



Libertad y Orden

**Ministerio de Vivienda,
Ciudad y Territorio**



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

SUELO Y VIVIENDA

Octubre de 2012





ESTRUCTURA

CONTENIDOS EN POT

1. DIAGNÓSTICO. **Qué insumos se necesitan**

- Conocer las necesidades (déficits)
- Identificar las dinámicas poblacionales (Volumen, estructura, movimientos)
- Condiciones de población ubicada en zonas de riesgo (Afectaciones Ola Invernal, remoción)
- Identificación de población en situación de Desplazamiento.
- Otros...

2. FORMULACIÓN. **Qué decisiones se toman**

- En suelos urbanos y de expansión los lineamientos y condiciones de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales.
- En suelos urbanos y de expansión la definición de usos y tratamientos
- En suelos rurales los lineamientos y condiciones para los asentamientos, centros poblados, vivienda campestre.

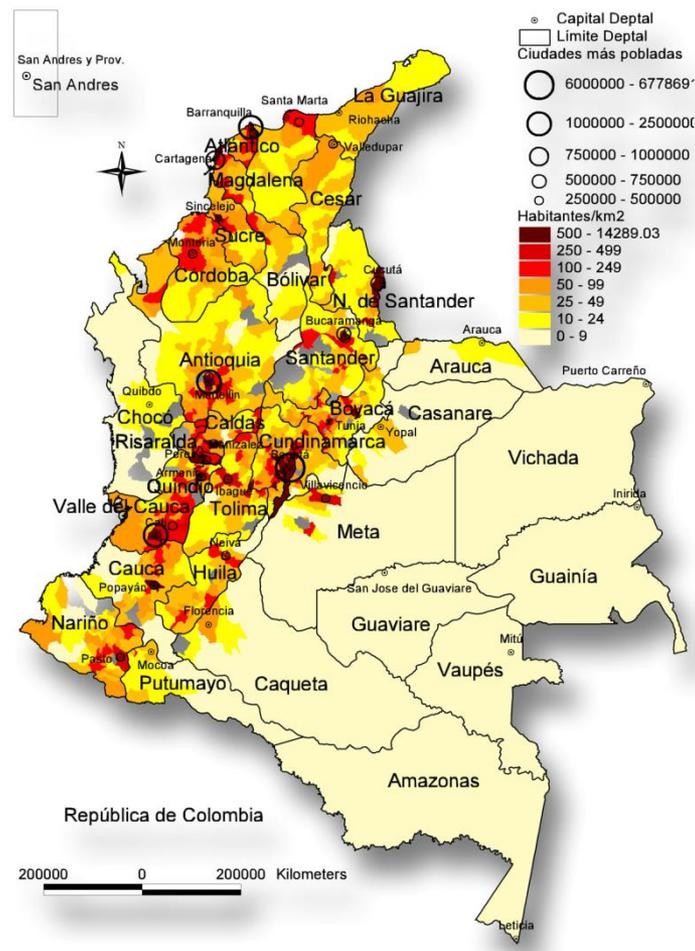
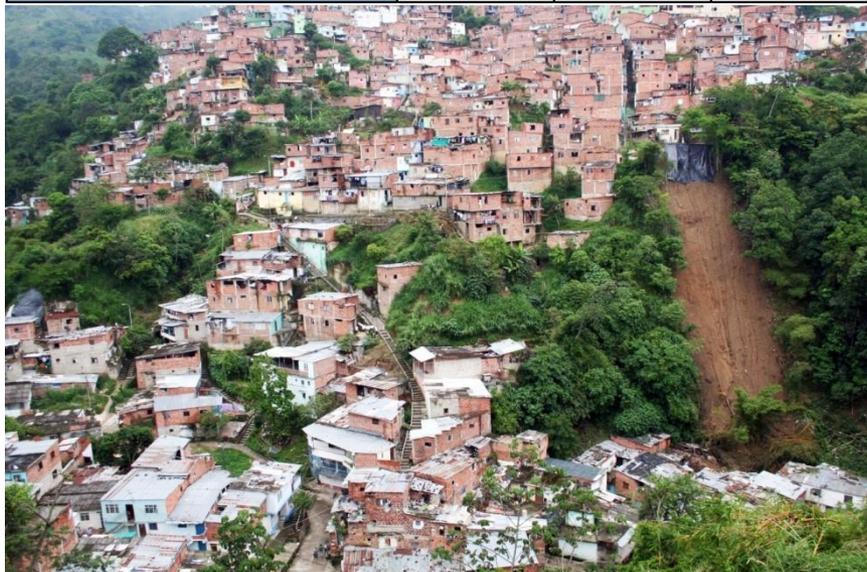


DIAGNÓSTICO

Conocer las necesidades

Déficit Cuantitativo y Cualitativo urbano y rural

Nombre de municipio	Total	Cabecera	Resto
Total hogares	48.963	44.380	4.583
Hogares en déficit	12.997	10.395	2.602
Déficit cuantitativo	2.864	2.494	370
Déficit cualitativo	10.133	7.900	2.232





