agrupación de elementos urbanísticos, sociales y de instrumentos de gestión que puedan garantizar su sostenibilidad.

De esa manera a través de este trabajo se reconoce que los instrumentos de planificación con los que se cuenta en el país, pueden ser muy efectivos si se utilizan de manera eficiente. Además se plantea que la planificación es un proceso importante para realizar un adecuado ordenamiento del territorio,

pero debe tener en cuenta el componente social, dándole valor a la forma de vida de las comunidades y a la historia construida dentro de los territorios. Se llega a esta conclusión porque durante el trabajo de campo realizado en el barrio Las Casitas se pudo observar que uno de los atributos sociales más valiosos con que cuentan sus habitantes es el sentido de pertenencia por el barrio, ligado a la historia de lucha y de logros que aunque eran pequeños, se fueron convirtiendo en un tesoro dentro de la memoria colectiva de sus habitantes.

Luego de haber realizado esta investigación se concluye igualmente que:

- **Es un modelo de gestión flexible:**

La manera como se desarrolló este modelo y la idea de implementarlo dentro de un área de renovación urbana, brindan la posibilidad de que lo planteado en esta investigación se pueda replicar en otros territorios con características urbanas y sociales similares a las del barrio Las Casitas. Así mismo, este modelo presenta una flexibilidad frente a la articulación de otros instrumentos del ordenamiento territorial según sea el caso.

La flexibilidad presentada por este modelo se le atribuye también al hecho de poder implementar la estrategia a través de una Fiducia Mercantil, porque de esta manera se reducen los trámites administrativos que se pueden llevar a cabo con la puesta en marcha de una entidad gestora, ya que en ocasiones las entidades gestoras se vuelven una carga económica y burocrática para las administraciones municipales; mientras que

la Fiducia se hace más rápido y a través de la misma, se desarrolla un PAM y un PAD para poner en funcionamiento la estrategia.

- **Presenta pertenencia dentro de los estudios urbanos:**

La manera como se desarrolló esta investigación pone de manifiesto que, si bien no existen fórmulas mágicas para plantear el desarrollo de las ciudades, si existen instrumentos y rutas de gestión que pueden servir como “cajas de herramientas” para ir tomando aquello que se necesita y que se debe aplicar para alcanzar la renovación urbana de los territorios.

- **Genera aportes desde los ámbitos social, económico y urbano:**

- **Urbano:** Como modelo aplicado al ámbito urbano, responde a la necesidad de crear un

espacio equilibrado en el que se mejoren las condiciones de la vivienda y se introduzcan equipamientos y espacios públicos que mejoren la calidad de vida de los habitantes del lugar.

- **Social:** Como modelo aplicado al ámbito social, permite la participación activa de los vecinos del lugar en la toma de decisiones frente a los cambios a realizar en el territorio, al tiempo que les permitirá tener mejores oportunidades de gozar de un ambiente que desde lo urbano responde a sus anhelos.

- **Económico:** Como modelo aplicado al ámbito económico constituye una oportunidad única de transformar a Las Casitas en un área en donde se combina la vivienda con una nutrida plataforma de comercio, aprovechando la ubicación estratégica con la que cuenta.

## Recomendaciones

---

La realización de este trabajo deja enseñanzas y plantea nuevos retos para la institucionalidad, para la academia y para la comunidad en general, ya que los procesos de renovación urbana han de ser planificados desde diferentes escenarios y entendiendo que se realizan para generar, no solamente cambios desde la infraestructura física, sino también desde lo social y lo económico de los territorios; y debe ser una apuesta de desarrollo para las ciudades, comprendiendo sus dinámicas y reconociendo el protagonismo de su capital social.

A futuros investigadores sobre el tema, se les recomienda plantear la posibilidad de proponer nuevos instrumentos que refuercen y garanticen la sostenibilidad de procesos de renovación urbana; e igualmente seguir incluyendo a la comunidad en las investigaciones realizadas, ya que gran parte del éxito de los proyectos está dado por el trabajo social realizado.

A la comunidad de Las Casitas se les recomienda plantear de forma colectiva, qué tipo de desarrollo necesita el barrio y de esa manera seguir conservando elementos que le dan identidad, pero permitiendo cambios que generan una recualificación del lugar.

