

**BALANCE DEL ESTÁNDAR URBANO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, DESARROLLADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATIS DEL GOBIERNO NACIONAL.**

**PEDRO GABRIEL RAMÍREZ BASTIDAS**

**Arquitecto**

**Trabajo de grado para optar al título de Magister en Planeación Urbana y Regional**

**Director**

**JULIO CÉSAR GÓMEZ SANDOVAL, PhD**

**Arquitecto**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**  
**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL**  
**BOGOTÁ D.C.**



Pontificia Universidad  
**JAVERIANA**  
Bogotá

Facultad de Arquitectura y Diseño  
**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL**

**BALANCE DEL ESTÁNDAR URBANO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, DESARROLLADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATIS DEL GOBIERNO NACIONAL**

**Análisis de 30 proyectos construidos en el periodo 2012 - 2015**

**PEDRO GABRIEL RAMÍREZ BASTIDAS**

**Arquitecto**

**Trabajo de grado para optar al título de Magister en Planeación Urbana y Regional**

**Director**

**JULIO CÁESAR GÓMEZ SANDOVAL, PhD**

**Arquitecto**

**Asesor:**

**FRANCISCO JÁCOME**

**Arquitecto**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**  
**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL**  
**BOGOTÁ D.C.**



Pontificia Universidad  
**JAVERIANA**  
Bogotá

**Facultad de Arquitectura y Diseño**  
**MAESTRÍA EN PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL**

**Nota de Aceptación:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Firma del presidente del jurado**

---

**Firma del Jurado**

---

**Firma del jurado**

**Bogotá D.C. Diciembre de 2016**

**Agradecimientos a:**

Familia, es la palabra que conforman las personas que les debo el haber hecho realidad este sueño, de cumplir este nuevo logro en mi vida, mi padre y mi madre quienes me fortalecieron en el camino con sus consejos de vida y de amor, mis hermanas por el apoyo incondicional y los llamados de atención para avanzar, a mi esposa Catalina por la paciencia que me tuvo en todo este tiempo y mis chiquitines Pedro Martín y Gabriela María. esto lo hice siempre pensando en ustedes.... Los amo.

Al Profesor Julio César Gómez Sandoval, Maestro. Muchas gracias.



## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>IV</b>
<b>TABLA DE CONTENIDO.....</b>	<b>V</b>
<b>LISTA DE IMÁGENES.....</b>	<b>VIII</b>
<b>LISTA DE TABLAS.....</b>	<b>XI</b>
<b>LISTA DE CARTOGRAFÍA.....</b>	<b>XV</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>XVII</b>
<b>ABSTRAC.....</b>	<b>XVIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. MARCO GENERAL.....</b>	<b>25</b>
1.1 JUSTIFICACIÓN.....	25
1.2 OBJETIVO GENERAL.....	27
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	27
1.4 HIPÓTESIS.....	28
1.5 METODOLOGÍA.....	30
1.6 MARCO TEÓRICO.....	31
1.6.1 CONCEPCIÓN DEL ESTÁNDAR URBANO.....	31
1.7 REFERENTE METODOLÓGICO.....	43

<b>Capítulo 2. LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NACIONAL DESDE LOS AÑOS 50.....</b>	<b>44</b>
2.1. CONCEPCIÓN INSTITUCIONAL.....	44
2.2. PERÍODO DE TRANSICIÓN.....	48
2.3. PERIODO DE ENTIDADES BANCARIAS.....	49
<b>Capítulo 3. EL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA I.....</b>	<b>52</b>
3.1. ANTECEDENTES.....	52
3.2. MARCO DE PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.....	55
3.3. ESQUEMAS EN EJECUCIÓN DEL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.....	58
3.3.1. ADQUISICIÓN DE VIP EN PROYECTOS PRIVADOS.....	58
3.3.2. ADQUISICIÓN DE VIP EN PROYECTOS PÚBLICOS.....	59
3.3.3. ADQUISICIÓN DE VIP EN PROYECTOS DE CONVENIO.....	61
3.4. REQUERIMIENTOS URBANÍSTICOS.....	62
3.5. RESULTADO GENERAL DE PROGRAMA.....	66
3.6. BALANCE GENERAL EN EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.....	67
<b>Capítulo 4. EL ESTÁNDAR URBANO EN LOS PROYECTOS.....</b>	<b>87</b>
4.1. BASES PARA EL ANÁLISIS.....	87
4.1.1. DIMENSIÓN Y FORMA.....	211
4.1.2. LOCALIZACIÓN.....	224
4.1.3. BALANCE CUANTITATIVO DEL ESTÁNDAR.....	226

4.2. BALANCE GENERAL.....	227
4.2.1. LA DIMENSIÓN.....	228
4.2.2. LAS AFECTACIONES.....	229
4.2.3. DIMENSIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	230
4.2.3.1. Dimensiones del suelo público.....	230
4.2.3.2. Dimensión de cesión vial.....	230
4.2.3.3 Dimensión de cesión espacio público y equipamiento.....	232
4.2.3.4. Resultado general de las variables de estándar urbano.....	233
4.3. LA EDIFICABILIDAD.....	234
4.3.1. DIMENSIÓN DEL SUELO ÚTIL.....	234
4.3.2. EDIFICABILIDAD.....	234
4.4. DIMENSIÓN DE LA VIVIENDA.....	235
4.5. EL TIPO EDIFICATORIO.....	235
4.6. LA ARTICULACIÓN CON LA CIUDAD.....	236
<b>5. DIRECTRICES PARA FUTUROS PROYECTOS.....</b>	<b>238</b>
<b>Glosario.....</b>	<b>241</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>243</b>

## **LISTA DE IMÁGENES**

Mapa 1. Localización de proyectos del Programa de Vivienda Gratuita, MVCT.....	26
Imagen 1. Unidad vecinal barrio Bogotá, ICT – 1950.....	47
Imagen 2. Unidad vecinal barrio Bogotá, ICT – 1950.....	49
Imagen 3. Unidad vecinal barrio Bogotá, ICT – 1950.....	49
Imagen 4. Unidad vecinal barrio Bogotá, barrio Kennedy, 1954 – 1950.....	51
Imagen 5. Cantidad de viviendas por esquemas, MVCT.....	67
Imagen 6. Localización en sector urbano de la ciudad, Valledupar.....	91
Imagen 7. Ubicación en el territorio, Valledupar.....	92
Imagen 8. Localización en sector urbano de la ciudad, Neiva.....	95
Imagen 9. Ubicación en el territorio, Neiva.....	96
Imagen 10. Localización en sector urbano de la ciudad, Bucaramanga.....	99
Imagen 11. Ubicación en el territorio, Bucaramanga.....	100
Imagen 12. Localización en sector urbano de la ciudad, Barrancabermeja.....	103
Imagen 13. Ubicación en el territorio, Barrancabermeja.....	104
Imagen 14. Localización en sector urbano de la ciudad, Abrego.....	107
Imagen 15. Ubicación en el territorio, Abrego.....	108
Imagen 16. Localización en sector urbano de la ciudad, Algeciras.....	111
Imagen 17. Ubicación en el territorio, Algeciras.....	112
Imagen 18. Localización en sector urbano de la ciudad, Armero.....	115
Imagen 19. Ubicación en el territorio, Armero.....	116
Imagen 20. Localización en sector urbano de la ciudad, Baranoa.....	119
Imagen 21. Ubicación en el territorio, Baranoa.....	120
Imagen 22. Localización en sector urbano de la ciudad, Barrancas.....	123

Imagen 23. Ubicación en el territorio, Barrancas.....	124
Imagen 24. Localización en sector urbano de la ciudad, Bosconia.....	127
Imagen 25. Ubicación en el territorio, Bosconia.....	128
Imagen 26. Localización en sector urbano de la ciudad, Corozal.....	131
Imagen 27. Ubicación en el territorio, Corozal.....	132
Imagen 28. Localización en sector urbano de la ciudad, Distracción.....	135
Imagen 29. Ubicación en el territorio, Distracción.....	136
Imagen 30. Localización en sector urbano de la ciudad, El Paso.....	139
Imagen 31. Ubicación en el territorio, El Paso.....	140
Imagen 32. Localización en sector urbano de la ciudad, Espinal.....	143
Imagen 33. Ubicación en el territorio, Espinal.....	144
Imagen 34. Localización en sector urbano de la ciudad, Galeras.....	146
Imagen 35. Ubicación en el territorio, Galeras.....	148
Imagen 36. Localización en sector urbano de la ciudad, Hatonuevo.....	151
Imagen 37. Ubicación en el territorio, Hatonuevo.....	152
Imagen 38. Localización en sector urbano de la ciudad, La Dorada.....	154
Imagen 39. Ubicación en el territorio, La Dorada.....	156
Imagen 40. Localización en sector urbano de la ciudad, Labateca.....	159
Imagen 41. Ubicación en el territorio, Labateca.....	160
Imagen 42. Localización en sector urbano de la ciudad, Momil.....	163
Imagen 43. Ubicación en el territorio, Momil.....	164
Imagen 44. Localización en sector urbano de la ciudad, Nataga.....	167
Imagen 45. Ubicación en el territorio, Nataga.....	168
Imagen 46. Localización en sector urbano de la ciudad, Piedras.....	171

Imagen 47. Ubicación en el territorio, Piedras.....	172
Imagen 48. Localización en sector urbano de la ciudad, Riohacha.....	175
Imagen 49. Ubicación en el territorio, Riohacha.....	176
Imagen 50. Localización en sector urbano de la ciudad, Sabanagrande.....	179
Imagen 51. Ubicación en el territorio, Sabanagrande.....	180
Imagen 52. Localización en sector urbano de la ciudad, Sampues.....	183
Imagen 53. Ubicación en el territorio, Sampues.....	184
Imagen 54. Localización en sector urbano de la ciudad, San José del Guaviare.....	187
Imagen 55. Ubicación en el territorio, San José del Guaviare.....	188
Imagen 56. Localización en sector urbano de la ciudad, Fundación.....	191
Imagen 57. Ubicación en el territorio, Fundación.....	192
Imagen 58. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincé.....	195
Imagen 59. Ubicación en el territorio, Sincé.....	196
Imagen 60. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincelejo.....	199
Imagen 61. Ubicación en el territorio, Sincelejo.....	200
Imagen 62. Localización en sector urbano de la ciudad, Chocho.....	203
Imagen 63. Ubicación en el territorio, Chocho.....	204
Imagen 64. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincelejo.....	207
Imagen 65. Ubicación en el territorio, Sincelejo.....	208
Imagen 66. Relación de proyectos.....	212
Imagen 67. Cartografías.....	214
Imagen 68. Porcentajes zona de parques.....	216
Imagen 69. Porcentajes malla vial local.....	218
Imagen 70. Porcentajes equipamientos.....	220

## **LISTA DE TABLAS**

Tabla 1. Cantidad de viviendas / mt2 por vivienda, España.....	36
Tabla 2. Umbrales de desarrollo / Estándar urbano, España.....	37
Tabla 3. Umbrales de desarrollo / estándar urbano, Italia.....	38
Tabla 4. Área mínima de servicio, Italia.....	39
Tabla 5. Desplazamiento, Italia.....	39
Tabla 6. Porcentaje suelo público / densidad.....	42
Tabla 7. Relación de proyectos – soluciones de vivienda. Privado, MVCT.....	71
Tabla 8. Relación de proyecto – soluciones de vivienda. Públicos, MVCT.....	77
Tabla 9. Relación de proyectos – soluciones de vivienda. Convenios, MVCT.....	83
Tabla 10. Cobertura de participación municipal por departamentos, MVCT.....	85
Tabla 11. Cantidad de viviendas por departamentos, MVCT.....	86
Tabla 12. Proyectos seleccionados en desarrollo de la investigación.....	89
Tabla 13. Cuadro de áreas, proyecto Lorenzo Morales.....	93
Tabla 14. Componentes de estándar urbano proyecto Lorenzo Morales.....	94
Tabla 15. Cuadro de áreas, proyecto IV Centenario.....	97
Tabla 16. Componentes de estándar urbano proyecto IV Centenario.....	98
Tabla 17. Cuadro de áreas, proyecto Campo Madrid.....	101
Tabla 18. Componentes de estándar urbano proyecto Campo Madrid.....	102
Tabla 19. Cuadro de áreas, proyecto Terrazas del Puerto.....	103
Tabla 20. Componentes de estándar urbano proyecto Terrazas del Puerto.....	106
Tabla 21. Cuadro de áreas, proyecto Villas del Rosario.....	109
Tabla 22. Componentes de estándar urbano proyecto Villas del Rosario.....	110
Tabla 23. Cuadro de áreas, proyecto Altos de Satias.....	113

Tabla 24. Componentes de estándar urbano proyecto Altos de Satías.....	114
Tabla 25. Cuadro de áreas, proyecto Manzana K sector 4N.....	117
Tabla 26. Componentes de estándar urbano proyecto Manzana K sector 4N.....	118
Tabla 27. Cuadro de áreas, proyecto San José 2 etapa.....	121
Tabla 28. Componentes de estándar urbano proyecto San José 2 etapa.....	122
Tabla 29. Cuadro de áreas, proyecto Villa Rosa.....	125
Tabla 30. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Rosa.....	126
Tabla 31. Cuadro de áreas, proyecto San Jorge 2 etapa.....	129
Tabla 32. Componentes de estándar urbano proyecto San Jorge 2 etapa.....	130
Tabla 33. Cuadro de áreas, proyecto Dios y Pueblo.....	133
Tabla 34. Componentes de estándar urbano proyecto Dios y Pueblo.....	134
Tabla 35. Cuadro de áreas, proyecto Villa Ana I.....	137
Tabla 36. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Ana I.....	138
Tabla 37. Cuadro de áreas, proyecto Coyupe.....	141
Tabla 38. Componentes de estándar urbano proyecto Coyupe.....	142
Tabla 39. Cuadro de áreas, proyecto Luis Carlos Sarmiento.....	145
Tabla 40. Componentes de estándar urbano proyecto Luis Carlos Sarmiento.....	146
Tabla 41. Cuadro de áreas, proyecto Jerusalem.....	149
Tabla 42. Componentes de estándar urbano proyecto Jerusalem.....	150
Tabla 43. Cuadro de áreas, proyecto Mayalitos.....	153
Tabla 44. Componentes de estándar urbano proyecto Mayalitos.....	154
Tabla 45. Cuadro de áreas, proyecto Ciudadela XVI de Julio.....	157
Tabla 46. Componentes de estándar urbano proyecto Ciudadela XVI de Julio.....	158
Tabla 47. Cuadro de áreas, proyecto La Perla.....	161





Tabla 48. Componentes de estándar urbano proyecto La Perla.....	162
Tabla 49. Cuadro de áreas, proyecto San Francisco.....	165
Tabla 50. Componentes de estándar urbano proyecto San Francisco.....	166
Tabla 51. Cuadro de áreas, proyecto Juan Félix Londoño.....	169
Tabla 52. Componentes de estándar urbano proyecto Juan Félix Londoño.....	170
Tabla 53. Cuadro de áreas, proyecto Valle de las Ostras.....	173
Tabla 54. Componentes de estándar urbano proyecto Valle de las Ostras.....	174
Tabla 55. Cuadro de áreas, proyecto Lomas del Turpio.....	177
Tabla 56. Componentes de estándar urbano proyecto Lomas del Turpio.....	178
Tabla 57. Cuadro de áreas, proyecto Villa Marcela III.....	181
Tabla 58. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Marcela III.....	182
Tabla 59. Cuadro de áreas, proyecto La Victoria.....	185
Tabla 60. Componentes de estándar urbano proyecto La Victoria.....	186
Tabla 61. Cuadro de áreas, proyecto Sueños de Prosperidad.....	189
Tabla 62. Componentes de estándar urbano proyecto Sueños de Prosperidad.....	190
Tabla 63. Cuadro de áreas, proyecto Shaddai.....	193
Tabla 64. Componentes de estándar urbano proyecto Shaddai.....	194
Tabla 65. Cuadro de áreas, proyecto Santa Isabel.....	197
Tabla 66. Componentes de estándar urbano proyecto Santa Isabel.....	198
Tabla 67. Cuadro de áreas, proyecto Tierra Grata II.....	201
Tabla 68. Componentes de estándar urbano proyecto Tierra Grata II.....	202
Tabla 69. Cuadro de áreas, proyecto Villa Karen.....	205
Tabla 70. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Karen.....	206
Tabla 71. Cuadro de áreas, proyecto Villa Orieta.....	209



Tabla 72. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Orieta.....	210
Tabla 73. Dimensión y forma.....	211
Tabla 74. Localización.....	224
Tabla 75. Porcentaje de estándar urbano.....	226

## **LISTA DE CARTOGRAFÍA**

Cartografía 1. Proyecto urbanización Lorenzo Morales, Valledupar.....	93
Cartografía 2. Proyecto urbanización IV Centenario, Neiva.....	97
Cartografía 3. Proyecto urbanización Campo Madrid, Bucaramanga.....	101
Cartografía 4. Proyecto urbanización Terrazas del Puerto, Barrancabermeja.....	105
Cartografía 5. Proyecto urbanización Villas del Rosario, Abrego.....	109
Cartografía 6. Proyecto urbanización Altos de Satias, Algeciras.....	112
Cartografía 7. Proyecto Manzana K sector 4N, Armero.....	117
Cartografía 8. Proyecto urbanización San José 2 etapa, Baranoa.....	121
Cartografía 9. Proyecto urbanización Villa Rosa, Barrancas.....	125
Cartografía 10. Proyecto urbanización San Jorge 2 etapa, Bosconia.....	129
Cartografía 11. Proyecto urbanización Dios y Pueblo, Corozal.....	133
Cartografía 12. Proyecto urbanización Villa Ana I, Distracción.....	137
Cartografía 13. Proyecto urbanización Coyupe, El Paso.....	141
Cartografía 14. Proyecto urbanización Luis Carlos Sarmiento, Espinal.....	145
Cartografía 15. Proyecto urbanización Jerusalem, Galeras.....	149
Cartografía 16. Proyecto urbanización Los Mayalitos, Hatonuevo.....	153
Cartografía 17. Proyecto Ciudadela XVI de Julio, La Dorada.....	157
Cartografía 18. Proyecto urbanización La Perla, Labateca.....	161
Cartografía 19. Proyecto urbanización San Francisco, Momil.....	165
Cartografía 20. Proyecto urbanización Juan Feliz Londoño, Nataga.....	169
Cartografía 21. Proyecto urbanización Valle de las Ostras, Piedras.....	173
Cartografía 22. Proyecto urbanización Lomas del Turpio, Riohacha.....	177
Cartografía 23. Proyecto urbanización Villa Marcela III, Sabanagrande.....	181

Cartografía 24. Proyecto urbanización La Victoria, Sampues.....	185
Cartografía 25. Proyecto urbanización Sueños de Prosperidad, San José del Guaviare.....	189
Cartografía 26. Proyecto urbanización Shaddai, Fundación.....	193
Cartografía 27. Proyecto urbanización Santa Isabel, Sincé.....	197
Cartografía 28. Proyecto urbanización Tierra Grata II, Sincelejo.....	201
Cartografía 29. Proyecto urbanización Villa Karen, Sincelejo.....	205
Cartografía 30. Proyecto urbanización Villa Orieta, Sincelejo.....	209

## **RESUMEN**

Los programas de Vivienda en Colombia, son instrumentos normativos para el desarrollo de proyectos de vivienda, algunos enfocados a disminuir el déficit cuantitativo de vivienda y dirigido a las personas con menores ingresos y más vulnerable del país. La Vivienda de Interés Prioritario (vivienda que va de cero (0) a los setenta (70) salarios mínimos legales vigentes), surgió como fuente de desarrollo de proyectos de vivienda para las ciudades entre los años 2.012 a 2.015, por medio del Programa de Vivienda Gratuita. Es pertinente precisar que es necesario revisar la forma de implementación de los proyectos en los territorios, Para ello se adelantó un estudio de caso en el país, seleccionando treinta proyectos (30) de vivienda, con el fin de hacer su análisis urbanístico, desde la concepción del estándar urbano teniendo en cuenta variables principales y secundarias que permitiera establecer si están respondiendo a la necesidad de una planificación urbanística. Se concluye que, si bien el Programa cumplió su meta principal de la cantidad de soluciones de viviendas construidas, la calidad urbanística de los proyectos en términos de construcción de ciudad es deficiente.

Palabras claves: Programa de Vivienda Gratuita – Estándares Urbanos – Planificación.

## **ABSTRAC**

Housing programs in Colombia are policy instruments for the development of housing projects, some of which are focused on reducing the quantitative deficit of housing and targeting the lowest income and most vulnerable people in the country. Priority interest housing – of households ranging from zero (0) to seventy (70) current legal minimum salaries- emerged through the Free Housing Program during 2,012 to 2,015 as a source of housing development projects for the cities. In fact, in order to review the implementation of the projects in the territories, it was necessary through this research, to carry out a case study in the country. In this way, thirty (30) housing projects were selected for an urban analysis of the urban standards in each of them, taking into account main and secondary variables that would allow establishing if said projects are responding to the need of an adequate urban planning of the territories. In short, it can be evidenced that although the Program met its main goal directed to the solution of a percentage of built housing, on the other hand, it was found that the urban quality of the projects regarding the development and composition of the cities is deficient.

**Keywords:** Free Housing Program - Urban Standards- Planning

## **INTRODUCCIÓN**

Colombia ha desarrollado un marco normativo bastante amplio en torno a la vivienda social, la expedición de políticas públicas inicia en el año 1.900, en donde se priorizó la actuación del estado en la zona rural dando luego paso a la zona urbana. Desde ese momento la Política Pública de Vivienda se convirtió en un instrumento primordial para los procesos de planificación de las ciudades.

Con el transcurso de los años, estas políticas han sido ajustadas y modificadas de acuerdo con la dinámica económica, social y política del país, lo que ha hecho que se desarrolle una mayor cantidad de programas dirigidos a segmento específicos de la población del país.

En un principio la implementación de la Política Pública de Vivienda en el territorio nacional iba dirigida a los municipios que presentaban un mayor crecimiento poblacional, favoreciendo los procesos de desarrollo urbano mediante la asignación de mayores recursos para el desarrollo de los mismos lo que dio como resultado mayor acceso a la financiación estatal para mejoramiento y desarrollo de proyectos de vivienda. Este fenómeno tuvo como consecuencia que el desarrollo urbano se consolidara en cuatro ciudades principales, dejando así un rezago en el desarrollo de las demás ciudades. La evolución en la implementación de la Política Pública de Vivienda en Colombia fue cambiando según el crecimiento de la población, con la intención de tener cobertura en la mayor cantidad de municipios posible.

El crecimiento poblacional de los municipios desde la década de los 50 obligó al país a tomar con mayor seriedad los procesos de planificación. Esto debido al periodo de conflicto interno y su principal consecuencia relacionada con el desplazamiento de la población del campo hacia la ciudad, haciendo que las grandes urbes fueran las receptoras de una población para la cual no estaban preparadas, causando entre otras consecuencias el desarrollo de asentamientos ilegales y marginales, afectando tanto a la ciudad como a la calidad de vida de la población.