DIAGNÓSTICO

❑ Déficit 2005

Municipio	Total hogares			Hogares en déficit			déficit cuantitativo			déficit cualitativo		
	Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto	Total	Cabecera	Resto
Barranquilla	257.464	256.489	975	70.646	69.920	726	39.034	38.811	222	31.612	31.109	503
Soledad	102.367	102.169	198	38.428	38.263	165	14.867	14.829	38	23.561	23.434	127
Malambo	21.672	20.301	1.371	10.535	9.965	570	3.344	3.167	177	7.191	6.798	393
Sabanalarga	17.012	12.973	4.039	10.721	8.243	2.478	2.515	2.358	157	8.206	5.885	2.321
Sabanagrande	5.211	4.913	298	2.156	2.025	131	1.033	1.012	21	1.122	1.012	110
Baranoa	10.700	8.745	1.955	9.444	8.745	699	1.117	899	218	8.327	7.846	480
Galapa	6.964	6.171	793	6.629	6.149	480	771	711	61	5.858	5.438	420
Campo de La Cruz	3.746	3.278	468	3.524	3.261	263	493	417	76	3.031	2.845	186
Santo Tomás	4.639	4.364	275	2.734	2.505	229	419	401	18	2.316	2.104	211
Repelón	4.894	3.225	1.669	4.103	3.225	878	520	366	153	3.583	2.859	725
Palmar de Varela	4.568	4.350	218	4.563	4.350	213	318	299	19	4.245	4.051	194
Puerto Colombia	6.140	4.564	1.576	1.893	1.445	448	397	289	108	1.496	1.156	340
Luruaco	4.717	2.186	2.531	3.669	2.186	1.483	420	226	194	3.250	1.961	1.289
Candelaria	2.270	1.638	632	1.997	1.599	398	223	190	33	1.775	1.409	366
Santa Lucía	2.320	2.039	281	2.001	1.796	205	194	163	31	1.807	1.633	174
Ponedera	3.597	1.834	1.763	2.915	1.834	1.081	247	158	89	2.668	1.676	992
Manatí	2.600	2.284	316	2.595	2.284	311	160	144	17	2.435	2.140	294
Suan	1.554	1.455	99	1.545	1.455	90	117	115	2	1.428	1.340	88
Usiacurí	1.590	1.368	222	1.569	1.368	201	113	98	15	1.456	1.270	186
Juan de Acosta	3.074	1.830	1.244	2.334	1.830	504	123	89	34	2.211	1.741	470
Tubará	2.317	1.185	1.132	1.842	1.185	657	153	86	67	1.689	1.099	590
Polonuevo	2.730	2.216	514	2.454	2.216	238	109	84	26	2.345	2.132	213
Piojó	891	407	484	757	407	350	37	30	7	720	377	343

Fuente: DANE censo 2005

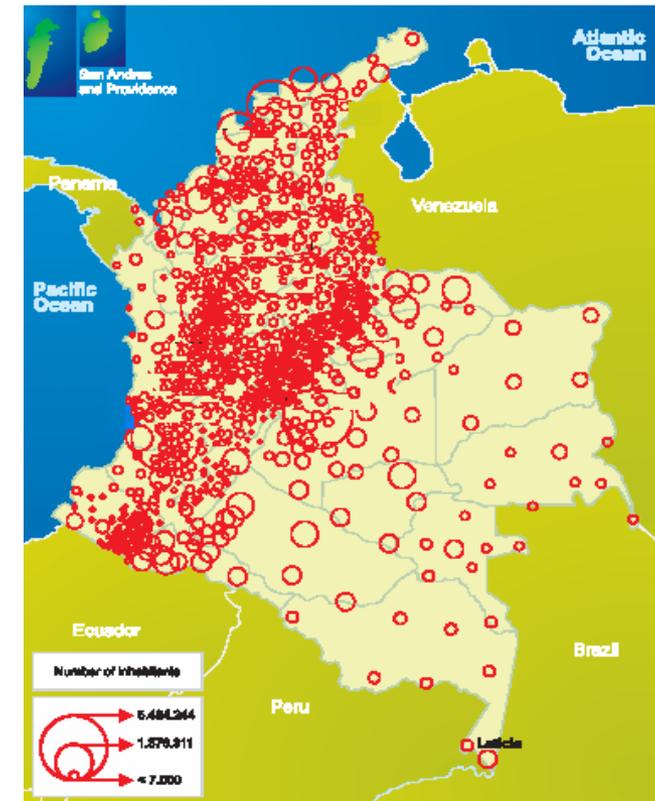


DIAGNÓSTICO

❑ Dinámicas poblacionales



Zonas más densamente pobladas





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

DIAGNÓSTICO

❑ Población 2012

MUNICIPIO	TOTAL	CABECERA	%	RESTO	%
Barranquilla	1.200.820	1.196.638	99,7%	4.182	0,3%
Soledad	566.592	565.957	99,9%	635	0,1%
Malambo	115.276	108.584	94,2%	6.692	5,8%
Sabanalarga	94.847	76.684	80,9%	18.163	19,1%
Baranoa	56.037	46.941	83,8%	9.096	16,2%
Galapa	39.284	35.538	90,5%	3.746	9,5%
Sabanagrande	29.707	28.680	96,5%	1.027	3,5%
Puerto Colombia	27.401	22.093	80,6%	5.308	19,4%
Luruaco	25.854	12.748	49,3%	13.106	50,7%
Repelón	25.074	16.972	67,7%	8.102	32,3%
Santo Tomás	24.935	23.990	96,2%	945	3,8%
Palmar de Varela	24.874	24.196	97,3%	678	2,7%
Ponedera	21.251	10.833	51,0%	10.418	49,0%
Campo de La Cruz	16.911	14.777	87,4%	2.134	12,6%
Juan de Acosta	16.128	10.689	66,3%	5.439	33,7%
Manatí	15.141	13.655	90,2%	1.486	9,8%
Polonuevo	14.889	12.204	82,0%	2.685	18,0%
Candelaria	12.377	9.411	76,0%	2.966	24,0%
Santa Lucía	11.875	11.024	92,8%	851	7,2%
Tubará	11.011	6.440	58,5%	4.571	41,5%
Usiacurí	9.238	8.273	89,6%	965	10,4%
Suan	9.057	8.712	96,2%	345	3,8%
Piojó	5.101	2.454	48,1%	2.647	51,9%