A las organizaciones civiles se les recomienda trabajar de manera conjunta en la creación de herramientas de participación ciudadana que permitan crear conciencia en la comunidad acerca de la necesidad de generar cambios en el barrio, ya que la historia del mismo, demuestra que ha sido fruto de procesos evolutivos, los cuales se deben seguir realizando en pro de tener mejores

espacios que hagan más agradable la vida en el lugar.

A la Administración Municipal se le recomienda generar las condiciones necesarias para que los procesos de renovación urbana planteados para Envigado, no solamente generen cambios en su estructura físico-espacial, sino que también puedan dejar capacidades instaladas en los territorios y de esta manera sus habitantes puedan terminar de impulsar su propio desarrollo. Igualmente, se le recomienda validar el modelo de gestión, por medio de una intervención en el territorio.

A las empresas constructoras que puedan hacer parte del proceso de renovación del barrio se les recomienda entender que las calles, así como algunas estructuras físicas del barrio, deben reflejar la historia de sus vecinos, para que el pasado les siga hablando a través de estos elementos, de manera tal que los invite a generar procesos de apropiación y deleite por los nuevos equipamientos y espacios públicos generados en el barrio.

## Bibliografía

Alcaldía de Envigado, 2015. Historia de los barrios: lugares para soñar, crecer y servir. Envigado

Alcaldía de Envigado, 2011. Acuerdo 010 de 2011, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado. Envigado (Antioquia)

Alcaldía de Envigado, 2016. Estado de los planes parciales del Municipio de Envigado. [En línea]

Disponible en : <http://www.envigado.gov.co/planeacion#/plan-de-ordenamiento-territorial/planes-parciales>

[Último acceso: 2016].

Alcaldía de Envigado, 2016. Plan de Desarrollo de Envigado 2016-2019, Vivir mejor, un compromiso con Envigado. [En línea]

Disponible en: <http://www.envigado.gov.co/nuestra-alcaldia/Documents/Plan-De-Desarrollo-Municipal-de-Envigado-Raul-Cardona-2016-2019.pdf>

[Último acceso: 2016].

Alcaldía de Medellín , 2006. Decreto 124 de 2006 - Plan parcial gran manzana Simesa. Medellín

Alcaldía de Medellín, 2011. Bio 2030, Plan Director Medellín, Valle de Aburrá. Primera ed. Medellín: Mesa Editores.

Alcaldía de Medellín, 2014. Sistema para el reparto de cargas y beneficios. Medellín: s.n.

Alcaldía Mayor de Bogotá , 2014. Guía para el reparto de cargas y beneficios en planes parciales de renovación urbana. Bogotá

Anon., 2008. Reparto equitativo de cargas y beneficios. Dearq - Revista de Arquitectura de la Universidad de Los Andes.

Atehortúa, F. A., Bustamante, R. E. & Valencia, J. A., 2008. Sistema de gestión integral : una sola gestión, un solo equipo. 1a Edición ed. Medellín: Editorial Universidad de Antioquia.

Cepal, 2003. Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Congreso de Colombia, 1983. Ley 14 de 1983. Bogotá

Congreso de Colombia, 1989. Ley 9 de 1989. Bogotá

Congreso de Colombia, 1993. Ley 80 de 1993. Bogotá

Congreso de Colombia, 1997. Ley 388 de 1997. Bogotá

Congreso de Colombia, 2003. Ley 820 de 2003. Bogotá

Congreso de Colombia, 2011. Ley 1450 de 2011. Bogotá

Congreso de Colombia, 2012. Ley 1508 de 2012. Bogotá

Dot, E., Vera, A. & Pallares , M., 2007. El 22@ Barcelona o el liderazgo del espacio urbano. La economía del conocimiento en la Barcelona del siglo XXI.

Empresa de Desarrollo Urbano , 2015. Diagnóstico socio-territorial Las Casitas. Medellín

Empresa de Desarrollo Urbano, 2015. Documento técnico de soporte del Plan Parcial Las Casitas. Envigado

García, J. C., 2011. Renovación urbana en Cartagena: Retos y oportunidades. Cartagena.