Como consecuencia, al principio de la década de los 90 se había acumulado un déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda elevado en todas las ciudades del país, lo que sumado a una Política Pública de Vivienda deficiente, con bajos planes de financiación para ser ejecutados y los pocos terrenos disponibles en las ciudades, agravó aún más la posibilidad de desarrollar programas dirigidos a atender las necesidades de la población; adicionalmente, los modelos de adquisición de vivienda eran muy complejos para que la población a la cual iban dirigidos estos programas, pudiera tener fácil acceso a una vivienda.

Con la expedición de la Ley 388 de 1997 Ley de Ordenamiento Territorial, se instrumentalizó el desarrollo urbano de las ciudades, brindando herramientas de gestión para que los gobiernos locales tuvieran la capacidad de mejorar el ordenamiento de sus territorios, brindando el marco de referencia para localizar, gestionar y planificar las diferentes intervenciones que podrían realizar en los mismos.



Con la promulgación de la Ley 388 de 1997, se pretendía mejorar el ordenamiento de las ciudades en aras de atender y disminuir el déficit cuantitativo de Vivienda de Interés Social, sin embargo en el periodo comprendido entre los años 2.000 a 2011, no se obtuvieron resultados efectivos relacionados con la atención estatal en construcción de proyectos de vivienda de interés Social, que causaran una disminución en cuanto al déficit cuantitativo de vivienda.

En el año 2012, el Gobierno Nacional sancionó la Ley 1537 denominada la “Ley de Vivienda”, mediante la cual fueron definidas directrices para el desarrollo de programas dirigidos a la atención a la población más vulnerable del país. Con esta premisa, se pretendió atender a la mayor cantidad de población residente en las ciudades de manera informal, haciendo más efectivo el acceso a soluciones de Vivienda de Interés Prioritario mediante la aplicación de subsidios directos dirigidos a los hogares en condición de vulnerabilidad y extrema pobreza, facilitando la incorporación de suelo urbano o rural para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, estableciendo convenios con entidades de orden municipal para la adquisición de vivienda y generando condiciones para que el sector privado se interesara en la construcción de este tipo de proyectos; de allí surge el Programa de Vivienda Gratuita, con el fin de construir cien mil (100.000) viviendas gratis en todo el territorio nacional.

Para el año 2.015 ya se tenían contratadas y/o finalizadas la totalidad de las cien mil (100.000) Viviendas del Programa, haciendo presencia en 205 municipios localizados en 29 de los 32 departamentos del país, desarrollando 283 proyectos en total.

Sin embargo, el interés en desarrollar de esta investigación surge de la revisión de la espacialidad urbanística de los proyectos, lo que hace pensar que se están presentando dificultades que podrían derivar de deficiencias en el planteamiento urbanístico, las cuales se traducen en incumplimiento de estándares urbanísticos mínimos, baja calidad de los espacios públicos y desarticulación de los proyectos en relación con la movilidad y la oferta de servicios comunales básicos.

En este orden de ideas, se realizó una revisión de la concepción del Estándar Urbano que se maneja a nivel internacional para ser tomado como referente práctico, con el fin de comparar y entender cuáles son las directrices de orden internacional que hacen parte de Estándar Urbano en desarrollo de las ciudades. De igual forma, como también una investigación de como se ha concebido el Estándar Urbano en Colombia, desde del contenido de la normatividad en relación con el Estándar Urbano de carácter obligatorio que hace parte del desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y que forma parte integral de los procesos de planificación de las ciudades.

Por eso, el presente estudio lleva a cabo un análisis de treinta (30) proyectos de vivienda desarrollado en marco del Programa de Vivienda Gratuita, desde la perspectiva del estándar

urbano. Entendiendo el estándar urbano como la medida de las áreas que destinadas que componen el fragmento destinada a suelo público de los proyectos.

Teniendo en cuenta la metodología analítica y estadística, se realiza la selección de las variables indispensables para el despiece de las áreas que afectan un proyecto en su composición urbana, buscando una relación entre el suelo destinado de uso público y el estándar urbano. Además generar una variable adicional que no hace parte de la estructura del estándar urbano pero que es fundamental para la articulación proyecto – ciudad, esta variable es la localización.

El balance del estándar urbano en desarrollo del trabajo se compone de: área de suelo destinado para parque, área de suelo destinada para equipamiento y área destinada para malla vial local, adicional a los anteriores se tuvo en cuenta la distancia entre el centro urbano fundacional y la localización de los proyectos de vivienda.

El trabajo está compuesto de cuatro (5) capítulos:

En el primero, se desarrolla el marco general del trabajo, donde se justifica la razón que dio lugar para el interés de abordar la temática en desarrollo del trabajo, objetivos, hipótesis, metodología y la concepción con que se va a soportar la estructura teórica del trabajo.

En el segundo, se explica la Política Pública de Vivienda Nacional desde los años 50, y la evolución que ha tenido hasta el periodo de las entidades bancarias. Además de ser fuente principal de soporte del trabajo, ya que de allí parte la necesidad de proponer directrices con

el fin de mejorar los futuros desarrollos de proyectos de vivienda que se promulguen a partir de ella.

En el tercero, se encuentra el antecedente que generó la necesidad de promulgar el Programa de Vivienda Gratuita. La necesidad que se había acumulado durante los últimos diez (10) años de antelación de la Ley, el marco normativo de implementación así como los esquemas que permitieron la ejecución del Programa y los requerimientos urbanísticos. Además de exponer los resultados generales del programa y el balance en ejecución del mismo.

En el cuarto, se desarrolla el trabajo práctico. Se hace el desarme de cada uno de los proyectos en las áreas necesarias de la composición de proyecto, sobre cada una de ellas se desarrolla un análisis independiente con el fin de evaluar que sucede en cada uno de ellos. Además se hacen unos balances generales cuantitativo de los estándares que afectan cada proyecto con el fin de entender cómo está funcionando la ejecución de la normativa aplicada en cada municipio.

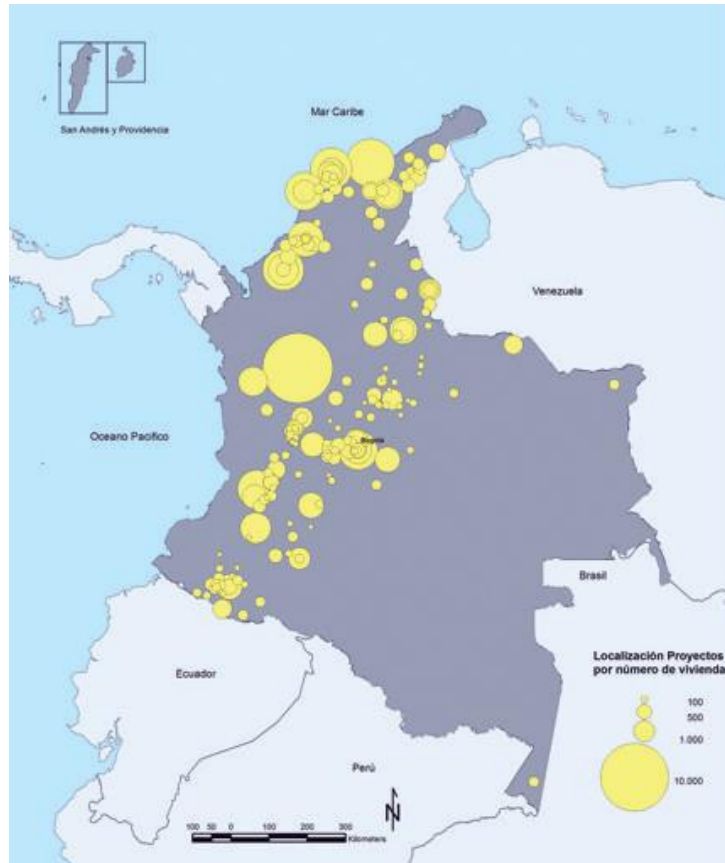
Finalmente en el quinto (5), se lleva a cabo un balance que permite fijar algunas directrices para mejorar en un futuro los programas de vivienda social dirigidos a personas de menores ingresos del país.

## **CAPÍTULO 1. MARCO GENERAL**

### **1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.**

El 20 de junio del año 2012, el Gobierno Nacional y el Congreso de la República sancionaron la ley de 1537, más conocida como la ley de vivienda, cuyo objetivo principal consistió en mejorar los lineamientos y herramientas para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, la confluencia del sector privado para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y la generación de directrices entre entidades de orden nacional y entidades territoriales.

Dentro de dicha Ley, se promulgó el Programa de Vivienda 100% subsidiada o Programa de Vivienda Gratuita I (PVG I), el cual tenía como objetivo principal la construcción de cien mil (100.000) viviendas gratuitas para las personas más vulnerables del país. Es preciso decir que este esquema de vivienda 100% subsidiada, nunca se había desarrollado en el país, lo que hacía que hubiera mucho escepticismo frente al programa. Este programa iba dirigido a los colombianos que viven en características sociales más difíciles en todas las regiones del territorio nacional que no habían podido acceder a una vivienda digna.



Mapa 1. Localización de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita en Colombia. Fuente: los 100 años de políticas habitacionales, MVCT

El Programa de Vivienda Gratuita se implementó en 29 de los 32 departamentos del territorio nacional, a través de 298 proyectos, en 205 municipios. Lo que indica que el programa tuvo impacto en el 90% de las entidades departamentales y tan solo en el 18% de las entidades territoriales fue implementado.

Esta dimensión, ligada a la incertidumbre frente al resultado global desde el punto de vista urbanístico, generó un interés particular de realizar su análisis. Para ello se optó por

seleccionar 30 proyectos, los cuales corresponden al 10% del total de los proyectos de vivienda que se desarrollaron en todo el país, con el fin de realizar un balance urbano de los mismos y evaluar las características urbanas con que fueron priorizados para determinar qué tipo de ciudades se están construyendo a partir de la política pública nacional de vivienda y establecer el grado de planificación sobre el cual se implementaron los proyectos de vivienda.

Así mismo, se busca entender cómo se está planificando la ciudad a partir de proyectos de viviendas de interés prioritario. Se busca además dar pautas para mejorar la planificación urbana de proyectos de vivienda sociales.

## **1.2. OBJETIVO GENERAL.**

Análisis el estándar urbanístico y de localización geográfica de algunos proyectos de vivienda VIP desarrollados mediante la implementación del Programa de Vivienda Gratuita adelantado por el Gobierno Nacional en el marco de lo establecido en la Ley 1537 de 2012 durante el periodo 2012-2015, para fijar directrices y parámetros que permitan mejorar estos componentes en futuros proyectos de VIP.

## **1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Evaluar los proyectos de vivienda dentro del sistema de las ciudades y su localización.

- Evaluar los proyectos desde la calidad de espacio público y equipamientos, desde la perspectiva del estándar urbano.
- Hacer aportes frente a la forma de planificar las ciudades desde la política pública de vivienda nacional.

#### **1.4. HIPÓTESIS.**

Durante el proceso de supervisión de algunos convenios públicos de los proyectos que se desarrollaron en el marco del Programa de Vivienda Gratuita I en todo el país, han surgido testimonios de los beneficiarios del programa que permiten realizar un análisis de muchas situaciones que no se evidencian en la primera plana de los periódicos, en donde se manifiestan problemáticas que se han generado por las falencias urbanísticas al momento de construir los proyectos,

*“... es que la mayoría de los beneficiarios de este proyecto viven en el campo y solo vienen a las vivienda los fines de semana dijo María en el proyecto la perla en el Municipio de Labateca”<sup>1</sup>.*

*“... es que tengo un niño de seis años que le está causando problemas psicológicos por que no puede salir del piso 5to de la torre donde vivimos, no le permito salir a jugar con sus amigos por la problemática tan difícil que vivimos con los expendedores de drogas en el*

---

<sup>1</sup> Tomado de: mesa de trabajo urbanización La Perla municipio de labateca- 16 de marzo de 2016.



*conjunto (micro tráfico), además de eso el proyecto queda muy lejos de donde trabajo y no tengo la posibilidad de venir a verlo (planeación de ciudad), y para su mayor interés antes vivíamos en una casa donde contábamos con un patiecito donde él podía salir a jugar sin el temor que le fuera a pasar algo (cambio de identidad) dijo Stella en el proyecto Lorenzo Morales en al Municipio de Valledupar, antes de ponerse a llorar.”<sup>2</sup>*

*“... es que nos dieron estas casa, pero no nos regalaron un parquecito para que jueguen los niños....”<sup>3</sup>*

*“... es que no puedo ir a trabajar, porque me gasto más en el transporte....”<sup>4</sup>*

*“... es que me amenazaron de muerte....”<sup>5</sup>*

Lo anterior hace pensar que se están presentando dificultades que podrían derivar de deficiencias en el planteamiento urbanístico, las cuales se traducen en incumplimiento de estándares urbanísticos mínimos, baja calidad de los espacios públicos y desarticulación de los proyectos en relación con la movilidad y la oferta de servicios comunales básicos.

---

<sup>2</sup> Tomado de: mesa de trabajo urbanización Lorenzo morales municipio de Valledupar- 21 de enero de 2016.

<sup>3</sup> Tomado de: mesa de trabajo urbanización Villa Karen municipio de Sincelejo – 12 de abril de 2016.

<sup>4</sup> Tomado de mesa de trabajo urbanización Lorenzo morales municipio de Valledupar – 15 de diciembre de 2015.

<sup>5</sup> Tomado de: mesa de trabajo urbanización Ciudad el Rodeo municipio de Cúcuta – 27 de abril de 2014.

## **1.5. METODOLOGÍA.**

Como metodología se realiza una investigación mixta documental y un análisis estadístico. El análisis consiste en la revisión de los avances que se han alcanzado frente al tema de la vivienda social en Colombia y el aporte que a lo largo del tiempo ha realizado la creación del subsidio familiar de vivienda, las entidades que surgen como consecuencia del mismo y la evolución de la política pública de vivienda en Colombia.

El análisis práctico, se adelanta a partir de la recopilación de la información requerida de cada uno de los proyectos (planos en formatos Dwg., Imágenes y/o Pdf. de las planimetrías), las cuales serán objeto de homogenización y revisión para las áreas que contempla cada uno de los proyectos. Estas serán utilizadas para localización en los territorios, tanto en la parte urbana de cada municipio como del sector de ciudad.

En el análisis estadístico se deriva de la concepción de estándar urbano previamente investigado, de allí se desprenden las variables primarias de esta investigación, estas son: Zona de Parque, Malla vial Local, Zona de equipamientos, y adicional a las anteriores se tiene en cuenta la localización en el territorio teniendo en cuenta que no hace parte de la categoría de estándar urbano. Seguidamente las variables secundarias que complementan la composición de proyecto urbano y que sirven en desarrollo de la presente investigación como lo son: área bruta, área neta urbanizable, área de afectación, área útil, índice de ocupación, índice de construcción, área de vivienda, tipología, ubicación en el municipio, m<sup>2</sup> de parque por habitante, m<sup>2</sup> de equipamiento por habitante y población.

De igual forma, como criterio del investigador se realizará un análisis del balance urbanístico de los proyectos, posteriormente, se elaboraran cuadros en donde se pueda realizar la comparación de esta información con la localización de los proyectos generando conclusiones y reflexiones frente al programa.

## **1.6. MARCO TEÓRICO.**

### **1.6.1. CONCEPCIÓN DEL ESTÁNDAR URBANO.**

Como punto de partida es pertinente analizar la definición de estándar urbanístico utilizado en los conceptos internacionales del urbanismo, teniendo en cuenta la relación que este tiene con el concepto de equipamiento. Las grandes ciudades europeas del siglo XIX ponen en evidencia la relación existente entre estos dos conceptos, tomando en cuenta que durante este periodo el crecimiento de estas ciudades se dio a través de construcciones y urbanizaciones a gran escala, generalmente destinadas a vivienda obrera, las cuales demandaban necesariamente la construcción de áreas dotacionales o equipamientos que cubrieran las necesidades de la población.

En este contexto, la primera aproximación al concepto de estándar urbanístico estuvo enfocada en la identificación y clasificación de las necesidades de la población y la capacidad existente para atenderlas entendiendo la correspondencia entre los servicios urbanos básicos y los diferentes grupos sociales por ellos servidos. “*de la cantidad de*

*población que dependen el número y las dimensiones de las iglesias, de los edificios administrativos,, de los mercados y de los jardines públicos y, si es necesario las características de un eventual teatro” (Sitte: 1889).*

La implementación de estándares precisó un ámbito territorial, el cual requirió de una espacialidad y una cuantificación de las dimensiones requeridas, para el adecuado servicio que se pretendía prestar. La infraestructura dotacional y el espacio público empezó a consolidarse creando una propia definición de las condiciones mínimas que debían ser tenidas en cuenta al momento de ser implementadas.

En este sentido, en Europa se define una nueva concepción de ciudad después de la posguerra, se fortalece la política del estado social incorporando el concepto de calidad de vida asociado a la condición pública de los equipamientos y las zonas verdes de las nuevas áreas residenciales. Así mismo, el espacio público y el equipamiento adquiere importancia política y social, en la medida en que la inversión que implica el desarrollo de esta infraestructura empieza a ser asumida directamente por el estado, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, a través de una dimensión del espacio público innovadora ligada al uso racional de los recursos naturales, la implementación de medios de transporte público más eficiente y la recuperación de las zonas más degradadas de las ciudades.

La orientación de los estándares internacionales permite identificar dos enfoques principales, el enfoque europeo y el norteamericano. El enfoque europeo presenta una noción más social, toda vez que era más influyente el papel del estado en la construcción de ciudad, mientras

que el enfoque norteamericano desarrolla la participación del sector privado en la construcción de ciudad, planteando unos lineamientos normativos extensos y detallados que permiten establecer un marco de regulaciones urbanas relacionadas con la zonificación y regularización de parcelas, con el fin de garantizar condiciones adecuadas en la construcción de ciudad.

En el periodo comprendido entre los años 1960 y 1970 con la crisis del modelo social en Europa, el capital privado adquiere un mayor protagonismo en el desarrollo urbano de las ciudades, lo que suscita una reorientación en algunos países en cuanto al sentido general del estándar urbanístico, generando una carga impositiva dirigida a los promotores privados y desarrolladores de grandes proyectos residenciales en las periferias de las ciudades.

La aplicabilidad de los estándares durante los últimos 50 años, ha generado una problemática relacionada con el abandono de la ciudad existente o antigua, la cual no ha sido considerada dentro del manejo de los estándares normativos, entendiendo esta ciudad como un producto terminado o un territorio ya dotado, en donde la carencia de cualquier estándar debe ser resuelto por vía de la inversión pública. En este sentido, es evidente que la formulación y aplicación de los estándares ha estado en función de desarrollar nuevas áreas de las ciudades.

De la misma manera, la característica de los estándares en el campo de la planificación territorial puede ser expresada mediante la relación existente entre la normatividad y el cumplimiento de la misma, permitiendo realizar mediciones de tipo cuantitativo dentro de características mínimas del territorio y de los asentamientos urbanos. La normativa utilizada

en los países europeos como España y que ha sido fuente de aplicación para la legislación colombiana, maneja los estándares de ciudad refiriéndose principalmente a: “1 intensidad de edificación, 2 porcentajes de crecimiento, 3 carga de sistema generales, 4 cantidad de espacio libre público (zona verde), 5 cantidad de vivienda de protección pública, 6 estándar de aparcaderos y determinantes cuantitativas de los distintos sectores”<sup>6</sup>. De igual forma, a nivel de área neta urbanizable, se contemplan las siguientes variables: “1 tamaño, 2 intensidad de edificación, 3 porcentaje de suelo variado, 4 cantidad de espacio público libre, 5 cantidad de equipamiento, 6 números de cupos de parqueaderos y porcentaje de vivienda de protección pública”<sup>7</sup>.

Las condiciones mínimas de los principales elementos estructurantes de la ciudad pueden ser estandarizados a partir de la experiencia internacional, estos elementos comprenden entre otros, la infraestructura, el espacio público, los equipamientos, y los responsables tanto de su desarrollo como del control en su implementación; es necesario definir los responsables de velar que el estándar urbano se cumpla en los distintos programas y proyectos que se desarrollen, sin importar la escala de intervención. Los estándares urbanos en el proceso de construcción de ciudad se fundamentan en la responsabilidad compartida entre los funcionarios de entidades públicas encargados de la aplicación de los estándares y el sector privado, desde la etapa de planificación de los proyectos.

---

<sup>6</sup> Tomado de: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia (2008) pág. 9.

<sup>7</sup> Tomado de: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia (2008) pág. 9.

Por lo tanto, la aplicación de los estándares urbanos es el resultado de la continua interacción de una serie de escalas que determinan el marco de actuación de los mismos. En primer lugar se encuentra la autonomía estatal en los diferentes niveles de la administración, mediante la generación normativa que establece los parámetros generales con relación con espacio libre, reserva de suelo para equipamiento y límites edificatorios. En segundo lugar se encuentran los ámbitos de aplicación de los estándares a escala territorial desde la perspectiva local, ya que se aplican específicamente al área neta urbanizable definiendo las condiciones en que se deben desarrollar estas áreas, entre estas condiciones se encuentran: edificabilidad, densidad, área de cesiones (parque y equipamiento), áreas libres, porcentajes de área para vías y espacio público, estacionamientos según el número de viviendas, entre otros.

En términos de resultados se podría concluir, que si bien no se ha garantizado el más alto nivel de calidad espacial mediante la aplicación de los estándares urbanos en las ciudades, si ha sido posible contrarrestar el desequilibrio territorial generado por los proyectos urbanísticos que inciden en la transformación urbana, garantizando en mínimos porcentajes las reservas de suelo para equipamientos y espacio libre.

**a) El estándar urbano en España.**

En el caso español, el punto de partida es la Ley del suelo promulgada en el año de 1956, en donde fue establecido como estándar de reserva para áreas verdes de suelo urbanizable una proporción equivalente al 10% del total de suelo bruto del proyecto. Sin embargo el

porcentaje del suelo público efectivo en planes parciales de uso residencial se ajustaba al número de viviendas desarrolladas de la siguiente manera:

Tabla 1. Cantidad de viviendas/mt2 por vivienda.

Hasta 500 viviendas	18 m <sup>2</sup> por vivienda (15 m <sup>2</sup> correspondientes a jardines y 3 m <sup>2</sup> a juegos infantiles)
A partir de 500 viviendas	21 m <sup>2</sup> por vivienda 15 m <sup>2</sup> correspondientes a jardines y 6 m <sup>2</sup> a juegos infantiles)

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

Para el caso específico de los equipamientos dotacionales y las zonas verdes según población la Ley del suelo de 1976 lo planteo de la siguiente forma

Tabla 2. Umbrales de desarrollo/Estándar Urbano, España.