Fuente: Proy. DANE 2012 Según censo 2005



Fuente: www.igac.gov.co



DIAGNÓSTICO

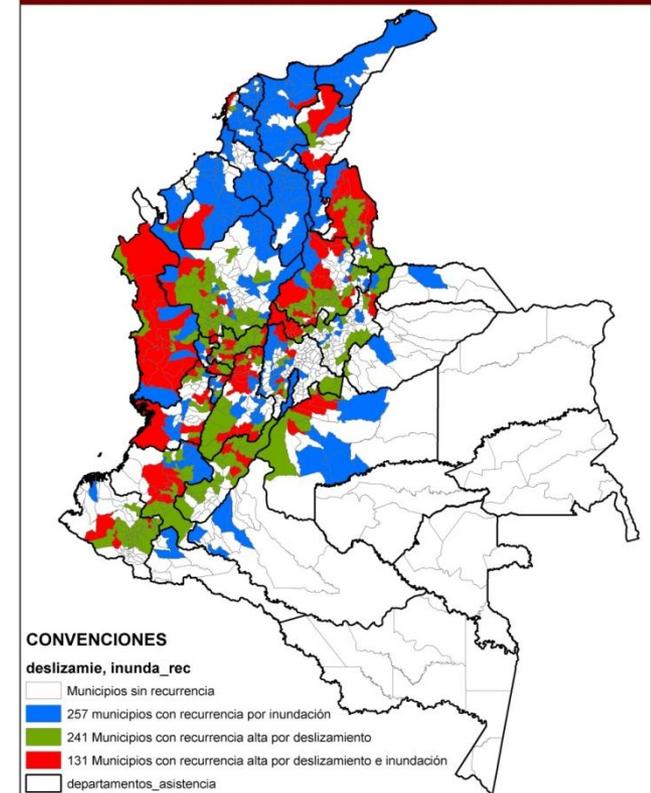
❑ Condiciones de población ubicada en zonas de riesgo (Afectaciones Ola Invernal, remoción)

1. Identificación y delimitación de zonas en riesgo alto por remoción e inundación
2. Cuantificación de hogares y familias en condición de riesgo



Fuente: www.cucuta-nortedesantander.gov.co

MUNICIPIOS CON RECURRENCIA ALTA POR DESLIZAMIENTOS E INUNDACIÓN





DIAGNÓSTICO

Identificación de población en situación de Desplazamiento.

1. Identificación y cuantificación de la problemática
2. Atención a población en condiciones de desplazamiento

Características Numéricas del Desplazamiento Interno en Colombia.

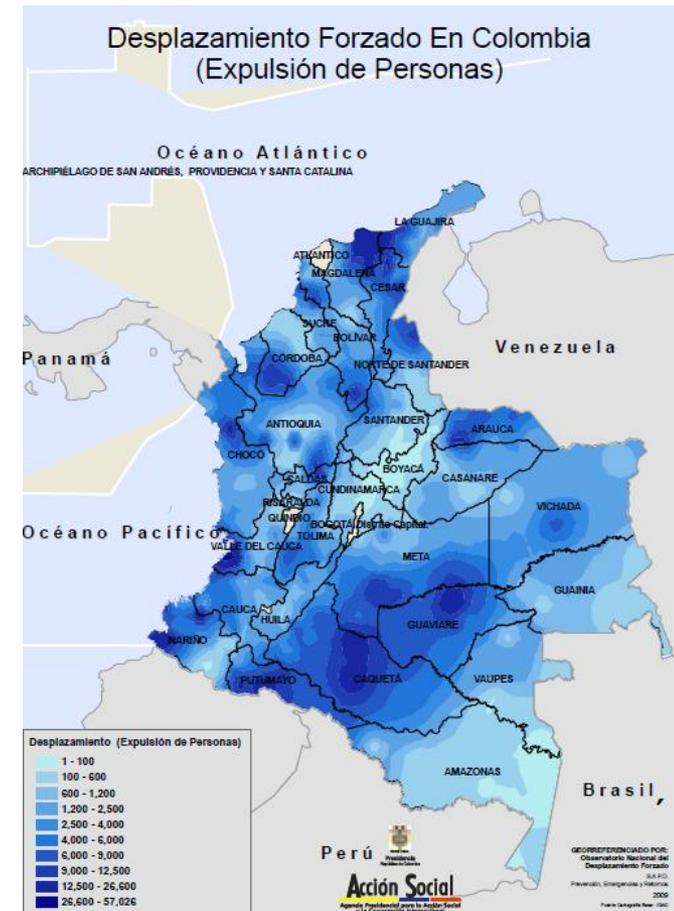
3.389.386 Personas Desplazadas

774.494 Hogares Desplazados

Atención a la población desplazada:

Sentencia T- 025 de 2004

Corte Constitucional de Colombia





FORMULACIÓN

QUÉ INCORPORAR Y DONDE INCLUIR ESTAS DECISIONES

1. CONTENIDO ESTRATÉGICO

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS, ESTRATEGÍAS Y POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

Donde se **ORIENTEN** las acciones, programas y proyectos para atender necesidades de vivienda y su relación con sistemas estructurantes y con el modelo de ocupación.