Gido, J. & Clements, J. P., 2001. Administración exitosa de proyectos. s.l.:International Thompson Editores.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, M. d. P., 2010. Metodología de la investigación. Quinta ed. México D.F: McGraw-Hill.

Icontec, 2009. Norma técnica de calidad en la gestión pública NTCGP 1000:2009. Bogotá: Icontec.

Jordán, R. & Simioni, D. edits., 2003. Guía de gestión urbana. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Ménsula Ingenieros, 2017. Ménsula Ingenieros. [En línea]

Disponible en: [http://www.mensulaingenieros.com/detalle\\_mensula\\_ingenieros\\_medellin\\_bogota\\_colombia.php?ID\\_categoria=2&ID\\_obra=53](http://www.mensulaingenieros.com/detalle_mensula_ingenieros_medellin_bogota_colombia.php?ID_categoria=2&ID_obra=53)

[Último acceso: 6 Julio 2017].

Presidencia de Colombia, 2013. Decreto 0075 de 2013. Bogotá

Presidencia de la República de Colombia, 1971. Decreto 410 de 1971. Bogotá

Presidencia de la República de Colombia, 2004. Decreto 1877 de 2004. Bogotá

Presidencia de la República de Colombia, 2010. Decreto 4832 de 2010. Bogotá

Presidencia de la República de Colombia, 2011. Decreto 1920 de 2011. BogotáR

Salazar, J., 2010. Ordenamiento urbano y consolidación de políticas del suelo. En: P. Torres & M. C. García, edits. Las ciudades del mañana. Gestión del suelo urbano en Colombia. Washington DC: BID, pp. 1-38.

Urbam; Alcaldía de Medellín , 2013. Rehabitar la montaña. Medellín : Eafit.

Urbam, 2013. Entre orillas: la ribera del Río Medellín se regenera en el nuevo Guayabal. Perfil de un proyecto piloto de renovación urbana. Medellín: Eafit.

Valencia, A. L., 2008. Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira. Ciudad Victoria. DEARQ - Revista de Arquitectura / Journal of Architecture, pp. 88-95.

## Listado de Anexos

Anexo 1. Instrumentos de Gestión del Ordenamiento Territorial y Mecanismos de Financiación (Pag 22. Pag 40)

Anexo 2. Entrevistas Realizada a Expertos en Renovación Urbana y Líderes de Las Casitas (Pag 83)

Anexo 3. Encuestas realizadas a los habitantes del barrio (Pag 85)

Anexo 4. Plan de Comunicaciones (Pag 137)

## Listado de tablas

1 - Listado planes parciales de Envigado. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado. Elaboración propia. 2017. 10

2 - Integrantes de la Junta de Acción Comunal. Fuente: elaboración propia. 2017 51

3 - Integrantes de la Veeduría Intercambio Vial Mayorca. Fuente: elaboración propia. 2017 52

4 - Integrantes veeduría 134 Plan Parcial Las Casitas. Fuente: elaboración propia. 2017 52

5 - Personas de la comunidad asistentes a la presentación del proyecto. Fuente: elaboración propia. 2017 72

6 - Miembros de la JAC asistentes en el grupo focal. Fuente: elaboración propia, 2017 74

7 Miembros de la comunidad asistentes al grupo focal. Fuente: elaboración propia, 2017. 75

8 . Nombre de niños asistentes al taller de imaginarios. Fuente: elaboración propia, 2017. 81

9. Jóvenes asistentes al taller de imaginarios. Fuente: elaboración propia, 2017. 82

10 . Componentes del PAM y PAD. Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 1920 de 2011. 114