Umbrales urbanos	Zonas verdes (>10%)	Resto dotacional	total
Unidad elemental 250 viviendas	18 m <sup>2</sup> /viv	12 m <sup>2</sup> /viv	30 m <sup>2</sup> /viv
Unidad básica 250 viv > 500 viv	18 m <sup>2</sup> /viv	22 m <sup>2</sup> /viv	40 m <sup>2</sup> /viv
Unidad integral 500 viv < 1000 viv	21 m <sup>2</sup> /viv	24 m <sup>2</sup> /viv	45 m <sup>2</sup> /viv



Conjunto 1000 viv <2000 viv	21 m <sup>2</sup> /viv	30 m <sup>2</sup> /viv	51 m <sup>2</sup> /viv
--------------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

Con relación a las cesiones viales fueron establecidos porcentajes frente a suelo bruto que se encontraban en los rangos entre el 20% y el 30%.

**b) El estándar urbano en Italia.**

La evolución en la implementación de los estándares urbanos tiene como punto de partida la expedición de la Ley 765 de 1967, en donde se definen límites de densidad construida y mínimos de servicios públicos esenciales tales como verde público, estacionamiento y servicios públicos. Posteriormente esta norma se modifica mediante el Decreto Ministerial DM 1444 de 1968, mediante el cual se definen ámbitos más precisos, denominados en las Zonas Territoriales Homogéneas, para los cuales establecen límites inderogables a la densidad edificatoria, alturas, distancia entre edificaciones, relación de espacio público, áreas de reserva y equipamientos.

Tabla 3. Umbrales de desarrollo/Estándar Urbano, Italia. Autoría propia.

Zona de expansión residencial	Municipios de >100000: 18 m <sup>2</sup> /hab subdivididos así:
	4,5 m <sup>2</sup> para educación y asistencia infantil.
	2 m <sup>2</sup> para equipamientos de interés

	colectivo.
	9 m <sup>2</sup> para parques y espacio libre.
	2,5 m <sup>2</sup> para estacionamientos.
	Municipios < 10000 hab 12 m <sup>2</sup> para áreas verdes de los cuales 4 m <sup>2</sup> para educación.
	En zonas paisajísticas delicadas los dotacionales de área verde aumentan a 15 m <sup>2</sup> /hab.

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

Posteriormente, la Ley 11 de 2004 regula de manera jerárquica los diferentes instrumentos de planificación en la región. Esta Ley hace una descripción detallada de los diferentes instrumentos de planificación, desde el nivel regional al nivel comunal (en el caso Colombiano nivel local) y define el marco sobre el cual se toman todas las decisiones en cuanto al ordenamiento del territorio.

En este sentido, la primera instancia que define la Ley, corresponde al nivel regional cuya figura se materializa en un Plan General de Coordinación encargado de fijar objetivos y condiciones de sostenibilidad de las actuaciones y transformaciones en todo el territorio de la región. Como segunda instancia se define la escala intermunicipal, cuya figura de implementación corresponde al Plan de Ordenación del Territorio Intercomunal junto con los Planes Urbanísticos de Actuación y como última instancia se encuentra el Plan Regulado del

Municipio cuya escala de intervención es la comunal. Los instrumentos mencionados se deben encontrar debidamente articulados en cada una de las escalas de intervención.

Estándares mínimos:

Tabla 4. Área mínima para servicios, Italia. Autoría propia.

Dotacionales mínimas de área para servicios, según la Ley 11 de 2004. Para áreas residenciales.	30 m <sup>2</sup> /hab
---	------------------------

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

Tipología de espacios libres

Tabla 5. Desplazamientos, Italia. Autoría propia.

Espacios libres recomendados para vivienda.	Zona de influencia	Distancia máxima	Tamaño recomendado
	Max 500 mts	Entre 5 y 10 minutos a pie.	2 ha

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

En este sentido es evidente que con la intención de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, muchos países han generado normatividad específica para cada caso y escala, lo cual deriva en procesos de planificación de una mejor ciudad. La escala de intervención es un instrumento que se ha ido ajustando a razón del crecimiento de las ciudades.

**c) El estándar urbano en Colombia.**

La primera aproximación del estado colombiano relacionado con la regulación del uso de suelo destinado para equipamientos data de mediados del siglo 19 en donde fue definido como estándar urbano la destinación para plaza, en proporción de 1ha por cada 25 manzanas urbanizadas. Posteriormente, con el acuerdo 48 de 1934 se fijo un estándar del 35% para cesiones públicas en el caso de las nuevas urbanizaciones complementando la cesión tradicional de suelo para vías con áreas destinadas para parques o plazas.

Debido a la ausencia de normas nacionales, los primeros barrios construidos por el sector público se convirtieron en modelos para posteriores urbanizaciones, en donde fueron definidos parámetros para la construcción de vías, parques y equipamientos adecuados para suplir las necesidades de un barrio residencial; estos barrios residenciales iniciales no seguían normas específicas sino que se convertían en modelos sobre los cuales se construían las normas.

En el país se presentaron dos procesos que marcaron un hito en la planificación de la ciudad, el primero es el llamado plan Soto-Bateman de Bogotá desarrollado en el año de 1944, cuyo objetivo consistió en el diseño del plan vial, delimitando además zonas de acuerdo con las actividades que se desarrollarán en la ciudad; el segundo proceso corresponde al plan piloto diseñado por Le Corbusier para Bogotá en 1951 y sus planes

reguladores, en donde se establecía una zonificación de la ciudad a través de cuatro concepciones de la carta de Atenas<sup>8</sup>: Habitar, circular, trabajar, recrear cuerpo y espíritu.

Posteriormente se presentan dos hechos importantes frente al desarrollo de las ciudades, impulsados por el desarrollo urbanístico que se venía presentando en la ciudad de Bogotá. En primera instancia la generación de los códigos urbanos contenidos en los acuerdos 7/79 y 6/90, se replicaron en la mayoría de las ciudades colombianas; estos códigos estuvieron enfocados en la definición de algunas normas urbanas que no tuvieron en cuenta la implementación de planes viales.

El segundo hecho importante para el desarrollo de las ciudades corresponde a la promulgación de la Ley de la Reforma Urbana, Ley 9 de 1989, en donde se realizó el primer avance nacional en cuanto a la definición de instrumentos para la planificación urbana. El avance en la definición de estándares fue establecido en el artículo 2 en donde se estableció el contenido que los planes municipales debían desarrollar e incluir los siguientes temas: “(...)1. *Un plan y un reglamento de los usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas (...)* 4. *La reserva de tierras para atender de manera oportuna y adecuada la demanda por vivienda de interés social (...)*”. De esta manera se definió la obligación de destinar un área para atender las necesidades urbanas de la población, lo cual se tradujo en un estándar urbano para el desarrollo de la ciudad., y la necesidad de destinar un área para la construcción de vivienda de interés social:

---

<sup>8</sup> [http://www.dooos.org/articulos/textos/Le\\_Corbusier\\_Atenas.htm](http://www.dooos.org/articulos/textos/Le_Corbusier_Atenas.htm)

Tabla 6. Porcentajes para suelo público/ densidad. Autoría propia

17 % del Área Neta Urbanizable	Densidad de 150 a 180 viv/ha
25 % del Área Neta Urbanizable	Densidad inferior a 150 viv/ha
21 % del Área neta Urbanizable	Densidad inferior 180 viv/ha

Fuente: Manual de estándares urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

La definición de estos lineamientos trajo consigo un efecto contrario al previsto, los promotores que desarrollaban terrenos en la ciudad, en vista de la imposición urbanística decidieron desarrollar proyectos inmobiliarios cada vez más pequeños con debían destinar menores áreas de cesión gratuita para equipamiento, lo que hizo que se presentara un desequilibrio en el desarrollo de las ciudades y que la implementación de estándares urbanos fuera deficiente.

Como consecuencia de lo anterior, la normatividad colombiana se ha nutrido de diferentes ejemplos a nivel internacional con el fin de mejorar los estándares urbanos en las ciudades; las ciudades principales como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han adoptado planes y estrategias claras con el fin de mejorar estándares urbanos que mejoren la calidad de vida de la población. En cambio, las ciudades intermedias y pequeñas, en donde claramente se la ausencia en la implementación de las normas, ha hecho que cada vez sea más deficiente la calidad del espacio público y la calidad urbanística en las ciudades.

Ahora bien, tomando como referencia las falencias que se han presentado durante el desarrollo de proyectos inmobiliarios privados con relación a la destinación de áreas

obligatorias, el objeto de la presente investigación consiste en analizar el cumplimiento de los estándares en proyectos de vivienda de interés prioritario, buscando entre otros temas, responder las siguientes inquietudes frente a este tipo de proyectos: ¿Es clara en la normatividad colombiana las áreas de destinación urbana obligatoria en desarrollo de estos proyectos?, ¿Los responsables de hacer cumplir estas exigencias tienen conocimiento de la normatividad?, ¿Se tienen en cuenta estándares urbanos para el desarrollo de estos proyectos

### **1.7. REFERENTE METODOLÓGICO.**

Como referente metodológico fue tomado el estudio realizado por parte del arquitecto Julio Cesar Gómez PhD, en su libro “El fragmento urbano residencial en la construcción de la metrópoli barcelonesa”. Lo anterior tomando en cuenta que este documento permite ampliar el conocimiento frente a la metodología que debe ser utilizada para desarrollar la investigación del componente urbanístico de los proyectos, y las reflexiones que se deben tener en cuenta como resultado del análisis.

La metodología empleada en el libro, permite definir los criterios necesarios para desarrollar un análisis urbanístico de los proyectos del programa de vivienda gratuita, con el fin de obtener nuevos resultados y posibles conclusiones que ayuden a generar nuevas reflexiones frente a los proyectos de vivienda.

## **Capítulo 2. LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NACIONAL DESDE LOS AÑOS 50.**

La retrospectiva que se presenta a nivel nacional de la política pública de vivienda en Colombia, debe estar enmarcada en todos los procesos que han hecho que la política se traduzca a través de la figura del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) por parte de los diferentes gobiernos y la evolución hasta nuestros días, analizando la evolución que ha tendido el Subsidio Familiar de Vivienda que fue desarrollado en los años 50 hasta el Subsidio Pleno o Subsidio de Vivienda en Especie que presentado en el año 2012.

### **2.1. CONCEPCIÓN INSTITUCIONAL.**

Entre 1.953 – 1.957, se crea la figura del subsidio de vivienda, como resultado de la evolución de todos los procesos llevados a cabo anteriormente por distintos gobiernos. Esta figura se entendía para ese momento como la donación de un monto para adquirir vivienda por parte del estado y estaba definido en función de la cantidad de hijos que tuviese el beneficiario. El Instituto de Crédito Territorial (ICT), fue una entidad creada con el fin de manejar los dineros destinados por el estado para el mejoramiento de viviendas y demás actividades que se desarrollaban anteriormente, sin embargo, en este periodo fue creada la Corporación Nacional de Servicios, entidad a la que se le encomendó la función de manejar los recursos financieros de los programas, trabajando en conjunto con el ICT, quien seguía a



cargo de aportar los predios urbanizados y los materiales requerido para el desarrollo de los proyectos a cargo de la Corporación.

Para este mismo periodo en el ámbito Colombiano, fueron creadas normas y directrices con el fin de mejorar la calidad de las viviendas existentes y planificar futuros desarrollos. Estos criterios definieron parámetros urbanísticos relacionados tanto con la localización central para barrios y proyectos en las ciudades, como para las áreas de equipamientos y vías de acceso, adicionalmente, fueron definidas algunas directrices que permitieron mejorar la calidad de la vivienda ofertada hasta ese momento.

Estas directrices estaban relacionadas con la configuración arquitectónica de la vivienda definiendo algunos parámetros entre los que se encontraban por ejemplo el área, el número de habitaciones, la independencia de la cocina y los baños, los componentes ambientales y sostenibles de la vivienda tales como la iluminación y la ventilación, y el costo de la vivienda.

Sin embargo, aun cuando fueron definidos ciertos lineamientos con el fin de desarrollar proyectos de vivienda de calidad, relacionados entre otros temas con la localización que debían tener los barrios y los proyectos, se optó por seguir fomentando el desarrollo de vivienda en las periferias, lo que hacía más onerosos los costos de desarrollo de las ciudades, toda vez que obligaba a las administraciones a invertir más recursos en ampliación de cobertura de servicios públicos que lo que se invertía en el costo directo de la vivienda.

Además de lo anterior, la falta de normas de planificación en los municipios, dificultaban el desarrollo de proyectos públicos.

Surge la necesidad de revisar el déficit de la vivienda desde un enfoque cualitativo y cuantitativo. El enfoque cuantitativo demanda un análisis puntual, debido a la proliferación de asentamientos piratas y tugurios en el crecimiento de las ciudades, así mismo, demuestra el poco interés del sector privado constructor de la época en el desarrollo de proyectos de vivienda social, debido entre otros factores a la falta de incentivos financieros, la falta de financiación y la baja rentabilidad en el desarrollo de los mismos.

Esta problemática demuestra la necesidad de realizar una intervención estratégica liderada por parte del ICT consistente en la integración de recursos públicos, recursos de los constructores y recursos de los beneficiarios.

Los proyectos de vivienda masiva, tanto en el sector público como en el privado fueron sufriendo un progresivo empobrecimiento conceptual y constructivo y una disminución vertical de las áreas destinadas a cada vivienda.



Imagen 1. UNIDAD VECINAL BARRIO DE BOGOTÁ. Instituto de Crédito Territorial. 1950. Fuente: <http://arq-vivienda-recursosacademicos.blogspot.com.co/2011/01/instituto-de-credito-territorial.html>

La concepción de política de vivienda hasta ese momento estaba regida bajo un modelo mundial que se fundamentaba en la teoría del bienestar, “*la que predicaba que el estado debía intervenir en todas las etapas de generación de servicios sociales tales como producción, prestación, comercialización y financiación*”<sup>9</sup>, partiendo de la premisa que las necesidades de estos servicios, entre los que se encuentra la vivienda, eran de primera necesidad para la población y no eran atendidas por parte del sector privado por consiguiente debía ser atendido por el estado.

---

<sup>9</sup> Tomado de: libro de cien años de política habitacional, Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. pág. 31

## **2.2. PERÍODO DE TRANSICIÓN.**

Entre 1965 – 1972, En este periodo es creado el Fondo Nacional del Ahorro - FNA como una entidad cuya principal función consistía en administrar las cesantías de los empleados del sector público y desarrollar directamente programas habitacionales y líneas de créditos hipotecarios dirigidos a esta población.

En el año de 1966, aparece el concepto de vivienda de interés social, como una vivienda dirigida a la población más pobre del país y equivalente a una vivienda subsidiada. Debido a que en ese periodo se tenía una problemática relacionada con la baja capacidad de pago de los hogares, en la política sectorial se formulan iniciativas como la implementación de un subsidio a la oferta y a la demanda, buscando aumentar esta capacidad, de allí que se promulguen varios programas dirigidos a la población más pobre del país.

Para ese momento se mantenía el concepto de ciudades densificadas, lo que favorecía el desarrollo de proyectos de vivienda social en tipología multifamiliar, ya que de alguna manera estos ayudaban al desarrollo económico y social de la población.

De igual forma, en cabeza del ICT se establece la modalidad de autoconstrucción, como una estrategia para erradicar los tugurios de las ciudades.



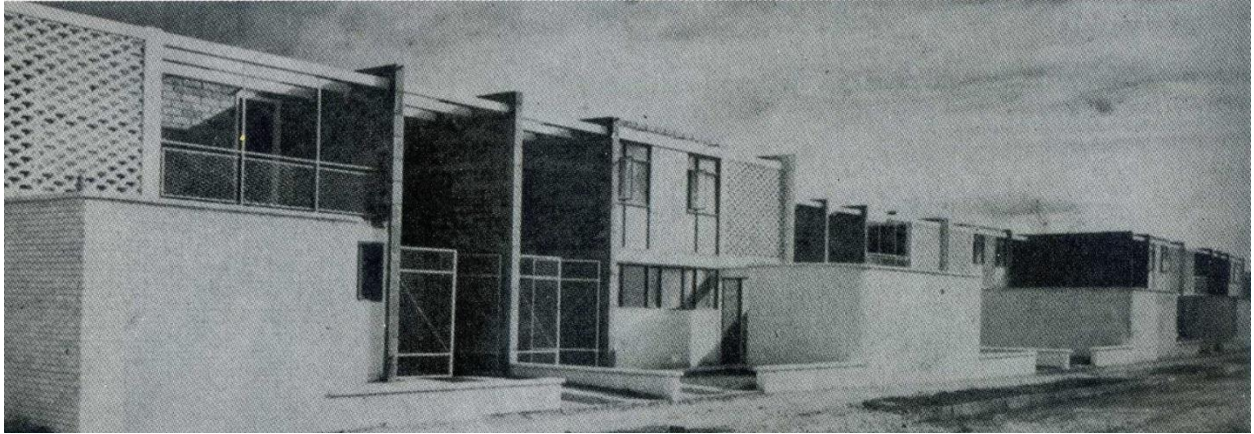


Imagen 2. UNIDAD VECINAL BARRIO DE BOGOTÁ. Instituto de Crédito Territorial. 1950. Fuente: <http://arq-vivienda-recursosacademicos.blogspot.com.co/2011/01/instituto-de-credito-territorial.html>

### **2.3. PERIODO DE ENTIDADES BANCARIAS.**

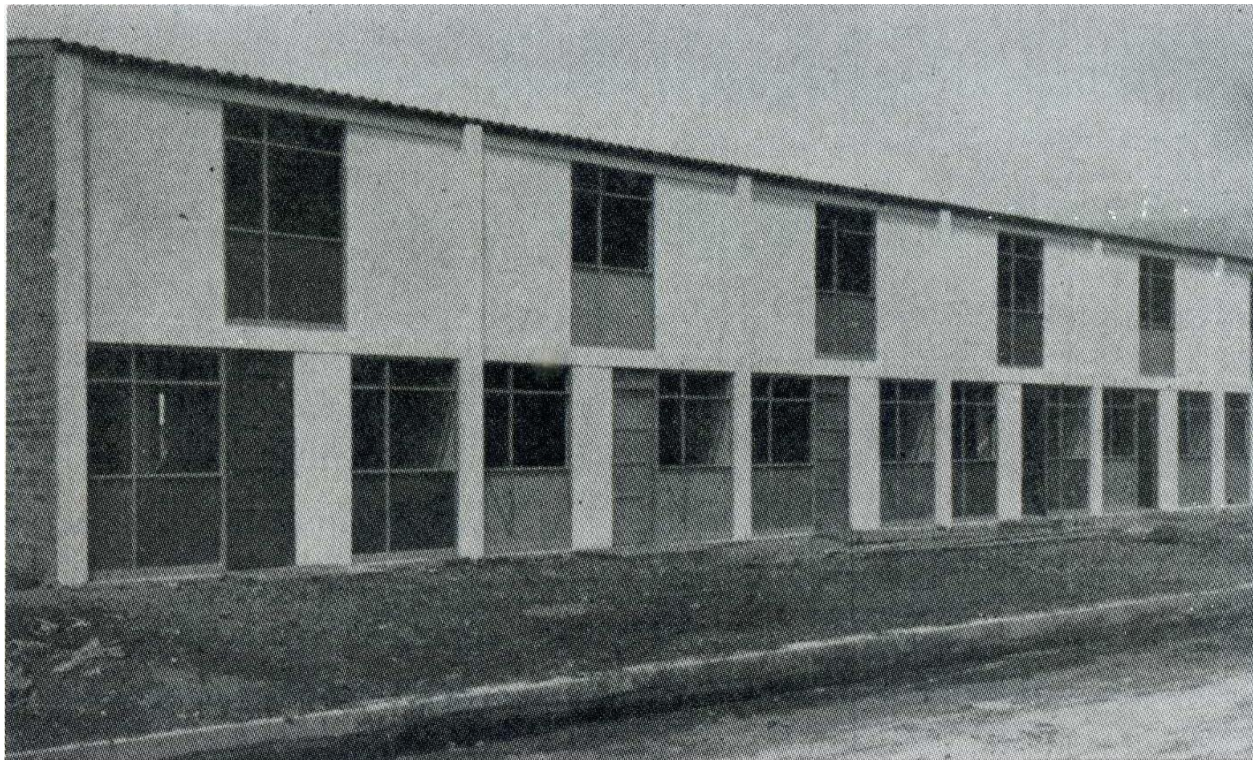


Imagen 3. UNIDAD VECINAL BARRIO DE BOGOTÁ. Instituto de Crédito Territorial. 1950. Fuente: <http://arq-vivienda-recursosacademicos.blogspot.com.co/2011/01/instituto-de-credito-territorial.html>

Entre 1971 – 1990, En este periodo se presentan avances en temas relacionados con generación normativa para la gestión en producción de vivienda; como muestra de este proceso de regulación estatal se promulga la ley 9 de 1989, en la que se hace referencia a la reforma urbana. De igual manera, se brinda mayor apoyo financiero a las entidades encargadas de gestionar la producción de vivienda, y se generan estrategias relacionadas con el trabajo mancomunado entre las entidades bancarias y los constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda social, surgiendo dos concepciones de producción de vivienda “la vivienda pública por encargo y la vivienda formal de origen privado”<sup>10</sup>.

Posteriormente, se crean las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y se complementa el marco legislativo y normativo con el fin de que estas entidades hicieran parte de la gestión para la producción de vivienda, así mismo, se les otorga competencias para desarrollar otro tipo de proyectos.

En cuanto a la política de desarrollo urbano regional y las políticas sectoriales no se formula una política de vivienda clara, toda vez que en general el gobierno se plantea como objetivos la creación masiva de empleo y la promoción de las exportaciones, lo que hace que se tenga para ese periodo una baja cobertura de construcción formal, derivando en el crecimiento del mercado de la producción de vivienda informal en las ciudades.

---

<sup>10</sup> Ver: Colombia, 100 años de políticas habitacionales, pág. 35.



Como resultado del proceso en este periodo se puede evidenciar el estancamiento de la política de vivienda en el país, debido al enfoque estatal en el desarrollo económico de otros sectores de la economía, lo que hizo que el Gobierno Nacional se apartara de la producción de vivienda en el país. A partir de este periodo se empezó a trabajar el enfoque de déficit cualitativo y cuantitativo que hasta hoy día se maneja en encuestas del Dane.



Imagen 4. UNIDAD VECINAL BARRIO DE BOGOTÁ. Reminiscencias de Bogotá, un patrimonio archivístico de todos, Panorámica del barrio Kennedy en 1964. 1950. Fuente: <https://www.google.com.co/search?q=barrio+ciudad+kennedy+bogota>

## **Capítulo 3. EL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA (PVG).**

### **3.1. ANTECEDENTE.**

En el periodo de las entidades financieras, el marco de referencia para el desarrollo de la política pública de vivienda era la ley 3 de 1991<sup>11</sup> con la cual surgió el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social-SNVIS, norma que sería determinante al momento de tomar acciones para la generación de soluciones de vivienda. La citada ley define el subsidio de vivienda como una ayuda del estado a un hogar ya sea en dinero o en especie para poder acceder a una solución de vivienda.

Dicha ayuda del estado como aporte estaba basada en generar subsidio a la demanda y subsidio a la oferta. En el marco de la política se le asignaba a los hogares un subsidio familiar de vivienda en dinero a través de cartas de asignación, para que este monto fuera aplicado al valor aportado por el estado para el acceso a soluciones de vivienda en las modalidades de: construcción, mejoramiento, adquisición o arriendo.