- ❑ Se deberá establecer el **MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO** que fija de manera general:
 - La estrategia de localización y distribución espacial de las actividades,
 - Determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y
 - Establece las características de los sistemas
 - En especial la **clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana**.
 - Demanda de crecimiento municipio.
 - Reubicación de población en riesgo.
 - Otros...

DEFINIR ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN: COMPACTA, DISPERSA.



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

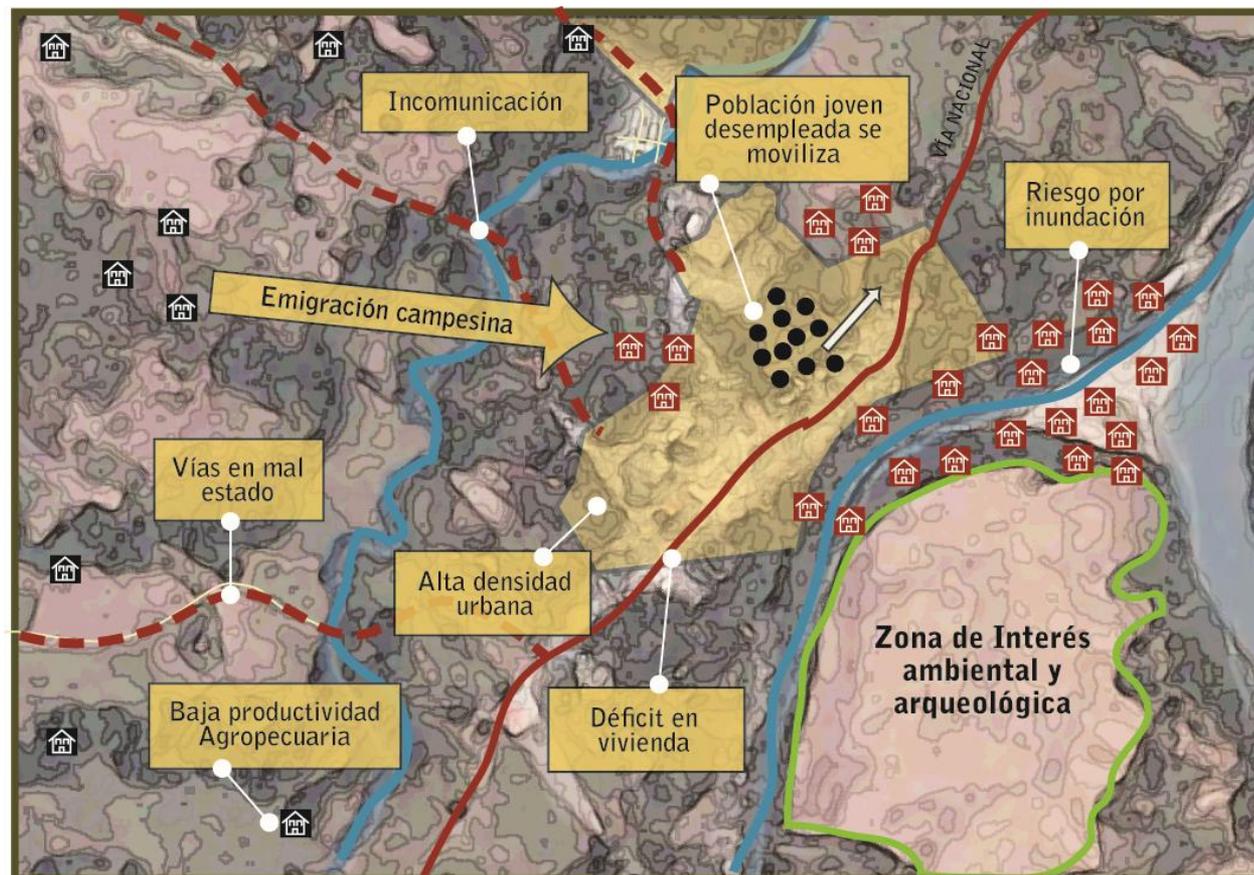
Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

CONSTRUCCIÓN DE BALANCES Y ESCENARIOS

Valorar los efectos de los desequilibrios en la población y el territorio.

El diagnóstico de los diferentes temas debe estar articulado en todo caso al diagnóstico de la población en cuanto a tamaño, estructura, localización y movilidad.





FORMULACIÓN

QUE HACER: DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Atención a la demanda efectiva (presente y futura) de suelo que establece la población, de acuerdo a su volumen, características, localización y comportamientos, para los distintos usos urbanos, suburbanos y rurales: **vivienda, industria y comercio, infraestructuras, espacio público y equipamientos sociales y productivos.**

La demanda de vivienda (presente y proyectada) como factor fundamental para la definición del suelo urbanizable, determinado a partir de:

- Densidad de ocupación.
- Período de tiempo.

Priorizar el suelo estratégico tomando como base el diagnóstico y el documento de seguimiento y evaluación del POT.

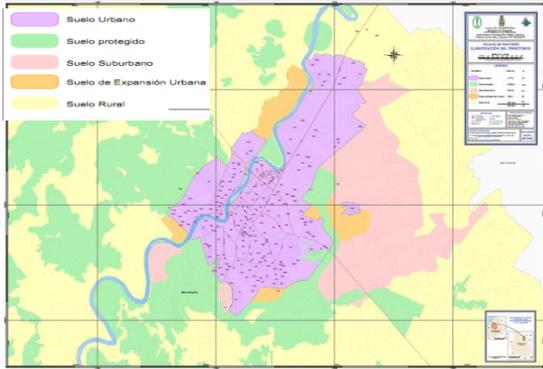
Fijar las **normas** para actuaciones urbanísticas.