## Listado de figuras

0- Imagen portada - Elaboración propia	
1 - Panorámica Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017	VI
2 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	X
3 - Panorámica Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017	3
4 - Localización Municipio de Envigado en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Elaboración propia. 2017	4
5 - Área total, urbana y rural del Municipio de Envigado. Fuente: Plan de Desarrollo de Envigado 2016-2019. Elaboración propia. 2017	5
6 - Usos del suelo zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: POT 2011; elaboración propia. 2017	8
7- Tratamientos urbanísticos zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: POT 2011; elaboración propia.2017	9
8 - Planes parciales zona urbana del Municipio de Envigado. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado; elaboración propia. 2017	11
9 - Estado planes parciales en suelos con tratamiento de desarrollo y redesarrollo. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, Envigado; elaboración propia.2017	12
10 - Fotografía aérea Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017	13
11 - Síntesis metodología de la investigación. Elaboración propia. 2017	19
12 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	21
13- Clasificación de los instrumentos de gestión y mecanismos de financiación del ordenamiento territorial. Elaboración propia. 2017.	23
14 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	43
15- Localización Barrio Las Casitas. Fuente: elaboración propia	44
16- Línea del tiempo historia barrial. Fuente: Elaboración propia, con base en entrevistas y conversatorios.	47
17 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	49
18 - Familias tradicionales del barrio Las Casitas. Fuente elaboración propia, con base en EDU, 2015.	50
19 - Fotografía Barrio Las Casitas. Fuente: Secretaría de Bienestar Social. 2016	53
20 - Mapa de límites del barrio. Fuente elaboración propia. 2017	54
21 - Jerarquía malla vial. Fuente: elaboración propia con base en EDU, 2015.	55
22 - Tipología de vivienda del barrio. Fuente: elaboración propia. 2017	56
23 - Dinámicas de crecimiento de la vivienda. Fuente: elaboración propia. 2017	57
24 - Tenencia de la vivienda. Fuente: elaboración propia. 2017	58
25 - Institución Educativa María Mediadora. Fuente: elaboración propia. 2017	59
26 - Iglesia María Mediadora. Fuente: elaboración propia. 2017	60
27 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	60
28 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	61
29 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	61
30 - Cambios urbanos positivos generados en el área de construcción del proyecto Plan Parcial Ciudad Victoria. Fuente: <a href="https://www.google.com.co/h?q=imagenes+del+plan+parcial+ciudad+victoria&amp;biw=1366&amp;bih=662&amp;tbm=isch&amp;tbo=u&amp;source=univ&amp;sa=X&amp;ved=0ahUKEwiropG17nUAhVGSSYKHSRbBxsQsAQIIA#imgrc=py1XVQicTRa08M65">https://www.google.com.co/h?q=imagenes+del+plan+parcial+ciudad+victoria&amp;biw=1366&amp;bih=662&amp;tbm=isch&amp;tbo=u&amp;source=univ&amp;sa=X&amp;ved=0ahUKEwiropG17nUAhVGSSYKHSRbBxsQsAQIIA#imgrc=py1XVQicTRa08M65</a>	65
31 - Recorrido proyecto 22@ Barcelona. Fuente: elaboración propia. 2017	66
32 - Recorrido proyecto 22@ Barcelona. Fuente: elaboración propia. 2017	67
33 - Espacio público abierto al arte y a la cultura Ciudad del Río (Plan Parcial Simesa). Tomado de: <a href="https://www.google.es/search?q=imagenes+de+simesa&amp;tbm=isch&amp;imgil=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%253BKyoJI-QtpTFioM%253Bhttps%25253A%25252F%25252Flegadoa%25252F2010%25252F09%25252F21%25252Farchivo-de-simesa%25252F&amp;source=iu&amp;pf=m&amp;fir=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%252CKyoJI-QtpTFioM%252C_&amp;usg=__dZtClbS4nxEyjKFm55F6ljhRw%25252F3D&amp;biw=1366&amp;bih=613&amp;ved=0ahUKEwjs_dqI5bnUAhUBbSYKHZRDCJ4QyjcIog&amp;ei=JVA_WazXOIHamQGuh6HwCQ#tbm=isch&amp;q=imagenes+d e+ciudad +del+rio+medellin&amp;imgil=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%253BKyoJI-QtpTFioM%253Bhttps%25253A%25252F%25252Flegadoa%25252F2010%25252F09%25252F21%25252Farchivo-de-simesa%25252F&amp;source=iu&amp;pf=m&amp;fir=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%252CKyoJI-QtpTFioM%252C_&amp;usg=__dZtClbS4nxEyjKFm55F6ljhRw%25252F3D&amp;biw=1366&amp;bih=613&amp;ved=0ahUKEwjs_dqI5bnUAhUBbSYKHZRDCJ4QyjcIog&amp;ei=JVA_WazXOIHamQGuh6HwCQ#tbm=isch&amp;q=imagenes+d e+ciudad +del+rio+medellin&amp;imgrc=HjA9oLDapvU0vM69">https://www.google.es/search?q=imagenes+de+simesa&amp;tbm=isch&amp;imgil=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%253BKyoJI-QtpTFioM%253Bhttps%25253A%25252F%25252Flegadoa%25252F2010%25252F09%25252F21%25252Farchivo-de-simesa%25252F&amp;source=iu&amp;pf=m&amp;fir=nmVS8ZDHyVuUCM%253A%252CKyoJI-QtpTFioM%252C_&amp;usg=__dZtClbS4nxEyjKFm55F6ljhRw%25252F3D&amp;biw=1366&amp;bih=613&amp;ved=0ahUKEwjs_dqI5bnUAhUBbSYKHZRDCJ4QyjcIog&amp;ei=JVA_WazXOIHamQGuh6HwCQ#tbm=isch&amp;q=imagenes+d e+ciudad +del+rio+medellin&amp;imgrc=HjA9oLDapvU0vM69</a>	69
34 - Propuesta urbana realizada por la EDU. Fuente: EDU, 2015	71
35 - Reunión de presentación a la comunidad. Fuente: elaboración propia 2017	73
36 - Conformación por género del grupo focal 1. Fuente: elaboración propia. 2017	74
37 - Reunión con los miembros de la JAC. Grupo Focal 1. Fuente: elaboración propia, 2017.	75
38 - Miembros de la comunidad asistentes al grupo focal 2. Fuente: elaboración propia, 2017.	76
39 - Reunión con niños y jóvenes del barrio. Grupo Focal 3. Fuente: elaboración propia, 2017.	77
40 - Juegos realizados en la calle. Fuente: elaboración propia, 2017.	78
41 - Juegos realizados en la calle. Fuente: elaboración propia, 2017.	78
42 - Conformación por género del grupo focal 3. Fuente: elaboración propia. 2017	78
43 - Imaginarios realizados por los niños del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017.	80
44 - Imaginarios realizados por los niños del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017.	80
45 - Taller de imaginarios realizado con jóvenes del barrio. Fuente: elaboración propia, 2017	82
46 - Personajes entrevistados en la etapa de campo de la investigación. Fuente: elaboración propia, 2017.	84
47 - Celebración día de la familia barrio las casitas. Fuente: JAC	87
48 - Modelo de un Sistema de Gestión de la Calidad basado en procesos. Fuente: NTCGP 1000:2009.	89
49 - Modelo de gestión integral para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017	93
50 - Procesos del Modelo de gestión integral para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017	94
51 - Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral. Fuente: Elaboración propia, 2017	97