El efecto de este subsidio no fue el esperado tomando en cuenta que la escasa oferta de soluciones de vivienda nueva, sumada a la posibilidad que se tenía de aplicar el subsidio a las demás modalidades surtió un efecto en el aumento del déficit cuantitativo de viviendas en los centros urbanos. De igual forma, la producción de vivienda de interés social en este

---

<sup>11</sup> Ley 3 de 1991, fue modificada por la ley 1469 de 2011 y después por la ley 1537 de 2010.



periodo no tenía metas ambiciosas para cumplir, lo que dificultó aún más el acceso a una vivienda digna por parte de la población en estado de vulnerabilidad.

El hogar beneficiado por esta modalidad de subsidio que estuviera interesado en adquirir una vivienda nueva o usada, debía adelantar la búsqueda de la misma teniendo en cuenta que esta debía cumplir con unas exigencias básicas, tales como acceso a servicios públicos, seguridad, cumplimiento de normas técnicas y para el caso de vivienda usada se debía contar con certificados de tradición regulares; además de estas condiciones, el hogar beneficiario debía contar con un cierre financiero, entendiendo este como la suma de distintas fuentes de recursos para reunir la totalidad del monto correspondiente al valor comercial del inmueble.

Sin embargo, uno de los obstáculos constantes para el éxito de este esquema era el cierre financiero, los hogares de bajos recursos muchas veces no obtenían los salarios suficientes que le permitieran ahorrar y adicionalmente no se encontraban dentro del sistema financiero, lo que hacía que no se lograra tener acceso a créditos ni préstamos en entidades bancarias. Además si se hiciera una caracterización socio económica de la población a la cual iba dirigida la política de vivienda en Colombia, se demostraría que dicha población no tendría como aplicar el subsidio asignado.

Según la tabla ECV – Dane 2010, en Colombia había un total de 12,3 millones de hogares, de los cuales el 36% correspondía a los hogares con ingresos mayores a 1,5 SMMLV, los

cuales tenían la posibilidad de acceder a un crédito. Un total de 7,9 millones de hogares tendrían ingresos por debajo de ese monto, destacando en este grupo a la población que se encontraba por debajo de la línea de pobreza equivalente a 3,7 millones de hogares y la población en condición de pobreza EXTREMA con un total de 1,2 millones de hogares, lo que permite reflexionar respecto a si el esquema de subsidio de asignación estaría dirigido efectivamente a la población menos favorecida.

Además de lo anterior, otro obstáculo que se presentaba a los hogares al momento de acceder a soluciones de vivienda era el encontrar proyectos o viviendas disponibles. La oferta que había en el mercado era precaria, además de no ser dirigida para la población vulnerable, lo que hacía que hubiera una barrera más para poder acceder a una solución de vivienda.

En consecuencia de todo lo anterior, la Contraloría General del Republica y la Honorable Corte Constitucional se pronunciaron respecto a la situación de los hogares en situación de desplazamiento forzado en el país, ya que mediante el Auto de seguimiento 008 concluyó que *“los hogares desplazados no cuentan con suficientes recursos para cubrir la financiación no subsidiada por el Estado. Esa es una de las razones principales por las que se ejecutan pocos subsidios adjudicados”*<sup>12</sup>, por ello la alta Corte ordenó la reformulación de la política para poder lograr el derecho a la vivienda.

---

<sup>12</sup> Tomado de: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ambas entidades, se pronunciaron en este mismo sentido y concluyeron que los recursos correspondientes a subsidios no legalizados entre los años 2003 a 2007 debían ser, *“colocados en cuentas de ahorro programado y fiducias, y que a la fecha no representen viviendas reales por diferentes factores, especialmente por falta de cierre financiero, pero además que no se han concretado en proyectos reales”*<sup>13</sup>.

Tomando en cuenta los argumentos presentados por las diferentes entidades del orden nacional para la no ejecución de subsidios asignados y que la vivienda es un derecho fundamental en nuestro país, se llegó a la conclusión por parte del gobierno que la única opción para garantizar el acceso definitivo a una solución de vivienda por parte de la población más vulnerable del país sería la asignación de un subsidio en especie del 100% o la asignación de una vivienda de interés prioritario de manera directa.

### **3.2. MARCO DE PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.**

De acuerdo con lo expuesto, en el año 2012 el Gobierno Nacional creó el Programa de Vivienda Gratuita, con el firme propósito de brindarle el acceso a una vivienda digna a la población más vulnerable del país.

---

<sup>13</sup> Tomado de: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para la ejecución de este programa fue necesario que trabajar cuatro aspectos importantes:

- Diseñar instrumentos para generar oferta de vivienda de interés prioritario para dicha población.
- Definir las condiciones básicas de los proyectos y los oferentes de los mismos.
- Establecer las condiciones de desembolsos de los recursos públicos destinados como asignación de subsidios de vivienda familiar.
- Definir las condiciones de selección de los hogares beneficiarios.

El Gobierno Nacional promovió frente al Congreso de la República, un proyecto de Ley el cual dio como resultado la expedición de la ley 1537 de 2012, como herramienta necesaria para promover el marco para la ejecución del Programa. Dentro de las innovaciones más importantes para la ejecución de este programa se tenía que:

- El Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, sería la entidad encargada de constituir patrimonios autónomos, los cuales administrarían los recursos para ejecutar proyectos de vivienda de interés prioritarios urbanos.
- Las entidades públicas y privadas podrían aportar recursos a estos patrimonios.

- Las entidades territoriales podrían transferir y/o aportar predios de su propiedad a fideicomisos con el fin de tener aportes para la construcción de viviendas de interés prioritario.
- Los subsidios de vivienda familiar que habrían sido asignado en periodos anteriores y que fueran objeto de renunciaciones, vencidos o recuperados podrían mediante actos administrativos pasarse a los patrimonios autónomos.

Para adelantar la ejecución del programa, se inició con el proceso público de seleccionar a la vocera del Programa de Vivienda Gratuita que en este caso sería Fiduciaria Bogotá s.a., quien tenía la labor de administrar los recursos para la ejecución del programa, conformar los patrimonios autónomos para ejecución del programa en los diferentes territorios del país, dar apertura a las términos de referencia para postulación y selección de oferentes, contratar a las entidades que se harían cargo de las supervisiones, interventorías. Dentro de las labores de Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita se debía administrar recursos del orden de más de 4,4 billones de pesos para el desarrollo del programa cuya meta consistía en construir cien mil viviendas gratuitas para la población más vulnerable del país.

Con el esquema fiduciario principal estructurado y el marco jurídico establecido dentro de la ley, se ejecutaría el Programa de Vivienda Gratuita en tres esquemas: esquema público, esquema privado y esquema de convenio de adquisición.

### **3.3. ESQUEMAS EN EJECUCIÓN DEL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.**

#### **3.3.1. Adquisición de VIP en proyectos privados.**

Los términos de referencia (TDR), fueron publicados en la página web de la fiducia [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com)<sup>14</sup>, con el fin de realizar un proceso de selección de proponentes claro y transparente, además de contar con igualdad económica al momento de presentarse. Además de eso se realizaron audiencias públicas para aclarar los términos de referencia e inquietudes de algunos proponentes.

Para la selección de los proyectos dentro de los cuales serían adquiridas las viviendas, se debía presentar por parte de los proponentes una amplia experiencia en construcción de proyectos de vivienda, con el fin de garantizar la calidad de los oferentes, de igual forma se debía dar cumplimiento con requisitos básicos entre los que se encontraba la carta de pre aprobación de crédito por parte de una entidad financiera para garantizar los recursos para la construcción de al menos un porcentaje de los proyectos.

El fideicomiso suscribía un contrato de promesa de compraventa de las viviendas con el proponente seleccionado, con el fin de adquirir las viviendas, esta podían estar en proyectos iniciados, proyectos por iniciar o proyectos construidos y ejecutados por el sector privado.

---

<sup>14</sup> [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com), página del consorcio fiduciario encargado del manejo de los recursos para la ejecución del programa de vivienda gratuita.

Una vez las viviendas se encuentran terminadas y cuentan con un certificado de existencia emitido por la entidad encargada de la supervisión la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER, podrían ser compradas por el Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita.

Dentro de las obligaciones de los proponentes se encontraba la obtención de las licencias para la ejecución de los proyectos, la terminación de las viviendas dentro de los plazos pactados de ejecución, la transferencia y entrega material de las viviendas (proceso de notariado y registro de la vivienda) y la entrega en las condiciones establecidas en los términos de referencia.

Por último, es pertinente mencionar que en este esquema de acuerdo a lo establecido dentro de los términos de referencia y los procesos de selección, el fideicomiso no realizaría pago ni desembolso alguno por conceptos de anticipo, ejecución o avance de obra, para realizar algún pago era necesario contar con el certificado de existencia de la vivienda en los términos acordados con la supervisión, con el fin de evitar pérdida de los recursos en la ejecución del programa y de alguna manera blindar la ejecución de los subsidios en especie.

### **3.3.2. Adquisición de VIP en proyectos Públicos.**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adelantó convocatorias con las entidades territoriales con el fin que postularan predios para la construcción de viviendas de interés prioritario en sus territorios. Dichos predios fueron revisados y viabilizados por la

entidad Financiera de Desarrollo Territorial - FINDETER, para definir cuales estaban en disposición para el desarrollo de proyectos de vivienda. Teniendo en cuenta que se habían seleccionado los predios de manera clara, el fideicomiso dio apertura a la selección de los proponentes encargados del diseño y la construcción de proyectos, los procesos de selección se encuentran en la página [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com).

Para la selección de dichos proponentes que tendrían la obligación de ejecutar los proyectos de vivienda, se solicitó amplia experiencia en la construcción de vivienda, de igual manera como en el esquema privado se les solicito carta de pre aprobación de crédito por parte de una entidad financiera, para el desarrollo de un porcentaje del proyecto.

Por otra parte, para el proceso de interventoría de estos proyectos, el Fideicomiso abrió convocatoria dirigida a entidades públicas, personas jurídicas o naturales que contaran con la experiencia necesaria en construcción e interventorías de obras civiles. Por ese concepto el fideicomiso suscribió contrato con el Fondo Financiero de proyectos de Desarrollo FONADE, quien estaría a cargo de la interventoría de los proyectos desarrollados bajo este esquema.

Como en el caso del esquema privado, en el esquema público cabe mencionar que de acuerdo a lo establecido dentro de los términos de referencia y los procesos de selección, el fideicomiso no realizaría pago ni desembolso alguno por conceptos de anticipo, ejecución o



avance de obra, para realizar algún pago se debe contar con el certificado de existencia de la vivienda y en los términos acordados con la supervisión, con el fin de evitar pérdida de los recursos en la ejecución del programa y de alguna manera blindar la ejecución de los subsidios en especie.

Un aporte que se presenta en este esquema, es que las partes suscriben un convenio interadministrativo, entre la entidad territorial y FONVIVIENDA, con el fin de aunar esfuerzos para la adecuada ejecución de los proyectos de vivienda, que incluye las actividades que haya lugar desde las observaciones que quedaron inmersas al momento de la viabilización de los predios y las adicionales que salían en el proceso de ejecución de los proyectos.

### **3.3.3. Adquisición de VIP en proyectos de convenios.**

Los patrimonios autónomos podían adquirir directamente viviendas desarrolladas en proyectos promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales, cuando estas realizaran un aporte del porcentaje de su valor.

FONVIVIENDA suscribió un convenio interadministrativo con las entidades territoriales que decidieron ejecutar este bajo esquema los proyectos de vivienda de interés prioritario aportando parte de su valor, en este caso la entidad territorial suscribió una promesa de

compraventa con el fideicomiso para la compra de las viviendas, las cuales debían tener un certificado de existencia por parte de FONADE, entidad contratada para la supervisión, posteriormente estas serían transferidas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.

Estas viviendas aunque fueron adquiridas por los entes territoriales, no fueron pagadas hasta obtener el certificado de existencia, en este caso, la entidad que las enajena, asumió la responsabilidad por su ejecución, promoción.

### **3.4. REQUERIMIENTOS URBANÍSTICOS.**

Para desarrollar el balance urbanístico de los proyectos sobre los cuales se va a centrar la investigación, es pertinente precisar que en el marco del Programa de Vivienda Gratuita se establecieron una serie de obligaciones y requisitos para que pudieran ser seleccionados para la construcción de los proyectos de vivienda y estos se encontraban incluidos dentro de los términos de referencia definitivos de cada convocatoria.

Ahora bien, los esquemas que fueron objeto de requisitos frente a la calidad urbanística en el marco del programa fueron los esquemas privados y públicos en desarrollo del Programa.

Además de lo anterior, se debe tener en cuenta que en cada uno de los municipios donde se desarrollaron los proyectos, existía una normativa de planificación municipal sobre la cual fueron expedidas las licencias de urbanización. El artículo 9 de la ley 388 de 1997 define los planes de ordenamiento territorial como:

*“...el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo...”<sup>15</sup>*

De igual manera, el artículo en mención determina que los planes de ordenamiento del territorio se denominaran de la siguiente forma:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

---

<sup>15</sup> Tomado de: [http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/leyes/1997/ley\\_0388\\_1997.pdf](http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/leyes/1997/ley_0388_1997.pdf)

Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario era necesario que se cumpliera con la normatividad vigente.

Las obligaciones urbanísticas dentro de los términos de referencia de los esquemas privados y públicos que se encuentran inmersos son los siguientes:

Dentro del punto **1.4 alcance al objeto**, se encuentran la relación de una exigencia frente al objeto del convenio y de lo que suscita en cuanto a urbanismo.

*“(...) 1.4.1 La revisión y/o calibración y/o elaboración de las licencias de urbanismo y construcción, los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales y demás diseños, que consiste en realizar la evaluación y actualización de los mismos, en caso que se requiera, con el fin de optimizar al máximo el diseño urbanístico, para lo cual podrá adelantar el trámite de modificación de las licencias de urbanización y construcción.*

*1.4.2 Revisión y/o calibración y/o la elaboración de estudios y diseños que se requieran para el desarrollo del proyecto de vivienda y el urbanismo faltante (redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, alumbrado público; hidrosanitarios, eléctricos, redes de telecomunicaciones), así como el trámite de los permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes que se requieren para la ejecución de las respectivas obras. (...)”*

1.4.3 La revisión de las obras de urbanismo ya ejecutadas y realización de adecuaciones, ajustes,

Arreglos y modificaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de las mismas y el cumplimiento de las normas vigentes. (...)”

Por otro lado, dentro de los términos de referencia definitivos, se encuentra el **“anexo No. 4 especificaciones técnica de vivienda y obras de urbanismo”**<sup>16</sup>, allí encontramos las especificaciones en desarrollo de vivienda y proyecto, se hará referencia a los puntos que hablen de urbanismo y proyectos, estos son los siguientes:

“(...) • El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización y sus modificaciones, debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener las prórrogas o modificaciones de las licencias urbanísticas y de construcción a que haya lugar. (Subrayado fuera de texto).

• El proyecto debe entregarse urbanizado, es decir, debe contar con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y

---

<sup>16</sup> www.fidubogota.com, página del consorcio fiduciario encargado del manejo de los recursos para la ejecución del programa de vivienda gratuita.

*de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos. (...)*.(Subrayado fuera de texto).<sup>17</sup> (...)"

Las exigencias en el marco del Programa no son claras, por tal motivo las propuestas presentadas deben estar sujetas a las exigencias y normativa de cada una de la normativa local y debían ser cumplidas. Además en la fase de estudios y diseños presentados a las supervisiones e interventorías de cada esquema, fue necesaria la revisión del proyecto urbanístico (plano urbanístico del proyecto), con el fin de que se cumpla las áreas de destinación pública según la normatividad de cada municipio.

### **3.5. RESULTADO GENERAL DE PROGRAMA.**

Haciendo un balance general de la ejecución del programa se puede decir, que de alguna manera se garantizó el derecho a la vivienda de muchos hogares en situación de vulnerabilidad, de igual manera, se cumplió con la ejecución efectiva de recursos asignados y destinados, se mejoró la oferta de proyectos de vivienda, se generó empleo directo a muchas personas en el país y lo más importante que el esquema jurídico de brindar en subsidio de vivienda 100% o en especie a la población más vulnerable del país, se cumplió.

Dentro de los impactos positivos del Programa, se encuentran:

---

<sup>17</sup> Tomado de: <https://www.fidubogota.com/wps/themes/html/fidubogota/convocatorias-oficiales2.html>

- Efectivizar el derecho a una vivienda digna.
- Hacer cumplir el derecho a la vivienda a quienes contaban con una carta de asignación de subsidio de vivienda familiar de los anteriores esquemas.
- Se aumentó el subsidio asignado mediante carta de asignación en un 50%.
- Ayudar a disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, de los hogares en el país.
- Disminuir los índices de pobreza extrema, ayudando a muchos colombianos a salir de la misma.

### 3.6. BALANCE GENERAL EN EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

En cuanto a ejecución general del programa, es importante revisar que cantidad de vivienda se desarrollaron por cada uno de los esquemas.

<b>CANTIDAD DE VIVIENDAS POR ESQUEMA</b>				
<b>ESQUEMA</b>	<b>PUBLICOS</b>	<b>PRIVADOS</b>	<b>CONVENIOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>CANTIDAD</b>	28.450	48.346	24.294	101.090

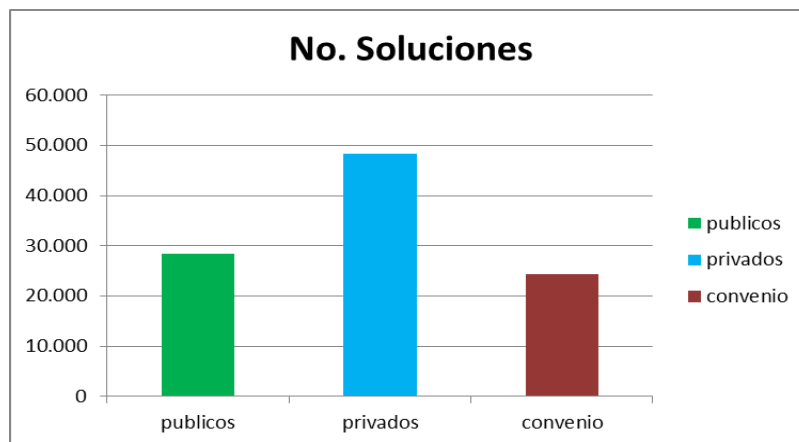


Imagen 5. Cantidad de viviendas por esquema. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Claramente se evidencia que la mayor participación en desarrollo de proyectos de vivienda se desarrollaron bajo el esquema privado con un 49% de participación, seguido por el esquema público con 26% y por último los desarrollados bajo el esquema de convenios de adquisición con el 25%.

Como contexto general podemos decir, que el programa se implementó en 205 municipios del territorio nacional mediante 283 proyectos de todo tipo, tuvo acción en 29 de los 32 departamentos, lo que indica que el 90% del territorio nacional tuvo interés por la implementación del programa.

Ahora vamos a revisar de manera general la implementación del programa por departamentos, municipios, nombres de proyectos y soluciones de viviendas desarrolladas.

Tabla 7. Relación de proyectos privados – soluciones de vivienda

	<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>UNIDADES</b>
1	<b>ATLÁNTICO</b>	BARRANQUILLA	VILLAS DE SAN PABLO	832
2		GALAPA	VILLA OLIMPICA	785
3		REPELÓN	VILLA CAROLINA	300
4		SABANA LARGA	URBANIZACIÓN LA FLORIDA	228
5		PALMAR DE VARELA	URB VILLA NERYS	190
6		SOLEDAD	NUEVA ESPERANZA	1557
7		MALAMBO	CIUDADELA REAL	720



			DEL CARIBE	
8		BARRANQUILLA	LAS GARDENIAS	4000
9	<b>BOLIVAR</b>	CARTAGENA	CIUDADELA BICENTENARIO	896
10		CARTAGENA	VILLAS DE ARANJUEZ	2500
11	<b>CALDAS</b>	MANIZALEZ	BOSQUES DE BENGALA	240
12	<b>CAQUETA</b>	FLORENCIA	LA BOCANA	160
13	<b>CAUCA</b>	POPAYAN	VALLE DEL ORTIGAL	1644
14	<b>CESAR</b>	SINCELEJO	URBANIZACIÓN NANDO MARIN	1900
15	<b>CÓRDOBA</b>	PURISIMA	URBANIZACIÓN PORTAL DE ADRIANA	149
16		LORICA	URBANIZACIÓN VICTORIA	274
17		CERETE	ALTOS DE LAS ACACIAS	448
18		MONTERIA	URBANIZACIÓN EL RECUERDO	3000
19		MONTERIA	FINZENU	324
20		MONTERIA	URBANIZACIÓN LA GLORIA	1600
21	<b>CUNDINAMARCA</b>	TOCAIMA	URBANIZACIÓN SAN JACINTO	327
22		BOGOTÁ	METRO 136 USME	350
23		SOACHA	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRENTES	984
24		SOACHA	VIDA NUEVA	768
25	<b>LA GUAJIRA</b>	MAICAO	URBANIZACIÓN ALTOS DEL PARRANTIAL	504
26		RIOACHA	LOS DESEOS	196
27		FONSECA	VILLA HERMOSA	718
28		SAN JUAN DEL CESAR	ALTOS DE LA PROSPERIDAD	214
29		VILLANUEVA	URBANIZACIÓN RAMON GOMEZ	354

			OVALLE	
30	<b>MAGDALENA</b>	SANTA MARTA	SANTA HELENA	4000
31		SALAMINA	URBANIZACIÓN SIMON BOLIVAR	308
32		PIVIJAY	URBANIZACIÓN VILLA SALAH	256
33		FUNDACIÓN	URBANIZACIÓN LOS ROSALES	389
34		FUNDACIÓN	URBANIZACIÓN SHADDAI	600
35	<b>META</b>	GRANADA	CIUDADELA LA SABANA FASE I	196
36	<b>NARIÑO</b>	PASTO	URBANIZACIÓN SINDAGUA	406
37		PASTO	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN	400
38		PASTO	URBANIZACIÓN SAN LUIS	1108
39		YACUANCUER	EL MANZANO	216
40		SANDONA	VILLA CAFELINA I	218
41	<b>NORTE DE SANTANDER</b>	VILLA DEL ROSARIO	URBANIZACIÓN BUENA VISTA	294
42		CÚCUTA	URBANIZACIÓN CORMORANES	900
43		CÚCUTA	CIUDADELA LOS ESTORAQUES	900
44		CÚCUTA	URB SAN FERNANDO DEL RODEO	330
45		CÚCUTA	CIUDADELA EL RODEO	1020
46	<b>QUINDIO</b>	ARMENIA	URBANIZACIÓN JARDIN DE LA FACHADA	99
47		CALARCA	URB. EL RECUERDO ETAPA I	60
48		QUIMBAYA	URBANIZACIÓN TANAMBI	120
49	<b>RISARALDA</b>	PEREIRA	PROYECTO	825

			SALAMANCA	
50		DOS QUEBRADAS	EL ENSUEÑO	348
51		DOS QUEBRADAS	MILLENIO PARQUE RESIDENCIAL	550
52		DOS QUEBRADAS	PRIMAVERA MULTIFAMILIARES	90
53	<b>SUCRE</b>	SINCELEJO	ALTOS DE LA SABANA	2183
54		SINCELEJO	VILLA ORIETA V ETAPA	190
55		SINCELEJO	URBANIZACIÓN TIERRA GRATA II ETAPA	113
56		SINCELEJO	VILLA KAREN	300
57		COROZAL	URBANIZACIÓN DIOS Y PUEBLO	407
58		<b>TOLIMA</b>	ESPINAL	CIUDADELA CAFASUR 2 Y 3 ETAPA
59	CHAPARRAL		URBANIZACIÓN SANTA HELENA	101
60	<b>VALLE</b>	CALI	URB. CASA DE LLANO VERDE	2471
61		JAMUNDI	PLAN PARCIAL EL RODEO ETAPA II	1000
62		PRADERA	ALTOS DE LA PRADERA	91
63		PALMIRA	MOLINOS DE COMFANDI ETAPAS 3, 4 Y 5	481
64		GUACARI	LA CEIBA VERDE ETAPA III	159
65		BUGA	UNINORTE ETAPA I	755
66		ANDALUCIA	URBANIZACIÓN EL RETORNO	200

Fuente: Datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Autoría Propia

Como balance inicial tenemos que del 100% de los 32 departamentos del país, el Programa de Vivienda Gratuita que se desarrolló en esquema privado fue de un 56%, habiendo sido implementado en 18 departamentos. El total de los municipios donde ese implementó el programa en el esquema privado fue de 58 un 5% del total nacional.