Fijar las **obligaciones** de urbanización en concordancia con la estructura funcional del POT.

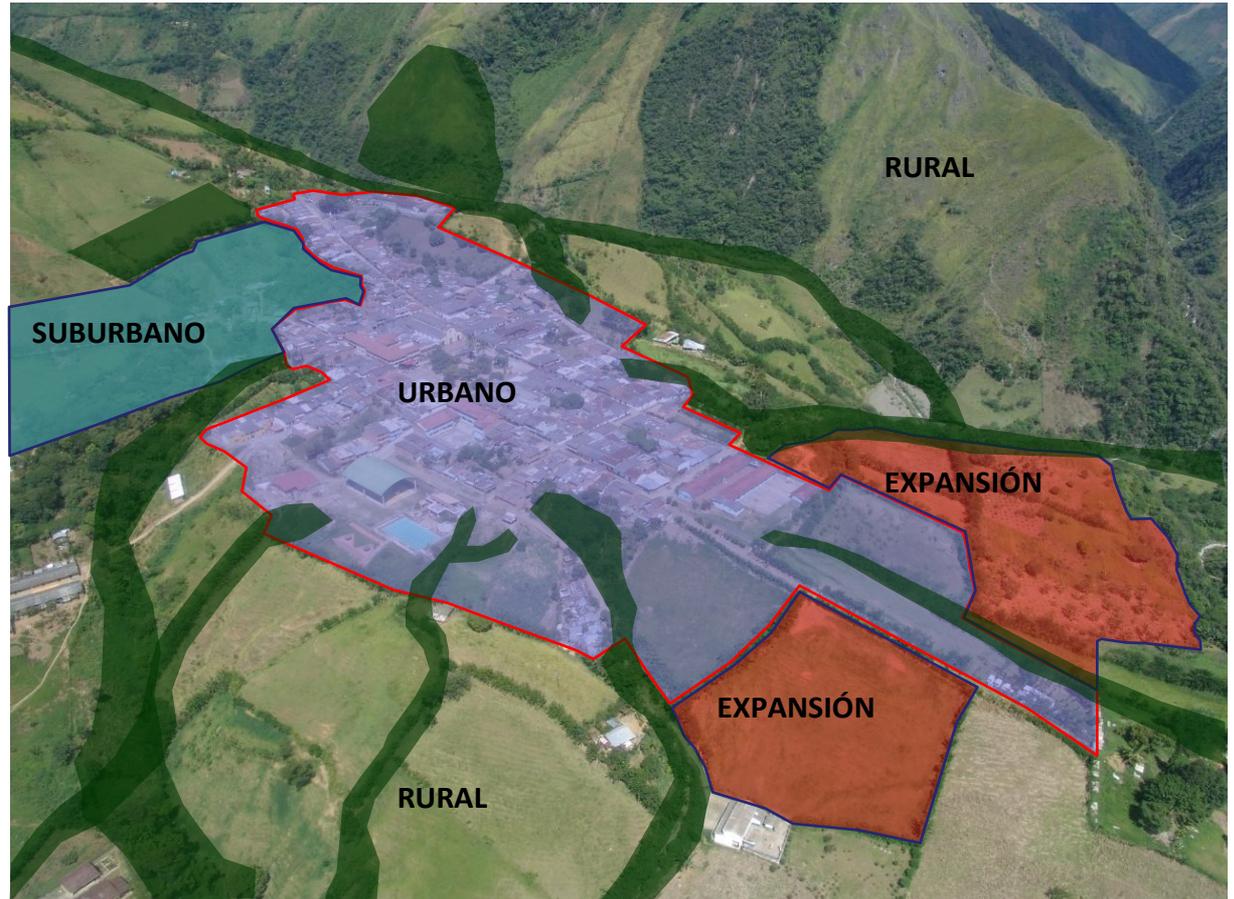
Fijar los **procedimientos para su incorporación y desarrollo.**



FORMULACIÓN



CLASIFICACIÓN DEL SUELO



El perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

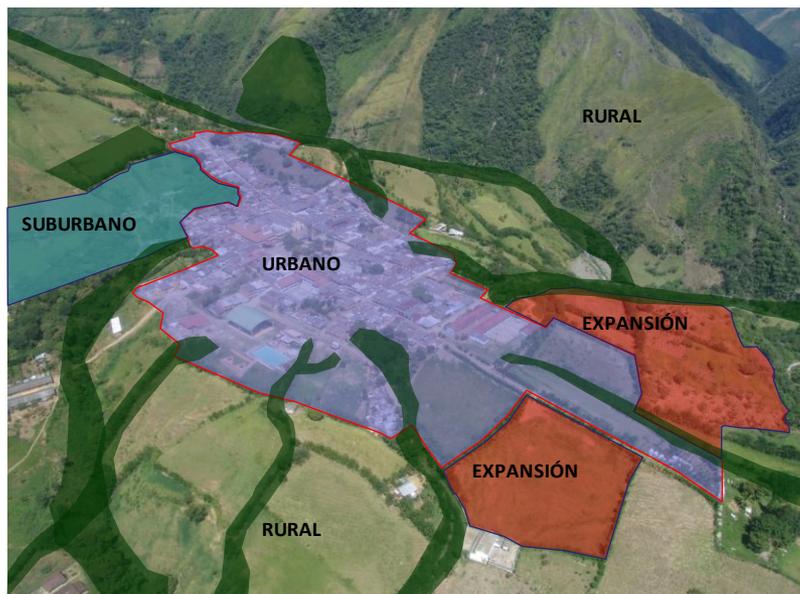
Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

FORMULACIÓN

Donde se localizan los terrenos para atender la demanda de VIS en el municipio?