52 - Clasificación de los instrumentos por procesos del modelo de gestión integral. Fuente: Elaboración propia, 2017	99
53 - Panorámica Envigado zona urbana. Fotógrafo Fabio Gómez. 2017	101
54 - Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.	103
54 - Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.	105
54 - Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.	107
54 - Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.	109
54 - Mapa de procesos para la renovación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2017.	111
55 - Estructura contrato de fiducia mercantil – PAM - PAD. F Fuente: Elaboración propia, 2017.	113
56 - Mapa de actores. Fuente: Elaboración propia, 2017.	116
57 - Modelo de ocupación. Fuente: Elaboración propia, 2017.	120
58 - Convenciones ruta de gestión. Elaboración propia, 2017.	121
59 - Ruta de gestión fase de PREFACTIBILIDAD. Elaboración propia, 2017.	122
60 - Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD. Elaboración propia, 2017.	124
61 -Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD – FORMULACIÓN PLAN PARCIAL. Elaboración propia, 2017.	126
62 - Ruta de gestión fase de FACTIBILIDAD – IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS. Elaboración propia, 2017.	128
63 -Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN. Elaboración propia, 2017.	130
64 -Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN – CONFROMACIÓN UNIDADES. Elaboración propia, 2017.	132
65- Ruta de gestión fase de IMPLEMENTACIÓN –GESTIÓN SOCIAL Y PREDIAL. Elaboración propia, 2017	134