El departamento del Atlántico fue el más influyente en desarrollo de soluciones de vivienda, se desarrollaron un total de 8.612, en 8 municipios, seguido por el departamento de Córdoba, Magdalena y Valle quienes suman el 65% del total desarrollado en el país.

Además de lo anterior, podremos decir que las ciudades capitales categoría 1 o especial, donde se implementó el Programa de Vivienda Gratuita en esquema privado se desarrollaron los proyectos de mayor magnitud desde las 1.000 soluciones de vivienda, en algunos casos se desarrollaron hasta dos y tres proyectos como se ve en la ciudad de Cúcuta, Barranquilla, Valle del Cauca entre otros. Por otro lado en los municipios de categorías 4 a 6 se desarrollaron proyectos de viviendas de mediano y pequeña magnitud que tienen un rango de 100 hasta las 600 viviendas.

Tabla 8. Relación proyectos públicos - soluciones de vivienda.

	<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>UNIDADES</b>
1	<b>ANTIOQUIA</b>	BELLO	URB MONTESCLAROS	1008
2	<b>ARAUCA</b>	TAME	LAS GUACAMAYAS	95

3		ARAUCA	LAS PLAYITAS	632
4	<b>ATLÁNTICO</b>	SABANA GRANDE	VILLA MARCELA	110
5		BARANOA	SAN JOSE 2DA ETAPA	215
6		SUAN	INMACULADA CONCEPCION	300
7	<b>BOLÍVAR</b>	REGIDOR	VILLA LIDER	100
8		SANTA ROSA DEL SUR	URB 20 DE JULIO	120
9	<b>BOYACA</b>	ARCABUCO	PROYECTO VIVIENDA URBANA ARCABUCO	50
10		TUNJA	CONJUNTO RESIDENCIAL ANTONIA SANTOS	792
11		VENTAQUEMADA	URBANIZACIÓN LAS MANITAS	100
12		RONDON	URBANIZACIÓN BETANIA	80
13		MIRAFLORES	URBANIZACIÓN EZEQUIEL ROJAS	60
14		AQUITANIA	TORRES DE AQUITANIA	100
15		PISBA	VIP PISBA	50
16		TOTA	PROYECTO VIP TOTA	50
17		CHIQUINQUIRA	URB JUAN PABLO II 1ERA ETAPA	400
18	<b>CALDAS</b>	MANIZALEZ	SAN SEBASTIAN IV ETAPA	800
19		LA DORADA	CIUDADELA 16 DE JULIO	400
20	<b>CAQUETA</b>	FLORENCIA	URBANIZACIÓN LA GLORIA ETAPA IV	850
21	<b>CASANARE</b>	PORE	CIUDADELA SAN JOSE	160
22	<b>CAUCA</b>	SILVIA	CHINCHIMALI	89
23		ROSAS	URBANIZACIÓN QUINTAS DE SAN FRANCISCO	60

24		MORALES	HUELLAS	300
25		SANTANDER DE QUILICHAO	PRADOS DE LA SAMARIA	300
26		PADILLA	URBANIZACION VILLA FABIOLA	54
27		GUACHENE	LOTE BARRIO JORGE ELIECER GAITAN	200
28		MIRANDA	URBANIZACIÓN BICENTENARIO	207
29	<b>CESAR</b>	VALLEDUPAR	LORENZO MORALES	1080
30		BOSCONIA	URBANIZACION SAN JORGE I	300
31		EL PASO	URBANIZACIÓN COYUPE	300
	<b>CORDOBA</b>	MOMIL	URBANIZACIÓN SAN FRANCISCO	275
32	<b>CUNDINAMARCA</b>	VILLETA	ARENAL	96
33		BOGOTÁ	LAS MARGARITAS	1280
34		BOGOTÁ	VILLA KAREN	450
35		BOGOTÁ	EL PULPO	93
36		SOACHA	CATALINA MUÑOZ	84
37		PUERTO SALGAR	URBANIZACIÓN LA ESPERANZA II ETAPA	486
38	<b>CHOCO</b>	ITSMINA	URBANIZACION VILLA PINO II	100
39	<b>LA GUAJIRA</b>	RIOACHA	LOMAS DEL TRUPIO	300
40		HATONUEVO	URB. LOS MAYALITOS	250
41		BARRANCAS	VILLA ROSA	300
42		DISTRACCION	VILLA ANA 1	118
43	<b>GUAVIARE</b>	SAN JOSE DEL GUAVIARE	SUEÑOS DE PROSPERIDAD	182
44	<b>HUILA</b>	PITALITO	VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO	365
45		AGRADO	CIUDADELA LA	201

			PROSPERIDAD	
46		ALGECIRAS	PLAN DE VIVIENDA ALTOS DE SATIAS	50
47		NEIVA	DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4	1188
48		TELLO	URBANIZACIÓN EL DIAMANTE	110
49		NATAGA	URBANIZACIÓN JUAN FELIX LONDOÑO	70
50	<b>META</b>	CABUYARO	VILLA DIANA	100
51		VILLAVICENCIO	URBANIZACION LA MADRID 3Y 4 ETAPA	1122
52		GRANADA	MAKATOA II	180
53		SAN JUAN DE ARAMA	LA ESPERANZA	152
54	<b>NARIÑO</b>	EL ROSARIO	LOS MUROS	50
55		SAN BERNARDO	PORTADA CHIQUERO	60
56		EL PEÑOL	DON JUAN - BOQUERON	100
57		BUESACO	BAJO SAN FERNANDO	60
58		GUAITARILLA	PROYECTO VIP PARA LA POBLACION MAS VULNERABLE	140
59		TUQUERRES	VIVIENDA DE INTÉRES PRIORITARIO	300
60		OSPINA	SAN JUAN	200
61		IMUES	TERRUEL	130
62		FUNES	NUEVAS ESPERANZAS	52
63		IPIALES	LA OVEJERIA	636
64		CUASPUD	VILLA CAROLINA	118

65		CUMBAL	MANZANA 93	150
66	<b>NORTE DE SANTANDER</b>	ABREGO	URB VILLAS DEL ROSARIO	300
67		TIBÚ	LOTE 37 SECTOR LA ESPERANZA	300
68		LABATECA	LA PERLA	100
69		CHITAGA	UR VILLA LINA	150
70		SAN FRANCISCO	VILLA LAS JUNTAS ETAPA I	92
71	<b>PUTUMAYO</b>	COLON	COLON I	200
72		SIBUNDOY	PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY	100
73		VALLE DEL GUAMUEZ	URBANIZACIÓN 30 DE OCTUBRE	200
74		PUERTO CAICEDO	URBANIZACIÓN LUIS ALFONSO AGUDELO	200
75		PUERTO GUZMAN	URBANIZACIÓN EL CASTILLO	100
76		<b>QUINDIO</b>	CIRCACIA	URBANIZACIÓN EL PORTAL
77	ARMENIA		VILLA ESPERANZA	80
78	<b>RISARALDA</b>	LA CELIA	PAPELUCHO II ETAPA	100
79		LA VIRGINIA	BOSQUES DE LA MILAGROSA	328
80		SANTA ROSA DE CABAL	SANTA HELENA	80
81		PEREIRA	SAN JOAQUÍN	265
82	<b>SANTANDER</b>	CAPITANEJO	URB. VILLAS DE SAN JOSE	50
83		BUCARAMANGA	CAMPO MADRID	1362
84		GAMBITA	VILLA DUBA	80
85		GIRON	CIUDADELA NUEVO GIRON SECTOR 7	200
86		SABANA DE TORRES	URB LA RIVERA	110
87		EL GUACAMAYO	URB PORVENIR	70
88		BARRANCABERMEJA	TERRAZAS DEL	1079



			<b>PUERTO</b>	
89		<b>GUEPSA</b>	<b>PROYECTO DE VIP PARA LA POBLACION MAS VULNERABLE</b>	75
90	<b>SUCRE</b>	<b>GALERAS</b>	<b>CIUDADELA JERUSALEM</b>	300
91		<b>SINCE</b>	<b>URBANIZACION SANTA ISABEL</b>	300
92		<b>SAMPUES</b>	<b>LA VICTORIA II ETAPA</b>	275
93		<b>MOMIL</b>	<b>URB SAN FRANCISCO</b>	275
94		<b>TOLIMA</b>	<b>ARMERO</b>	<b>MANZANA K SECTOR 4N</b>
95	<b>PIEDRAS</b>		<b>VILLA DE LAS OSTRAS</b>	104
96	<b>ESPINAL</b>		<b>LUIS CARLOS GALAN</b>	300
97	<b>CARMEN DE APICALA</b>		<b>VILLA ESPAÑA</b>	300
98	<b>PRADO</b>		<b>VILLA PROGRESO</b>	50
99	<b>BOGOTÁ</b>	<b>BOGOTÁ</b>	<b>LAS MARGARITAS Y VILLA KAREN</b>	1465
100	<b>VALLE</b>	<b>SEVILLA</b>	<b>URBANIZACION FERNANDO BOTERO III</b>	128

Fuente: datos Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Como balance inicial tenemos que del 100% de los 32 departamentos del país, el Programa de Vivienda Gratuita que se desarrolló en esquema público fue de un 82%, habiendo sido implementado en 26 departamentos, lo que demuestra que el esquema público tuvo más influencia en los territorios. El total de los municipios en los cuales se implementó este esquema fue de 101 un 10 % del total nacional.

El departamento de Santander fue el más influyente en desarrollo de soluciones de vivienda, se desarrollaron un total de 3.026, en 8 municipios, seguido por el departamento de Cundinamarca, Huila y Nariño, quienes suman el 33% del total desarrollado en el país.

Teniendo en cuenta que este esquema tuvo más influencia en los municipios de categoría 6, tenemos que de los 101 municipios donde se implementó este esquema 82 de ellos son categoría 6 que sería el 82% del total de municipios. El departamento de Nariño fue donde se desarrolló más el programa con la implementación en 12 municipios.

**Tabla 9. Relación de proyectos en esquema de convenios de adquisición – soluciones de vivienda.**

	<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>UNIDADES</b>
1	<b>AMAZONAS</b>	LETICIA	ÑA-NE-MECHI	201
3	<b>ANTIOQUIA</b>	MEDELLÍN	ALTOS DE LA CRUZ I	128
4		MEDELLÍN	ALTOS DE CALASANZ II	132
5		MEDELLÍN	CIUDAD DE ESTE A-B	138
6		MEDELLÍN	LIMONAR 4-4 / LIMONAR 4-6	300
7		MEDELLÍN	ALTOS DE CALASANZ I	492
8		MEDELLÍN	EL SOCORRO	434
9		MEDELLÍN	PELICANOS	1020
10		MEDELLÍN	ALTOS DE SAN JUAN	558
11		MEDELLÍN	VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA 1 ETAPA	1086
12		MEDELLÍN	VILLA SANTA FE DE	434

		ANTIOQUIA 2 ETAPA	
13	MEDELLÍN	COLINAS DE OCCIDENTE	387
14	MEDELLÍN	SANTA MARIA DE LA PAZ	440
15	MEDELLÍN	CUCARACHO	400
16	MEDELLÍN	TIROL II	510
17	MEDELLÍN	TIROL LLL	676
18	MEDELLÍN	CANTARES III	209
19	MEDELLÍN	CANTARES IV	192
20	MEDELLÍN	CANTARES V	144
21	MEDELLÍN	AURORA PEDREGAL ALTO	358
22	MEDELLÍN	LA MONTAÑA BLOQUE 8	104
23	MEDELLÍN	MIRADOR DE LA CASCADA	320
25	ABEJORRAL	SENDEROS DE LA COLONIA	40
26	AMAGA	URB. PORTAL DE ORO	100
27	AMALFI	LOTE LA CUELGA	100
28	ANDES	URB. VILLA JAVIER	100
29	ANGOSTURA	URB. MARIANITO	42
30	ARBOLETES	VILLA DIANA	100
31	CALDAS	BARRIOS DEL SUR	298
32	CAMPAMENTO	URB. CORREA - ROLDAN	80
33	CANASGORDAS	LA ESPERANZA	100
34	CARAMANTA	MIRADOR DE JOSE	30
35	CAROLINA DEL PRINCIPE	URB. LA CONCHITA	60
36	CIUDAD BOLIVAR	URB. MANZANILLO	30
37	CONCORDIA	URB. TULIPANES	100
38	COPACABANA	URB. TORRES DE LA MARIA	120



39	DABEIBA	URB. SAN ANTONIO ETAPA III	100
40	EL PEÑOL	URBANIZACIÓN LA ESTRELLA BLOQUE 5	60
41	EL RETIRO	TORRE ACACIAS Y TORRE ALMENDROS	80
42	FREDONIA	GUARCITOS ETAPA 4	86
43	FRONTINO	URB. EL CAMELLON LA MANDARINA	100
44	GIRALDO	URB. LOS NARANJOS	64
45	GOMEZ PLATA	URBANIZACIÓN VILLAS DE LA COLINA	88
46	GRANADA	NUEVA ESPERANZA	20
47	GUADALUPE	URBANIZACIÓN VILLA LINDA	100
48	HISPANIA	URB. ASTURIAS	60
49	LA ESTRELLA	VILLAS DEL ENSUEÑO ETAPA 3	160
50	LA PINTADA	BUENAVISTA	52
51	LA UNION	URB. VILLA SOFIA	60
52	LIBORINA	URB. VIENTO VERDE	80
53	MONTEBELLO	MONTEBELLO	32
54	NARIÑO	URBANIZACIÓN RENACER	80
55	NECOCLI	URB. PERLAS DEL CARIBE	100
56	PEQUE	LOS MANGOS	40
57	PUEBLORRICO	URBANIZACIÓN AGUACATALA	84
58	PUERTO BERRIO	URBANIZACIÓN VILLAS DE ABIGAIL	100
59	SAN JERONIMO	URB. SANTA ANA	52
60	SAN JOSE DE LA MONTAÑA	URBANIZACIÓN SAN MIGUEL	100
61	SAN LUIS	URB. BRISAS DEL DORMILON	100

62		SONSON	URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARMA	100
63		TAMESIS	URB. YERBA BUENA	92
64		TARSO	URBANIZACIÓN GUAYABAL III ETAPA	64
65		TITIRIBÍ	URB. VILLA JUANITA	102
66		URAMITA	LA COPA	36
67		YALÍ	URBANIZACIÓN SANTA BARBARA	100
68		YARUMAL	URB. JOSE MARIA CORDOVA	100
69		YOLOMBÓ	URB. VILLA ESPERANZA	26
71		TURBO	TURBO	500
72		SAN CARLOS	SAN CARLOS	400
73		ENVIGADO	LA AURORA II	160
74		NECHÍ	URB LA CATERVA	101
75		ARGELIA	LA PESEBRERA	82
76		SABANALAR GA	URB. SAN MIGUEL	100
77		ITUANGO	URBANIZACION UNIDOS ETAPA I	80
78		CAREPA	URB LA SANTISIMA TRINIDAD	100
79		JARDÍN	JARDIN	58
80		GRANADA	GRANADA	40
81		CURRULAO/T URBO	CURRULAO TURBO	92
82		CAMPAMENT O	URB. CORREA - ROLDAN	20
83		GUADALUPE	URBANIZACIÓN VILLA LINDA	6
84	<b>BOLIVAR</b>	CARMEN DE BOLÍVAR	EL SALADO	100
85	<b>BOYACA</b>	SATIVANORT E	LA MESETA	50
86		COPER	VIVIENDA URBANA COPER	50

87		SOATA	VILLA ESPERANZA	80
89	<b>CALDAS</b>	PÁCORA	MARISCAL SUCRE I (PARTE ALTA)	80
90		NEIRA	LA ISABELA (CANTADELICIA)	60
91		AGUADAS	LOS CEDROS	50
92		RISARALDA	LA COLINA	85
93		VITERBO	VALLE DEL CANAÁN	92
94		ARANZAZU	RENACER	50
95		PALESTINA	LOS NOGALES	60
96		PENSILVANIA	ECO BETANIA	100
97		SAMANA	NUEVA ESPERANZA	80
98		MARULANDA	SANTA CLARA	30
99		MARQUETALI A	SAN CAYETANO	60
100		MANZANARE S	EL MIRADOR	60
101		<b>CUNDINAMARCA</b>	BOGOTÁ	ARBORIZADORA - CRA 38 (MZ 65)
102	BOGOTÁ		CANDELARIA LA NUEVA (II ETAPA)	59
103	BOGOTÁ		PORVENIR CALLE 55 (MZ 13, 14, 15, 16, 17 Y 18)	112
104	BOGOTÁ		RESERVA DE LA MARIA	232
105	BOGOTÁ		BOSQUES DE ARBORIZADORA (MZ 102)	70
106	BOGOTÁ		PORTALES DE ARBORIZADORA (MZ 17, 18, 27, 28 Y 29)	91
107	BOGOTÁ		ARBORIZADORA - CRA 38 (MZ 54) ETAPA 3	141
108	BOGOTÁ		ARBORIZADORA - CRA 38 (MZ 55) ETAPA 4	211
109	BOGOTÁ		LA CASONA (MZ 12, 13, 14 Y 15)	108
110	BOGOTÁ		BOSA 602	108
111	BOGOTÁ		USME 1	267

112		BOGOTÁ	USME 3	180
113		BOGOTÁ	SAN BLAS	88
114		BOGOTÁ	COLMENA	147
115		BOGOTÁ	SOSIEGO	59
116		BOGOTÁ	PLAZA DE LA HOJA	417
117		BOGOTÁ	VICTORIA	326
118		GIRARDOT	VALLE DEL SOL	608
119		RICAUURTE	VIP GRATUITA RICAURTE	115
120		FUSAGASUGÁ	URBANIZACIÓN CONTIGO CONTODO	500
121		SIMIJACA	URBANIZACIÓN LA ESPERANZA I	180
122		PACHO	VIP GRATUITA PACHO	150
123		NEMOCÓN	URBANIZACIÓN SAN JOSE DE LA VEGA	136
124		SAN JUAN RIOSECO	URBANIZACIÓN AUGUSTO MOGOLLÓN	77
125		GUACHETÁ	SOL NACIENTE	96
126		PASCA	VILLAS DE LA ESPERANZA - ETAPA ADOLFO LEÓN GÓMEZ	86
127		EL COLEGIO	URBANIZACION SANTA SOFIA "LA GUACA"	150
128	<b>CHOCO</b>	QUIBDÓ	CIUDADELA MÍA	1500
129		TADÓ	URBANIZACIÓN VILLAS DEL REMOLINO	300
130	<b>SANTANDER</b>	BUCARAMAN GA	LA INMACULADA	810
131	<b>TOLIMA</b>	IBAGUÉ	VIP GRATUITA IBAGUÉ	1100
132	<b>VALLE</b>	PALMIRA	URBANIZACION EL EDEN	415
133	<b>VICHADA</b>	PUERTO CARREÑO.	VILLA GLADYS	200

Fuente: datos Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para el tercer caso, el balance es menor en cuanto a implementación de este esquema, los convenios de adquisición solo se desarrollaron en 11 departamentos teniendo el 32% del

total nacional. El departamento de Antioquia fue donde se implementó con mayor magnitud, 77 municipios fueron beneficiados de este esquema y se desarrollaron un total de 13.919 soluciones de vivienda, superando el número de soluciones de vivienda en un solo departamento en los esquemas privados y público.

Aunque para el caso de Bogotá, no se implementó el Programa de Vivienda Gratuita en cuanto a la cantidad de viviendas que se necesita para mitigar el déficit de vivienda de la ciudad, con este esquema fue la ciudad donde más proyectos se desarrollaron con 17 proyectos en total.