Se determinaron los terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideran prioritarios?



Proyecto en
suelo rural



Proyectos en suelo
urbano o de expansión



LOCALIZACIÓN DEL TERRENO



INFRAESTRUCTURAS



RESULTADOS vs COSTOS (Tiempo y dinero)



FORMULACIÓN

AMPLIANDO LAS DECISIONES

- Uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión**, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
- Las áreas objeto de los diferentes **tratamientos y actuaciones urbanísticas**.
- El desarrollo de programas de vivienda de interés social**, incluyendo los de mejoramiento integral.
- Directrices y parámetros para terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social**.
- Mecanismos para la **reubicación de los asentamientos** humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Directrices y parámetros** para la formulación de **planes parciales**.
- Señalamiento de los correspondientes **instrumentos de gestión**

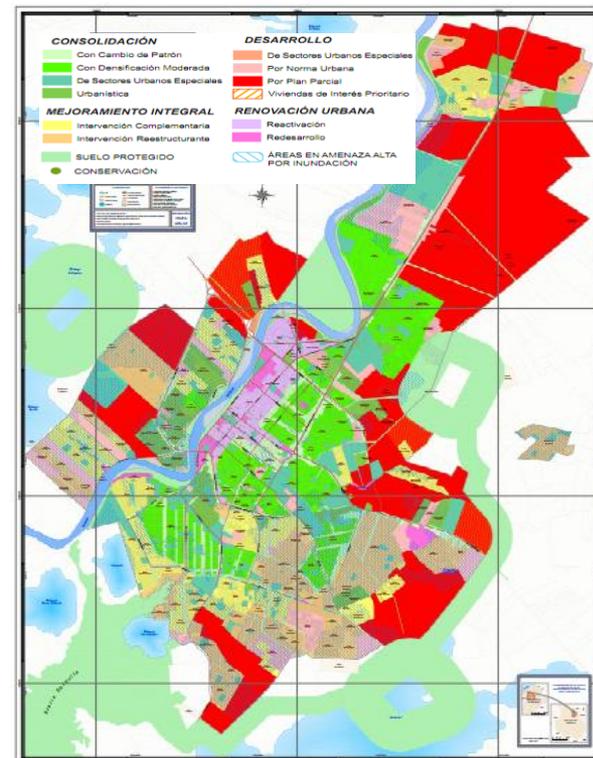
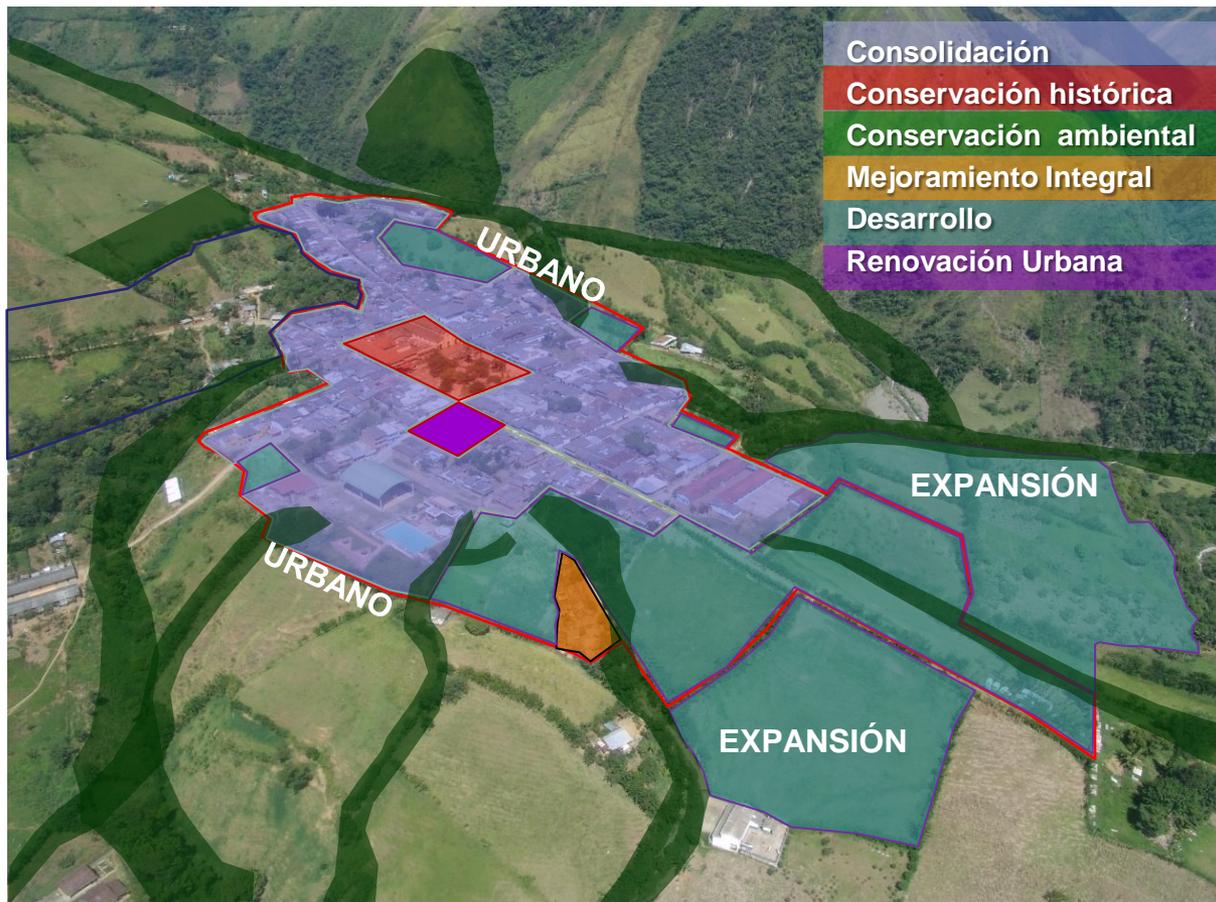


Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

FORMULACIÓN



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

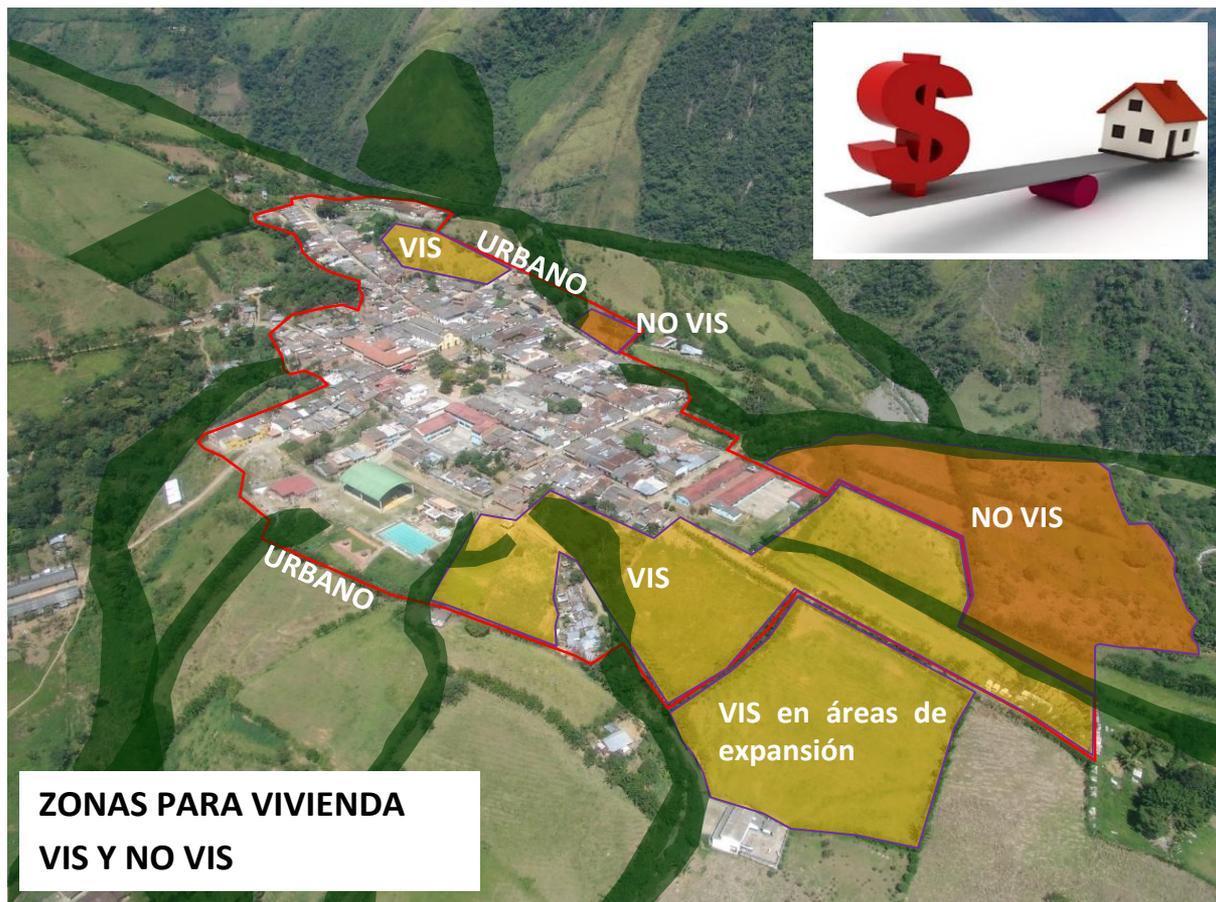


Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

FORMULACIÓN



ZONAS PARA VIVIENDA
VIS Y NO VIS

Vivienda de Interés Social

Los municipios y distritos deben establecer sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto **nueva** como objeto de **mejoramiento integral**. (Art. 92 Ley 388 de 1997)

Para destinar suelos a Vivienda de Interés Prioritaria **VIP**, los municipios deben establecer el **porcentaje mínimo de suelo** sobre **área útil** residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, y no puede ser inferior al **20%**. (Art. 46 Ley 1537 de 2012).



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

FORMULACIÓN

- ❑ El desarrollo de programas de **mejoramiento integral**.

Legalización
Urbanística



Titulación
Predial

- ❑ Mecanismos para la **reubicación de los asentamientos** humanos localizados en zonas de alto riesgo.