Tabla 10. Cobertura de participación de municipios por departamento, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

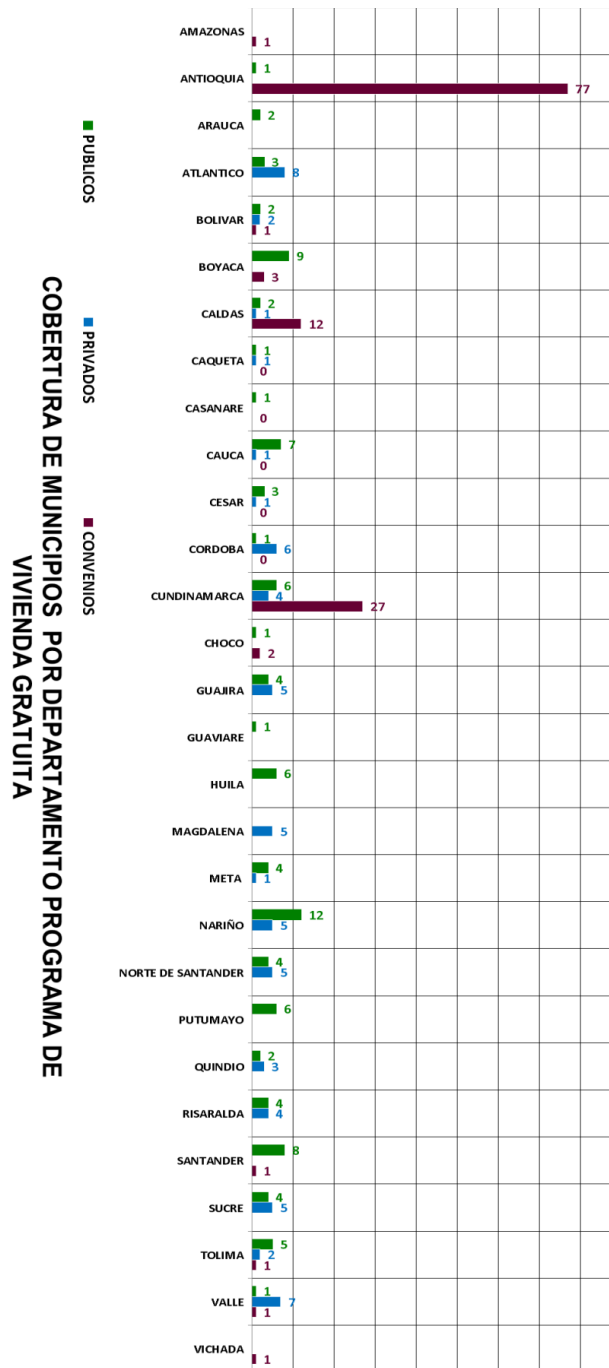
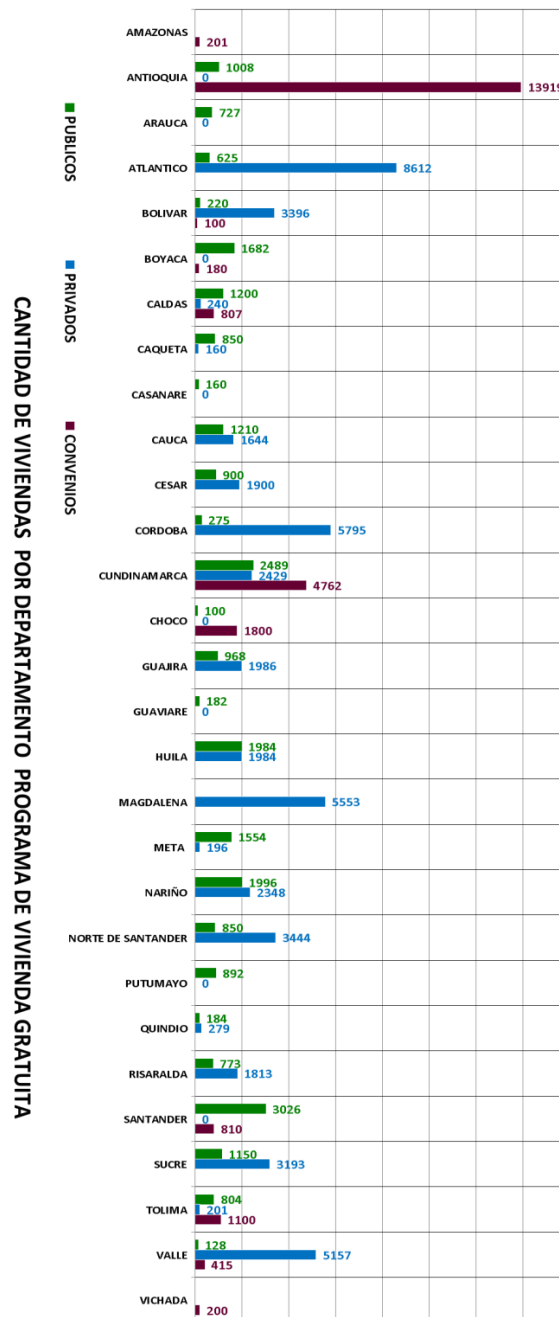


Tabla 11. Cantidad de viviendas por departamento, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



## **Capítulo 4. EL ESTÁNDAR URBANO EN LOS PROYECTOS.**

### **4.1. BASES PARA EL ANÁLISIS.**

Para realizar el análisis urbanístico se utilizó la siguiente metodología:

- Análisis de fuentes bibliográficas y cartografías.
- Trabajo cartográfico
- Análisis dimensional

La fuente cartográfica de esta investigación, fue tomada de las bases cartográficas finales de revisión por parte de las interventorías para la solicitud de licencias urbanísticas, en algunos casos recolectados en formato de Dwg. y otros en base de imagen convirtiéndolas a formato Dwg. para poder hacer la revisión de las áreas. Por otra parte, para el análisis de los 5 proyectos desarrollados en esquema privado, se contó con el apoyo del contratista que ejecuto los proyectos quien suministro la información en formato Dwg.

La homogenización de la cartografía de los treinta proyectos, se realiza debido a la necesidad de verificar tanto las áreas públicas como las privadas dentro de cada proyecto en desarrollo del Marco del programa. De la misma manera se hace necesario la necesidad obtener la información sobre afectaciones y globos totales de predios y de qué manera fue aplicada la norma municipal en cada uno de los proyectos; posteriormente, el paso a seguir consiste en realizar el despiece de cada proyecto por tipo de área en cada uno.

Las áreas que serán verificadas durante el desarrollo de esta investigación son las siguientes:

- Área bruta que es el área total del predio transferido en el patrimonio o que hace parte del predio en desarrollo privado.
- Área de afectación, con esta se verifica que afectación se presenta en el predio transferido.
- Área neta urbanizable, esta es el área resultante de restar el área de afectación (cuando es el caso) al área bruta del predio.
- Áreas de cesión obligatoria, estas áreas se trabajan según la normatividad de cada municipio, en algunos casos el área de cesión de parque y equipamiento se engloban y se entregan al municipio.
- Área de vías, esta área es obligatoria en cada proyecto y también se entregan según la normatividad obligatoria de cada municipio.

De igual forma, se hace la revisión de la distancia de localización de los proyectos frente al centro funcional de cada municipio con el fin de brindar un diagnóstico frente a la realidad de la ubicación de los proyectos. Así mismo, se realiza un análisis de los índices de espacio público efectivo y de equipamiento por habitante en cada uno de los proyectos.

Los proyectos seleccionados para realizar el análisis objeto de la presente investigación son los siguientes:

Tabla 12. Proyectos seleccionados en desarrollo de la investigación.

	<b>Municipio</b>	<b>Proyecto</b>	<b>No. Viviendas (UN)</b>	<b>Esquema</b>
1	Valledupar	Urb. Lorenzo Morales	1080	PU
2	Neiva	Urb. IV centenario	1140	PU
3	Bucaramanga	Urb. Campo Madrid	1348	PU
4	Barrancabermeja	Urb. Terrazas del puerto	1079	PU
5	Abrego	Urb. Villas del Rosario	300	PU
6	Algeciras	Urb. Altos de Satias	50	PU
7	Armero	Manzana K sector 4N	50	PU
8	Baranoa	Urb. San Jose 2 etapa	215	PU
9	Barrancas	Urb. Villa Rosa	292	PU
10	Bosconia	Urb. San Jorge 2 etapa	300	PU
11	Corozal	Urb. Dios y Pueblo	407	PR
12	Distracción	Urb. Villa Ana I	120	PU
13	El Paso	Urb. Coyupe	300	PU
14	Espinal	Urb. Luis Carlos Sarmiento	300	PU
15	Galeras	Urb. Jerusalem	300	PU
16	Hatonuevo	Urb. Los Mayalitos	250	PU
17	La Dorada	Ciudadela XVI de julio	400	PU
18	Labateca	Urb. La Perla	100	PU
19	Momil	Urb. San Francisco	275	PU
20	Nataga	Urb. Juan Félix Londoño	70	PU
92	Piedras	Urb. Valle de las Ostras	92	PU
22	Riohacha	Urb. Lomas del Turpio	300	PU
23	Sabanagrande	Urb. Villa Marcela III	110	PU
24	Sampues	Urb. La Victoria	275	PU
25	San Jose del Guaviare	Sueños de Prosperidad	182	PU
26	Fundación	Urb. Shaddai	600	PR
27	Sincé	Urb. Santa Isabel	300	PU
28	Sincelejo	Urb. Tierra Grata II	100	PR
29	Sincelejo	Urb. Villa Karen	300	PR
30	Sincelejo	Urb. Villa Orieta	190	PR

El criterio para seleccionar los proyectos, fue definido en función del grado de conocimiento adquirido, propio de la experiencia personal en el ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que me ha permitido tener una visión más amplia sobre la planificación urbana de proyectos de Viviendas de Interés Social y/o Prioritario. Además permitido conocer y visitar directamente la problemática planteada en esta investigación, al poder tener acceso a la información y realizar visitas periódicas en campo de gran porcentaje de los proyectos.

En ese sentido, el trabajo desarrolla dos fases:

- la fase práctica: el análisis de cada uno de los proyectos desarrollados en el marco del Programa, que no es más que el despiece, localización general y urbana.
- la fase analítica, donde se evidencian los resultados y conclusiones de cada una de las variables que despenden del concepto de estándar urbano.

**Proyecto: Urbanización Lorenzo Morales.**



Imagen 6. Localización en sector urbano de la ciudad. Valledupar: Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Valledupar, capital del departamento del Cesar; este municipio cuenta con una población estimada de 453.215 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA). En este municipio se desarrollaron dos proyectos de gran magnitud bajo el esquema público, urbanización Nando



Marín con 1.900 unidades y urbanización Lorenzo Morales con 1.080 unidades de vivienda, esta última hace parte de esta investigación.

La urbanización Lorenzo Morales se encuentra localizada al sur del municipio de Valledupar exactamente a 2,4 kilómetros de la red vial principal del municipio; cerca del proyecto se encuentra el aeropuerto “Alfonso López Pumarejo”. El proyecto fue desarrollado en un predio de 6.6 ha., presentando una afectación vial por ampliación de red principal municipal de 6153.1 m<sup>2</sup> y un área neta urbanizable de 5.9 ha sobre la cuales fueron construidas 26 torres que ocupan un área de 6188 mt<sup>2</sup>.

De acuerdo con la normativa municipal, el proyecto destinó como áreas de cesión un total 27.829,5 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: cesión para parques 9.590,7 m<sup>2</sup>, cesión para equipamiento 4.341,5 m<sup>2</sup> y cesión de vías local de 13.980,3 m<sup>2</sup>. En esta urbanización se desarrollaron 1.080 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 4.320 habitantes.



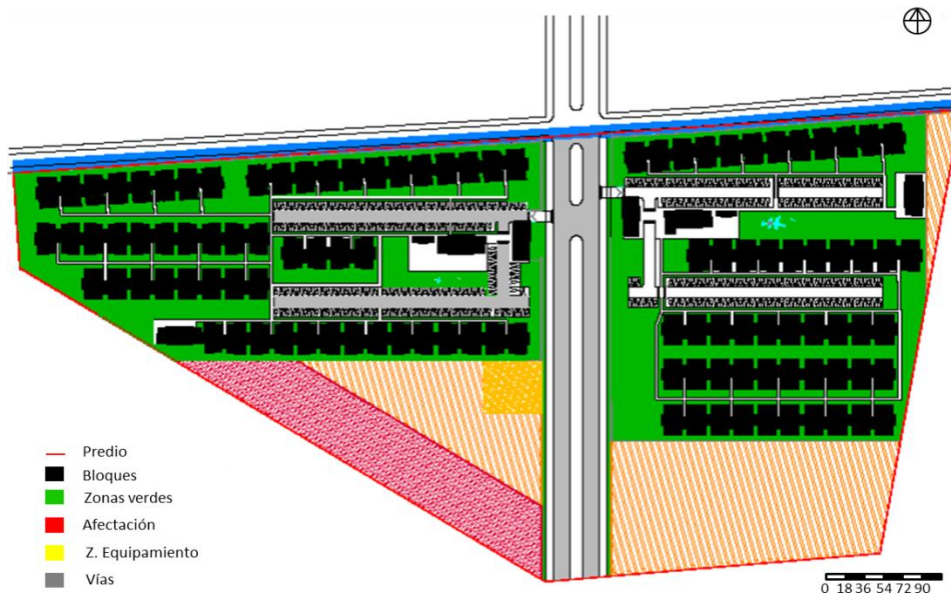
Imagen 7. Ubicación en el territorio, Valledupar. Autoría Propia.



Tabla 13. Cuadro de áreas, Lorenzo Morales

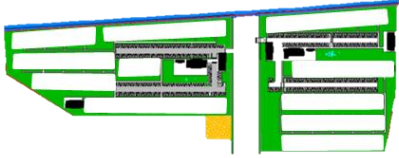


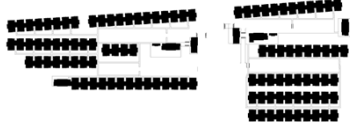
<b>Municipio: Valledupar - Cesar</b>		
<b>Proyecto: Urb. Lorenzo morales</b>		
Área Bruta	66.139,8	100%
Afectación	6.153,1	9.3%
Área neta	59.986,7	90.7
<b>Cesiones obligatorias</b>		<b>100%</b>
Vías	13.980,3	23%
Parques	9.590,7	15%
equipamiento	4.341,5	7.2%
<b>Índices</b>		
Área útil	6.188	
I.O.	0.18	
I.C.	0.95	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	2.2	
mt2 equipamiento x hab.	1	

Fuente: Autoría propia.



Planimetría 1. Proyecto urbanización Lorenzo Morales, Valledupar. Autoría propia.

Tabla 14. Componentes de estándar urbano proyecto Lorenzo Morales, Valledupar.

Espacio Público: 15%	Malla Vial: <b>23%</b>
	
Equipamiento: 7.2%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: IV Centenario.**

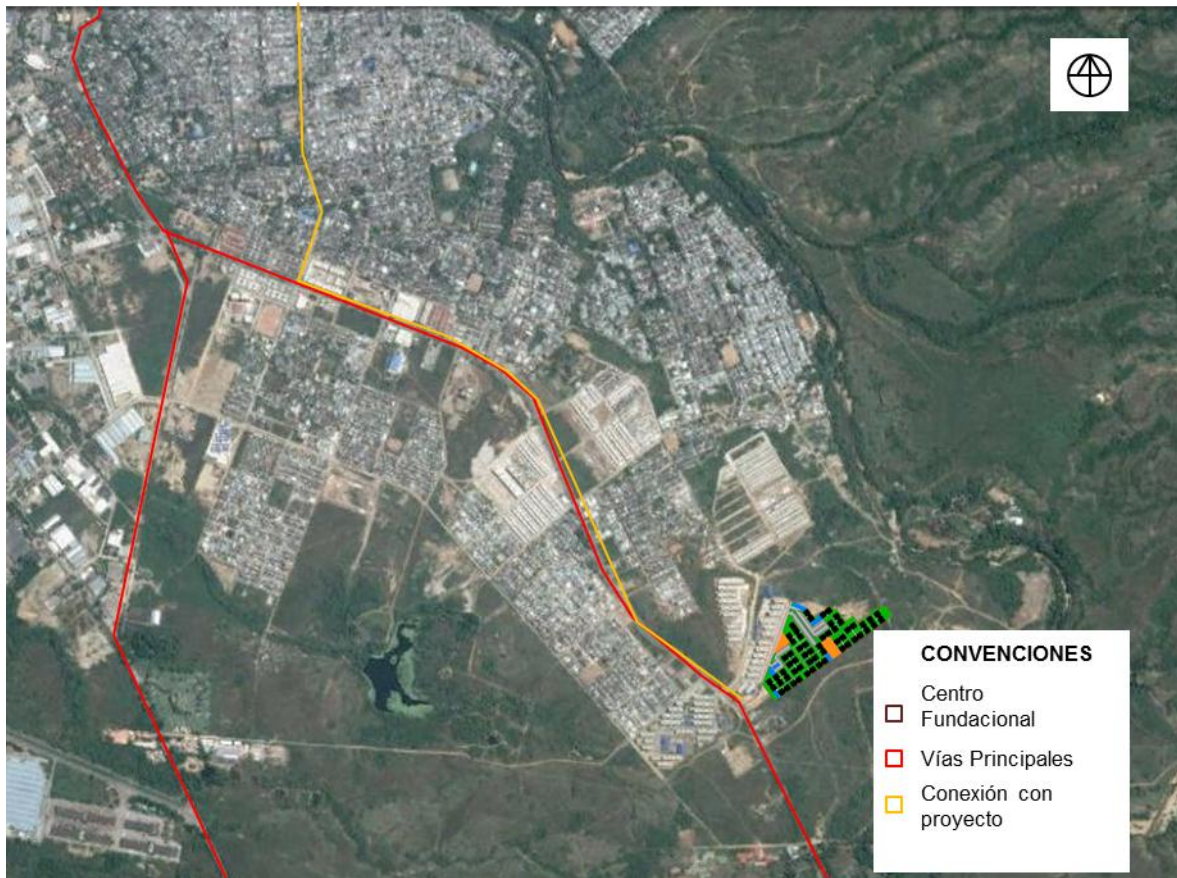


Imagen 8. Localización en sector urbano de la ciudad, Neiva. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Neiva, capital del departamento del Huila; este municipio cuenta con una población estimada de 342.117 habitantes según tabla de Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA). En este municipio fue desarrollado el proyecto IV Centenario, desarrollado bajo el esquema público del programa de vivienda

gratuita y es colindante con el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Bosques de San Luis”.

El proyecto se encuentra localizado al suroriente del municipio de Neiva, en una zona de crecimiento de la ciudad, sobre la vía al Caguan considerada como unas de las vías más importantes para el desarrollo municipal; el proyecto se desarrolló en un predio de 5,5 ha, presentando una afectación por pendientes de 484,3 m<sup>2</sup> y un área de cesión de 15.848 m<sup>2</sup> distribuidas de la siguiente manera: 1.285,9 m<sup>2</sup> para vías, 3.851,7 m<sup>2</sup> para zonas verdes y 10.710,5 m<sup>2</sup> para equipamientos.

En este proyecto se desarrollaron 1.140 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 4.560 habitantes.



Imagen 9. Ubicación en el territorio, Neiva. Autoría Propia.

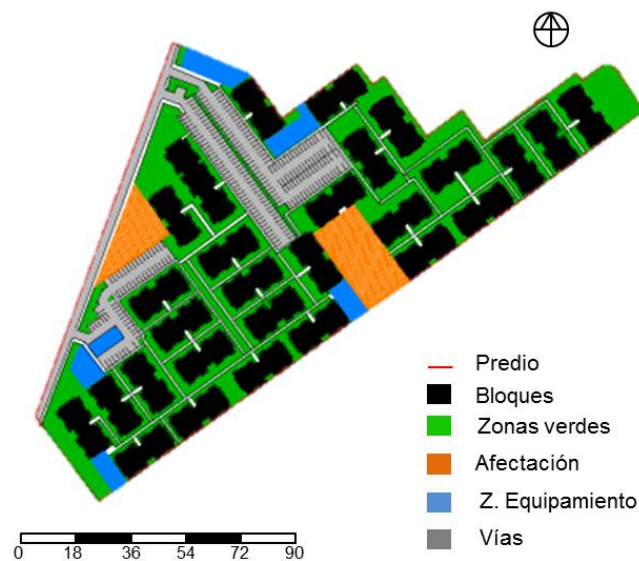




Tabla 13. Cuadro de áreas, IV Centenario.




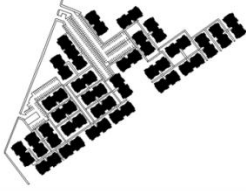
<b>Municipio: Neiva - Huila</b>		
<b>Proyecto: Urb. IV Centenario</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	55.835	100%
Afectación	484.3	0.8%
Área final	55.350.6	99.2%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	55.350.6	<b>100%</b>
Vías	1.285,6	2.3%
Parques	3.851,7	6.9%
equipamiento	10.712,5	19%
<b>Índices</b>		
Área útil	39.500,5	
I.O.	0.18	
I.C.	0.95	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	0.8	
mt2 equipamiento x hab.	2.3	

Fuente: Autoría propia.



Planimetría 2. Proyecto urbanización IV Centenario. Autoría propia.

Tabla 15. Componentes de estándar urbano proyecto IV centenario.

Parque: 6.9%	Malla Vial: 2.3%
	
Equipamiento: 19%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

## Proyecto: Urbanización Campo Madrid



Imagen 10. Localización en sector urbano de la ciudad, Bucaramanga. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Bucaramanga, capital del departamento de Santander. Este municipio cuenta con una población estimada de 537.9213 habitantes, según tabla de Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA), cabe recalcar que Bucaramanga hace parte de un área metropolitana, de la cual hacen parte también los municipios de Girón, Piedecuesta y Floridablanca.

La urbanización “Campo Madrid” se encuentra localizada al noroccidente del municipio y fue desarrollada en un predio de 8,9 ha, sobre el cual existía una afectación de 3,3 ha, dejando un área neta urbanizable de 5.6 ha. El proyecto destinó como áreas de cesión un total de 1.7 ha distribuidas de la siguiente manera: cesión de parque de 1,1 ha y cesión para equipamientos de 5.550,6 m<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 1.348 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 5.392 habitantes.



Imagen 11. Ubicación en el territorio, Bucaramanga. Autoría Propia.



Tabla 17. Cuadro de áreas, Bucaramanga.




<b>Municipio: Bucaramanga - Santander</b>		
<b>Proyecto: Urb. Campo Madrid</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	89.767	100%
Afectación	33.193,5	36%
Área final	56.573,5	64%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	56.573,5	<b>100%</b>
Vías	-	0%
Parques	11.798,9	20%
equipamiento	5.550,6	9.8%
<b>Índices</b>		
Área útil	8.748	
I.O.	0.15	
I.C.	0.1	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	2.1	
mt2 equipamiento x hab.	1	

Fuente: Autoría propia.



Planimetría 3. Proyecto urbanización Campo Madrid. Autoría propia

Tabla 18. Componentes de estándar urbano proyecto campo Madrid.

Parque: <b>20%</b>	Malla Vial: 0%
	
Equipamiento: 9.8%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Terrazas del Puerto.**

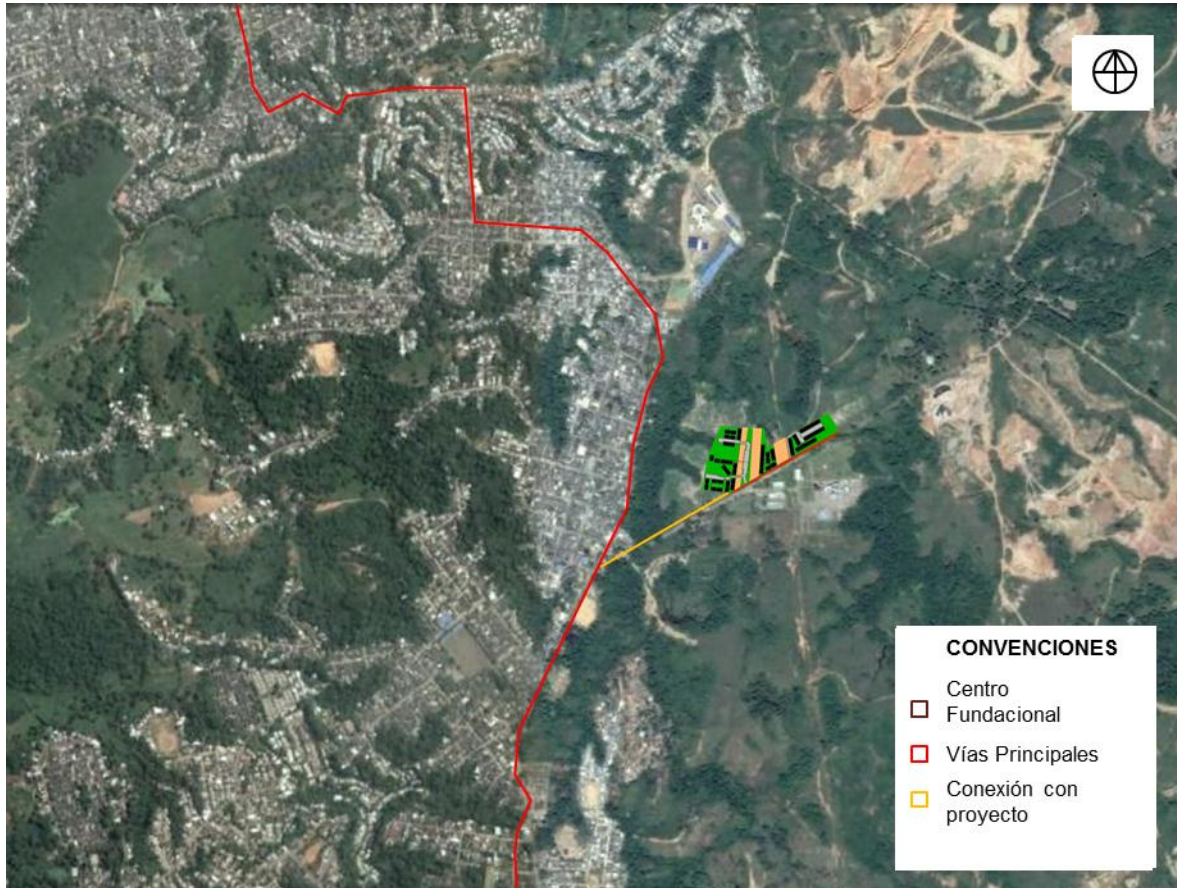


Imagen 12. Localización en sector urbano de la ciudad, Barrancabermeja. Autoría Propia.

Localizado en la ciudad de Barrancabermeja, considerada como la segunda ciudad del departamento de Santander después de su capital Bucaramanga, teniendo en cuenta el papel que representa en la economía de la región al tener una de las refinerías más grandes del país. La ciudad tiene una población estimada de 191.768 habitantes, según la tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

Este proyecto inicio en el año 2013 y tenía proyectada la construcción de 1.079 unidades de vivienda, brindando solución para una población aproximada de 4.316 habitantes; sin embargo, debido a asuntos relacionados con la capacidad financiera de los constructores seleccionados, el proyecto se encuentra en este momento sin culminar su ejecución.

El proyecto se desarrollaría en un predio de 9 ha, el cual presenta una afectación de 1,7 ha por servidumbre de una tubería de Ecopetrol y una red de alta tensión. De igual forma, se tenía presupuestado destinar un total de 29996.4 m<sup>2</sup> como áreas de cesión obligatorias distribuidas de la siguiente manera: cesión de vías 6.442,9 m<sup>2</sup>, cesión de parques 17.693,9 m<sup>2</sup> y cesión de equipamiento 5.859,6 m<sup>2</sup>.



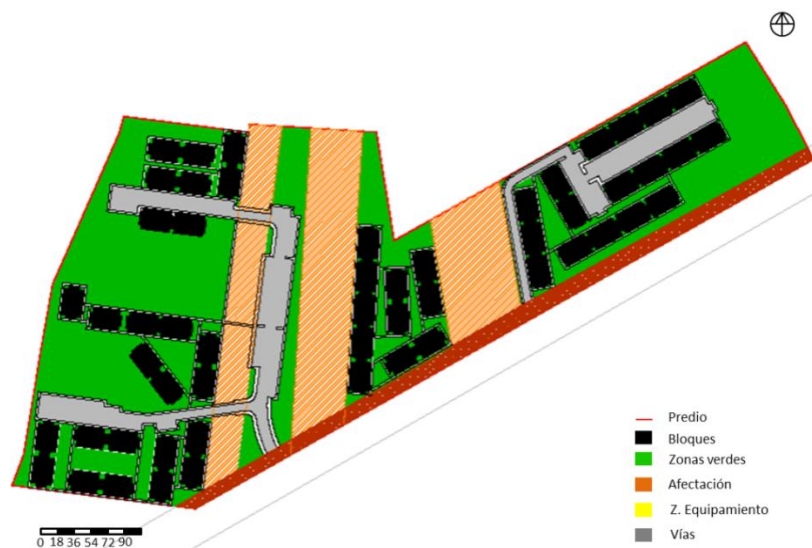
Imagen 13. Ubicación en el territorio, Barrancabermeja. Autoría Propia.



Tabla 19. Cuadro de áreas, Barrancabermeja.





<b>Municipio: Barrancabermeja - Santander</b>		
<b>Proyecto: Urb. Terrazas del puerto</b>		
Área Bruta	90.640,5	100%
Afectación	17.832,8	19%
Área final	72.807,7	81%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	72.807,7	<b>100%</b>
Vías	6.442,9	8.8%
Parques equipamiento	17.693,9	24%
	5.859,6	8%
<b>Índices</b>		
Área útil	42.811,3	
I.O.	0.1	
I.C.	0.95	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	4	
mt2 equipamiento x hab.	1.3	

. Autoría propia.



Planimetría 4. Proyecto urbanización Terrazas del Puerto. Autoría propia

**Tabla 20. Componentes de estándar urbano proyecto Terrazas del puerto.**

Parque: 24%	Malla Vial: 8.8%
	
Equipamiento: 8%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Villas del Rosario.**

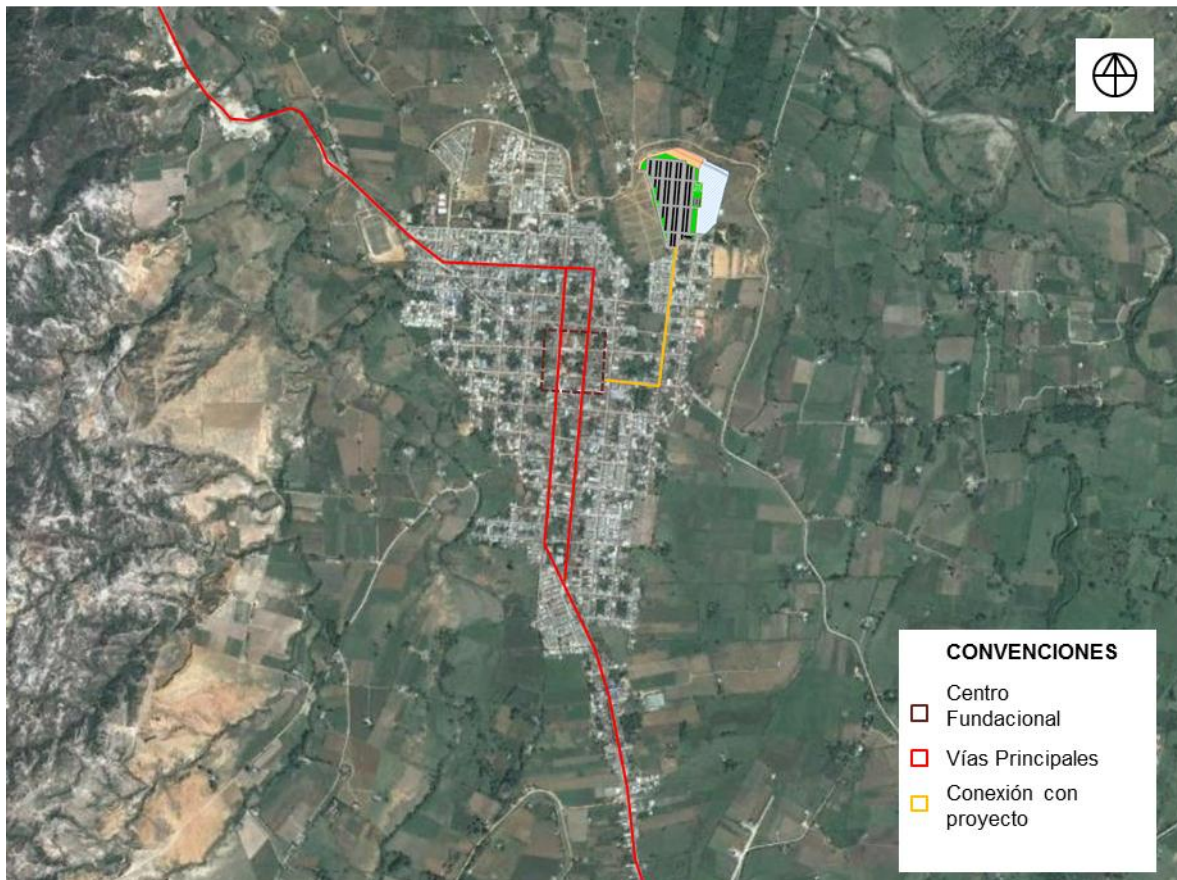


Imagen 12. Localización en sector urbano de la ciudad, Abrego. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Abrego, departamento de Norte de Santander a 169 km de distancia de la capital Cúcuta. El municipio cuenta con una población estimada de 37.997 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al nororiente del municipio y fue desarrollado en un predio de 5.9 ha, de las cuales fueron descontadas como afectaciones 1.8 ha relacionadas con afectaciones viales y protección de fuentes hídricas. El área neta urbanizable del proyecto es de 4.1 ha de las cuales fueron cedidas por concepto de cesiones obligatorias un total de 2.8 ha distribuidas de la siguiente manera: 2 ha por concepto de vías, 5.471,1 m<sup>2</sup> por concepto de parques y 2.992,5 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamientos.

En este proyecto se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada en el proyecto es de 1.200 habitantes.

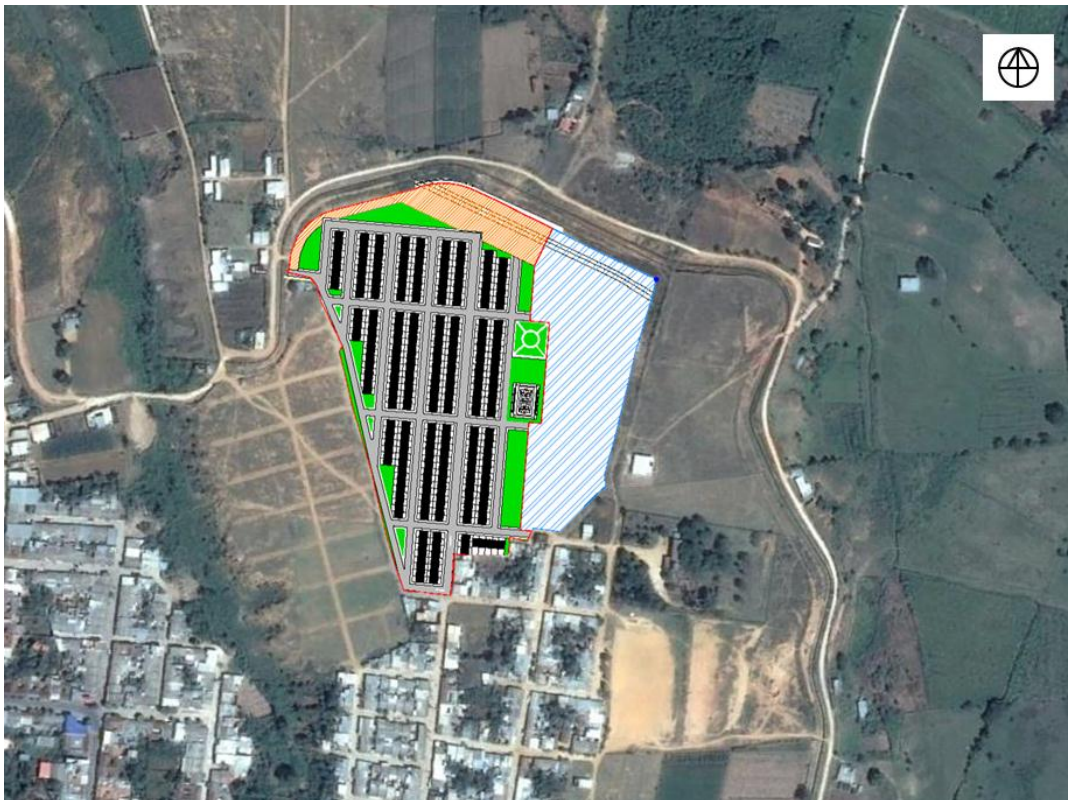


Imagen 15. Ubicación en el territorio, Abrego. Autoría Propia.

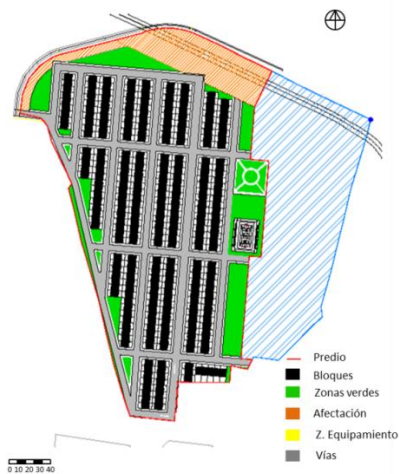




Tabla 21. Cuadro de áreas, Villas del Rosario.

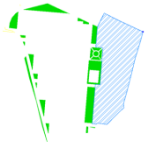
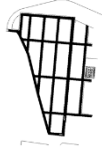


<b>Municipio: Abrego – Norte de Santander</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villas del Rosario</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	59.990,6	100%
Afectación	18.427,8	30%
Área final	41.562,8	70%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	41.562,8	<b>100%</b>
Vías	20.507,6	49%
Parques	5.471,1	13%
equipamiento	2.992,5	7%
<b>Índices</b>		
Área útil	12.600	
I.O.	0.5	
I.C.	0.5	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	4.5	
mt2 equipamiento x hab.	2.4	

. Autoría propia.



Planimetría 5. Proyecto urbanización Villas del Rosario. Autoría propia

**Tabla 22. Componentes de estándar urbano proyecto Villas del Rosario.**

Parque: 24%	Malla Vial: 49%
	
Equipamiento: 7%	Tipología: unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización Altos de Satias.**

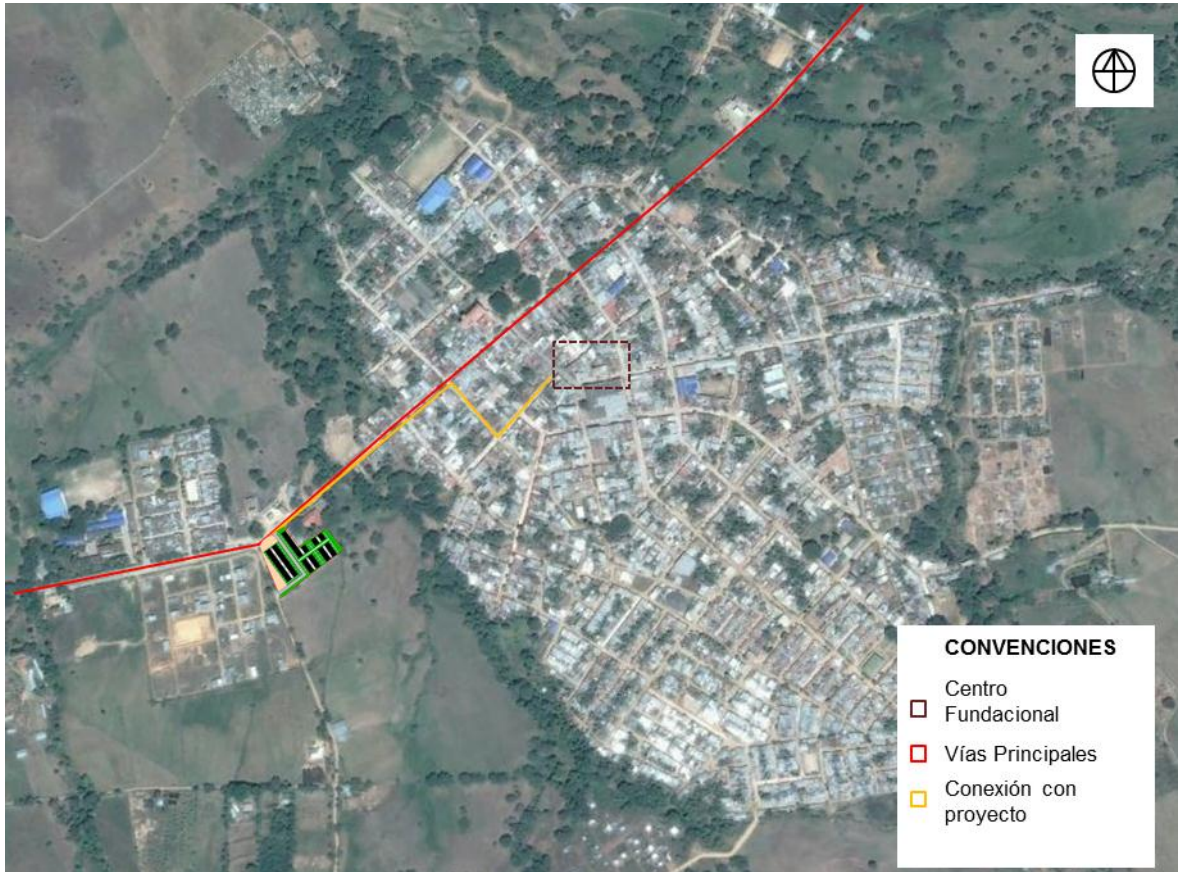


Imagen 16. Localización en sector urbano de la ciudad, Algeciras. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Algeciras, departamento de Huila a 58 km de distancia de la capital Neiva. El municipio Tiene una población estimada de 24.492 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza en la zona suroccidental del municipio y fue desarrollado en un predio con área bruta de 7.639 m<sup>2</sup> en donde no se presentaron afectaciones. Por concepto de

cesiones obligatorias se destinó un área total de 4.201,3 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: por cesiones viales fueron cedidos 2.401,5 m<sup>2</sup> y por concepto de cesiones para parques fueron cedidos 1.619,8 m<sup>2</sup>.

Es pertinente mencionar que de acuerdo con la normatividad del municipio no se indica la obligación de la destinación de suelo para equipamiento, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 3.619 m<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 50 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 200 habitantes.

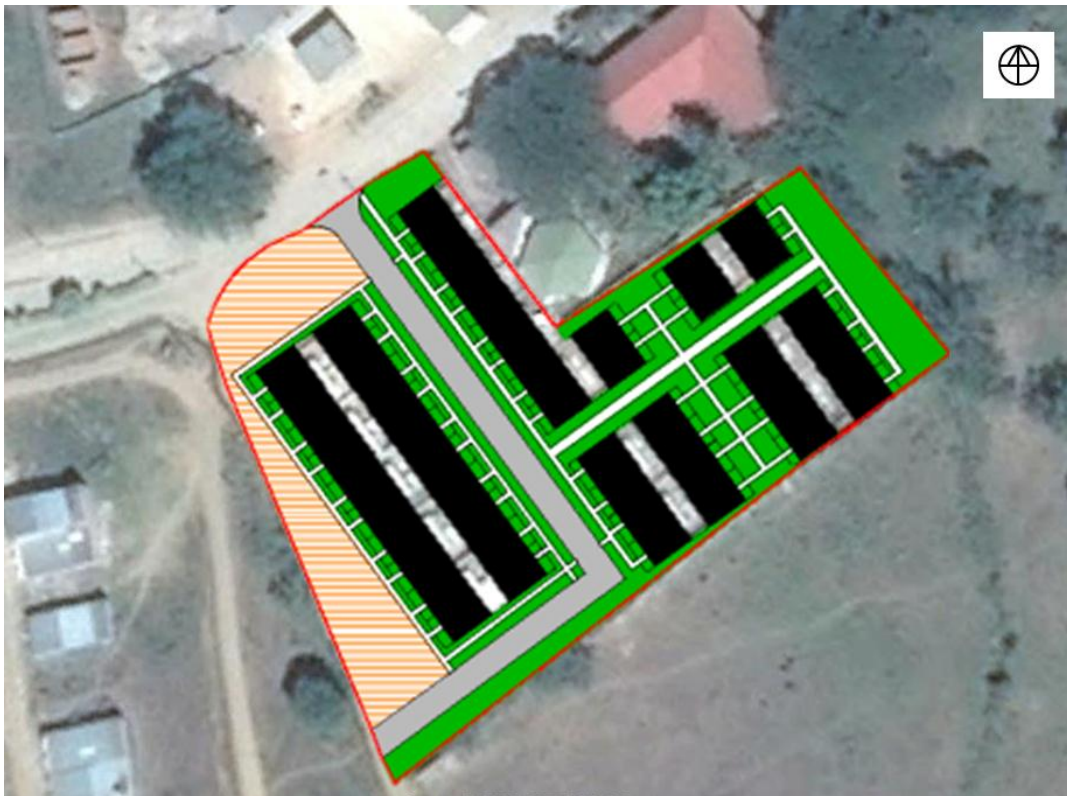
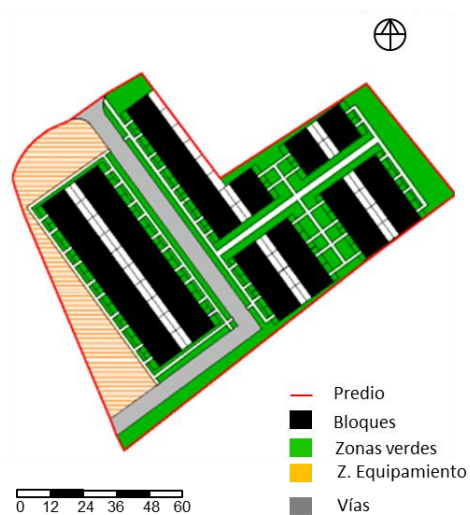


Imagen 17. Ubicación en el territorio, Algeciras. Autoría Propia.

Tabla 23. Cuadro de áreas, altos de Satias.



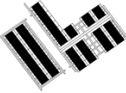
<b>Municipio: Algeciras - Huila</b>		
<b>Proyecto: Urb. Altos de Satias</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	7.639	100%
Afectación	-	
Área final	7.639	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	7.639	<b>100%</b>
Vías	2.401,5	31%
Parques equipamiento	1.619,8	21%
<b>Índices</b>		
Área útil	3.619,6	
I.O.	114.4	
I.C.	1.31	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	8	
mt2 equipamiento x hab.		

Autoría propia



Planimetría 6. Proyecto urbanización Altos de Satias. Autoría propia.