QUE REGLAMENTO EN LA FORMULACIÓN

- ❑ **Ocupación del suelo** en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
- ❑ **La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas**, con:
 - Normas de densidades máximas de ocupación
 - usos y aprovechamientos.
- ❑ **La identificación de los centros poblados rurales.**
- ❑ **La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre.**





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

- ❑ **ATENCIÓN FENÓMENO DE LA NIÑA.** Decreto Legislativo 4821 de 2010 y Decreto 1490 de 2011

Objetivo principal

- Adoptar medidas para **atender la situación de desastre y emergencia.**



Fuente: www.lavictoria-valle.gov.co

Medidas

- Creación de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano **PIDU.**
- Ampliación del área de planificación de los **MISN.**
- Disposiciones para desarrollos **sin plan parcial.**
- Excepciones para **ampliación de perímetros.**
- **Reducción de términos** para licencias.



MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

❑ **METAS MÍNIMAS DE VIVIENDA.** LEY 1450 DE 2011 – Plan Nacional de Desarrollo – Artículo 119

La meta de este Gobierno es iniciar la construcción de 1'000.000 de viviendas durante el cuatrienio y generar mecanismos para que las familias las puedan comprar.

650.000 viviendas VIS y 350. 000 no VIS

- **Gestión**
- **Financiamiento**
- **Construcción**



VIVIENDA



- **Metas** definidas en las bases del **plan nacional de desarrollo**
- **Déficit** habitacional calculado por el **DANE**
- Afectaciones del **fenómeno de la niña 2010-2011**
- Población **desplazada** por la violencia, y
- Localización de hogares en **zonas de alto riesgo**

Plazo máximo de doce (12) meses (16 de Junio de 2011)



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

❑ DEFINICIÓN DE VIS Y VIP. LEY 1450 DE 2011 – Plan Nacional de Desarrollo – Artículo 117

La **vivienda de interés social** es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en:

- Diseño urbanístico,
- Arquitectónico y
- De construcción

Cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (**135 smlmv**).

Adicionalmente se estableció la **Vivienda de Interés Social Prioritaria**, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (**70 smlmv**).

Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de **categorías 3, 4, 5 Y 6** de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en **Vivienda de Interés Social Prioritaria**.





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

☐ LEY DE VIVIENDA. LEY 1537 DE 2012

INFORME DE LOTES. ARTÍCULO 45

Realizar un informe **ANUAL** con el inventario de los predios de propiedad del municipio, distrito y de departamento propiedad privada, que **según el POT** se localicen en:

Suelo urbano y de expansión urbana y que se puedan destinar al desarrollo de programas de **Vivienda de Interés Prioritario**.

La misma obligación tendrán los Gobernadores respecto a los predios de propiedad del departamento. Artículo 45.

Discriminando:

- Titularidad pública o privada del predio.
- Disponibilidad o factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

Se deben incluir los **predios, públicos o privados incorporados al perímetro urbano, o a los cuales se les modifique el uso**, de acuerdo a lo establecido en la misma ley.





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

☐ LEY DE VIVIENDA. LEY 1537 DE 2012

DESTINACIÓN DE VIS y VIP. ARTÍCULO 46

- Municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes. (37 municipios a 2005).
- Municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes. (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Cúcuta y Bucaramanga, según censo DANE 2005).

Establecer el porcentaje (%), calculado sobre el **área útil** residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico.

En suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano.



PARA VIP EN NINGÚN CASO SERÁ INFERIOR AL 20%



MEDIDAS ESPECIALES EN SUELO Y VIVIENDA

☐ LEY DE VIVIENDA. LEY 1537 DE 2012

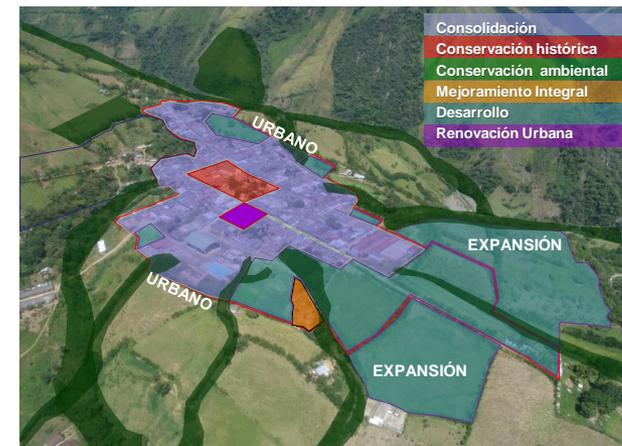
INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. ARTÍCULO 47

Para garantizar el desarrollo de programas de VIS y VIP.
Por una sola vez.
Mediante el ajuste del POT

1. Podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en **suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana** requeridos para el desarrollo y construcción de **Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario**.

Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria.

2. Podrán **modificar el uso del suelo** de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.





Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Prosperidad
para todos

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997 .

Clasificar el territorio. Art. 12

Se definen los diferentes tipos de suelo. Art: 30-35

Establecer las necesidades en materia de vivienda de interés social nueva como objeto de mejoramiento integral. Art: 92

Reglamentación en el Decreto 879 de 1998.

DECRETO 4821 DE 2010.

Atención medidas especiales para atender la situación de desastre nacional.

LEY 1450 DE 2011.

Definición de VIS y VIP. Art. 117

Definición de metas mínimas para la gestión, financiamiento y construcción de Vivienda de Interés Social. Art. 119

LEY 1469 DE 2011.

Habilitación de suelo

LEY 1537 DE 2012.

Destinación de suelo para VIS y VIP. Art. 46

Incorporación a suelos urbanos. Art. 47