**Tabla 24. Componente de estándar urbano proyecto altos de satias.**

Parque y equipamiento: 21%	Malla Vial: 31%
	
	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización Manzana k sector 4N.**

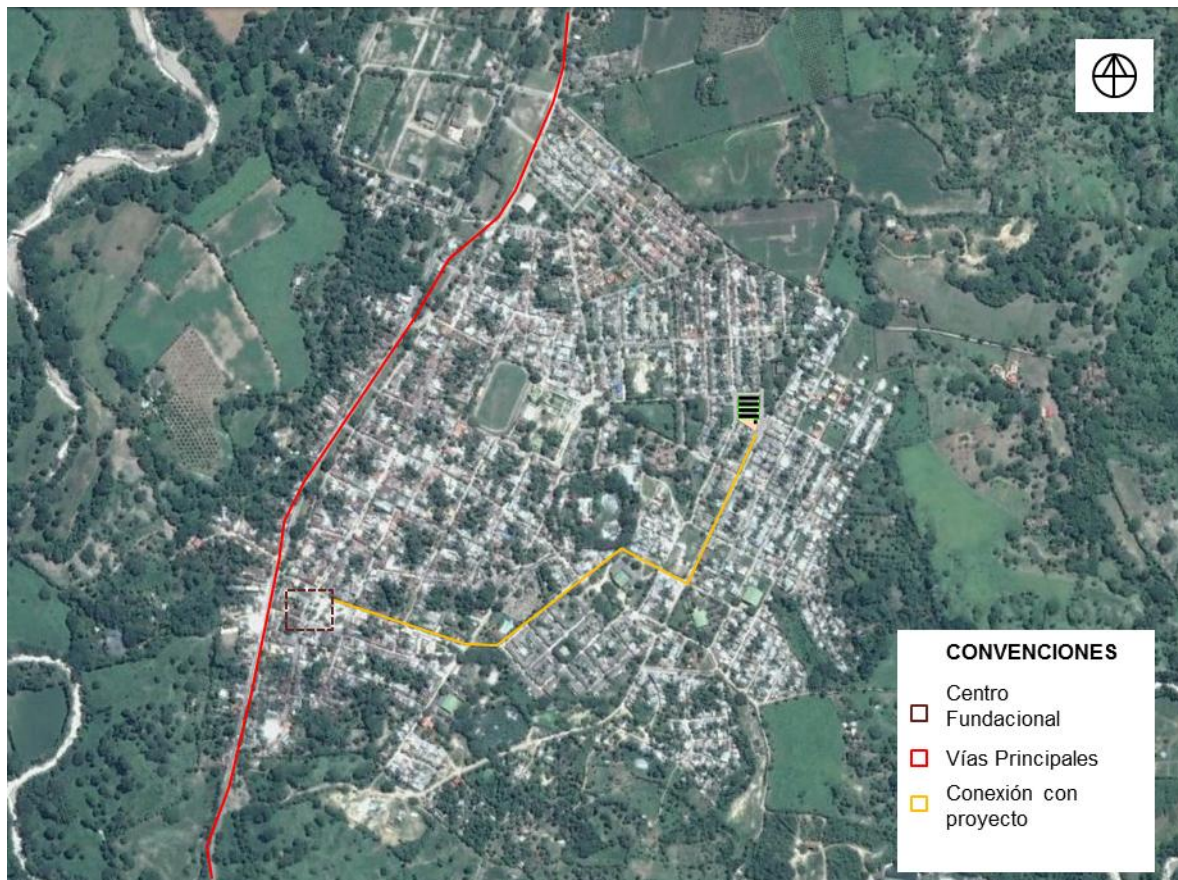


Imagen 18. Localización en sector urbano de la ciudad, Armero.: Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Armero Guayabal, departamento de Tolima a 97.2 km de distancia de la capital Ibagué. El municipio cuenta con una población estimada de 11.960 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza en el centro urbano del municipio y fue desarrollado en un predio de 3.953,7 m<sup>2</sup> área bruta, presentando la misma área como área neta urbanizable. Por concepto de cesiones obligatorias el proyecto destino 1752.1 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: por concepto de vías peatonales fueron cedidos 638 m<sup>2</sup>, por concepto de parques fueron cedidos 695,4 m<sup>2</sup> y por concepto de equipamientos fueron cedidos 418,7 m<sup>2</sup>, con un área resultante de 2.200 mt<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 50 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 200 habitantes.



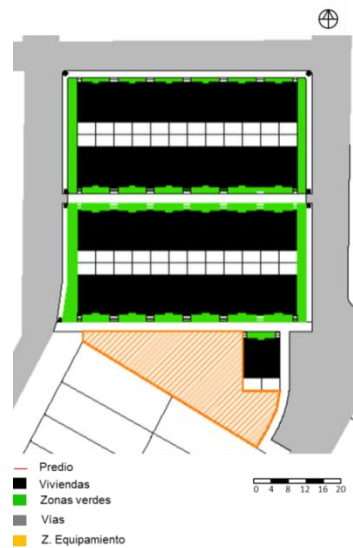
Imagen 19. Ubicación en el territorio, Armero. Autoría Propia.



Tabla 25. Cuadro de áreas, Armero.





<b>Municipio: Armero Guayabal - Tolima</b>		
<b>Proyecto: Urb. Manzana K sector 4N</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	3.953,7	100%
Afectación	-	
Área final	3.953,7	<b>100%</b>
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	3.953,7	100%
Vías	638.7	16%
Parques	695.4	17%
equipamiento	418.7	10%
<b>Índices</b>		
Área útil	2.200	
I.O.	114.4	
I.C.	1.31	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	3.4	
mt2 equipamiento x hab.	2	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 7. Proyecto urbanización Manzana K sector 4N. Autoría propia

**Tabla 26. Componentes de estándar urbano proyecto Manzana K sector 4N.**

Espacio Público: <b>17%</b>	Malla Vial: 16%
	
Equipamiento: 10%	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización San José 2 Etapa.**

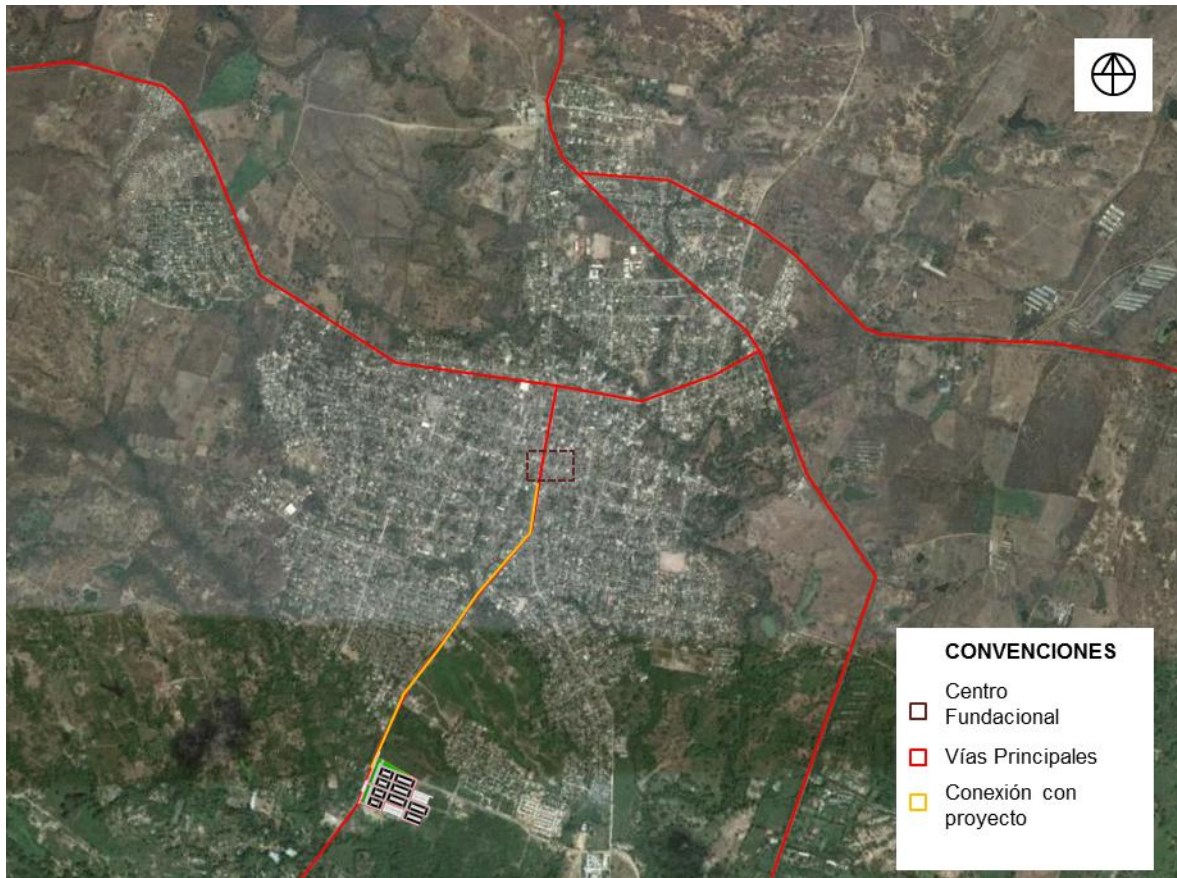


Imagen 20. Localización en sector urbano de la ciudad, Baranoa. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Baranoa, departamento de Atlántico, se encuentra a 30.6 km de distancia de la capital Barranquilla. El municipio tiene una población estimada de 57.843 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza en la zona suroccidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta 3.5 ha, la cual fue también el área neta urbanizable del proyecto. Por concepto de cesiones obligatorias el proyecto destino un total de 1.6 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.3 ha como cesiones viales y 3.005,8 m<sup>2</sup> para cesión de parques y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 1.9 ha.

En este proyecto se desarrollaron 215 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 860 habitantes.



Imagen 21. Ubicación en el territorio, Baranoa. Autoría Propia.



Tabla 2. Cuadro de áreas, San José 2 etapa.

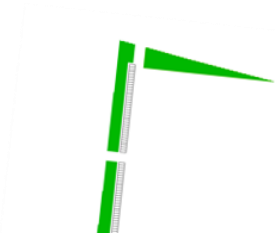
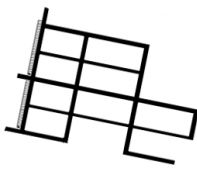
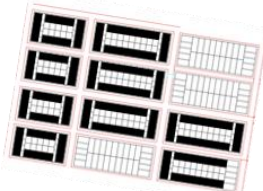
<b>Municipio: Baranoa – Atlántico</b>		
<b>Proyecto: Urb. San Jose 2 etapa</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	35.948,6	100%
Afectación	-	
Área final	35.948,6	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	35.948,6	<b>100%</b>
Vías	13.940,2	38%
Parques equipamiento	3.005,8	8.3%
<b>Índices</b>		
Área útil	19.002	
I.O.	80%	
I.C.	80%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	3.4	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 8. Proyecto urbanización San Jose 2 Etapa. Autoría propia.

**Tabla 28. Componente de estándar urbano proyecto San Jose 2 etapa.**

Parque y equipamiento: 8.3	Malla Vial: <b>38%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Villa Rosa.**

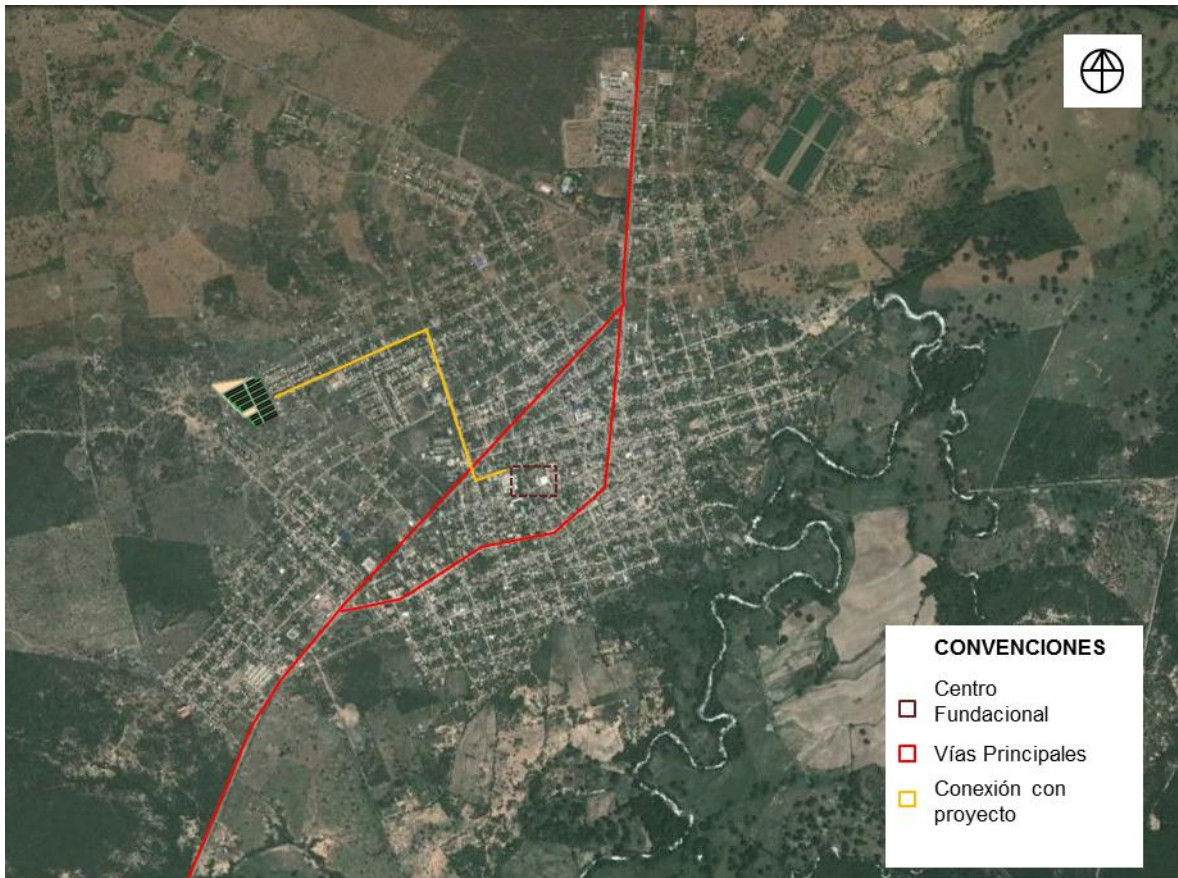


Imagen 14. Localización en sector urbano de la ciudad, Barrancas.: Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Barrancas, departamento de La Guajira, se encuentra a 103 km de distancia de la capital Riohacha. El municipio cuenta con una población estimada de 34.619 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).



El proyecto se localiza al occidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 5.7 ha en donde no se presentaron afectaciones. Con relación a las cesiones obligatorias, el proyecto destinó un total de 3 ha distribuidas de la siguiente manera: 2.1 ha para cesiones viales y 8.318,3 m<sup>2</sup> para parques y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 2.7 ha.

En este proyecto se desarrollaron 292 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.168 habitantes.



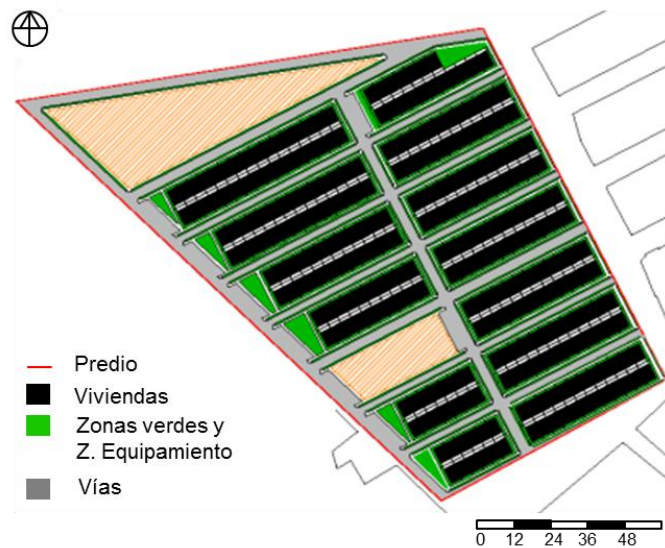
Imagen 23. Ubicación en el territorio, Barrancas. Autoría Propia.



Tabla 29. Cuadro de áreas, Villa Rosa.

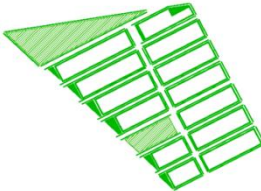
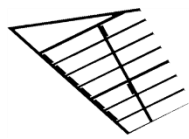
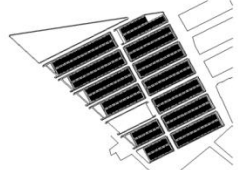
<b>Municipio: Barrancas – La Guajira</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villa Rosa</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	57.750	100%
Afectación	-	
Área final	57.750	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	57.750	<b>100%</b>
Vías	21.847	37%
Parques equipamiento	8.318,3	14%
<b>Índices</b>		
Área útil	27.585	
I.O.	73%	
I.C.	73%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	7.2	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 9. Proyecto urbanización Villa Rosa. Autoría propia

**Tabla 30. Componente de estándar urbano proyecto Urbanización Villa Rosa.**

Parque y equipamiento: 14%	Malla Vial: <b>37%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización San Jorge 2 Etapa.**

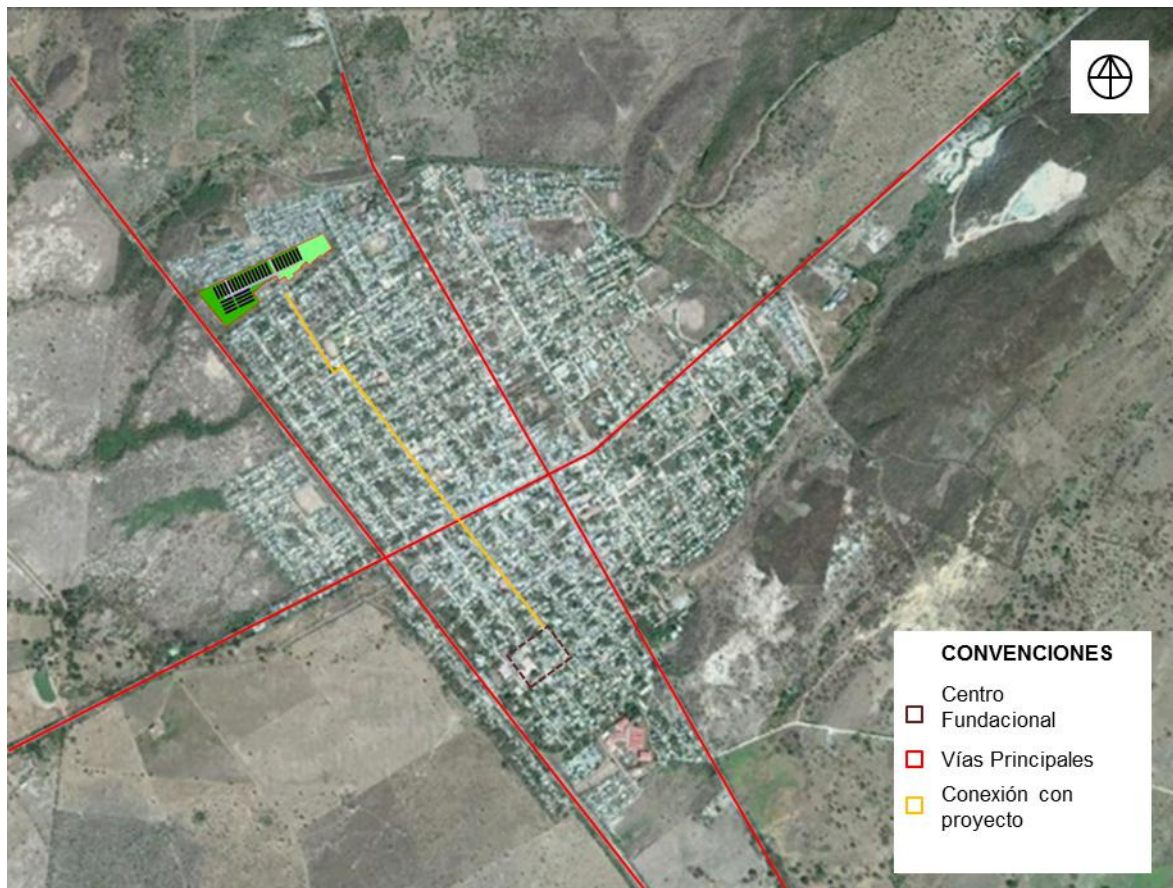


Imagen 16. Localización en sector urbano de la ciudad, Bosconia. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Bosconia, departamento del Cesar, se encuentra a 95.8 km de distancia de la capital Valledupar, a 1.5 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 37.248 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al noroccidente del municipio en un predio con área bruta de 6.4 ha, sin ningún tipo de afectación. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas 4.2 ha distribuidas de la siguiente manera: por concepto de cesiones viales un total de 2.8 ha y por concepto de parques y equipamientos un total de 1.4 ha, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 2.1 ha.

Una característica importante de este proyecto, es su cercanía a la vía férrea principal de la explotación de carbón más grande del departamento del Cesar; muy cerca pasan diariamente toneladas de este material, lo que lo hace un lugar estratégico para el desarrollo económico de la región.

En este proyecto se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.200 habitantes.



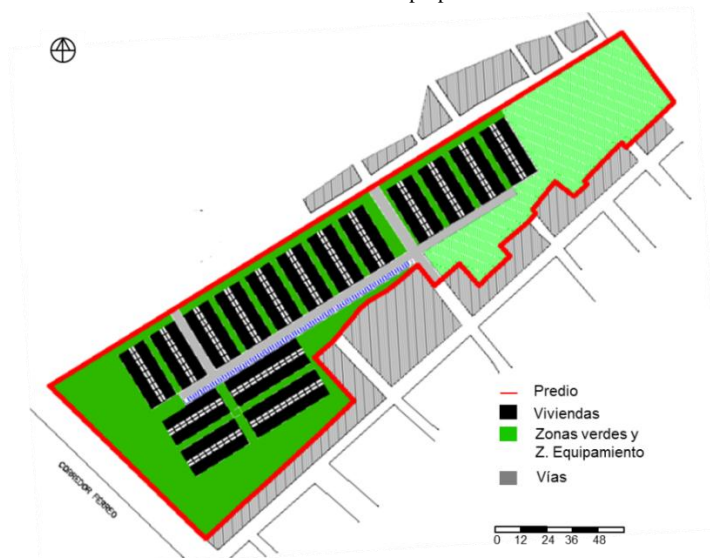
Imagen 17. Ubicación en el territorio, Bosconia. Autoría Propia.



Tabla 31. Cuadro de áreas, San Jorge 2 etapa.


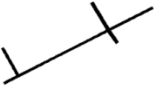

<b>Municipio: Bosconia - Cesar</b>		
<b>Proyecto: Urb. San Jorge 2 etapa</b>		
Área Bruta	64.218,9	100%
Afectación	-	
Área final	64.128,9	<b>100%</b>
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	64.128,9	100%
Vías	28.197,8	43%
Parques equipamiento	14.420,9	22%
<b>Índices</b>		
Área útil	21.600	
I.O.	80%	
I.C.	80%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	12	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 10. Proyecto urbanización San Jorge 2 etapa. Autoría propia.

**Tabla 32. Componente de estándar urbano proyecto urbanización San Jorge 2 etapa.**

Parque y equipamiento: 22%	Malla Vial: <b>43%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Dios y Pueblo.**

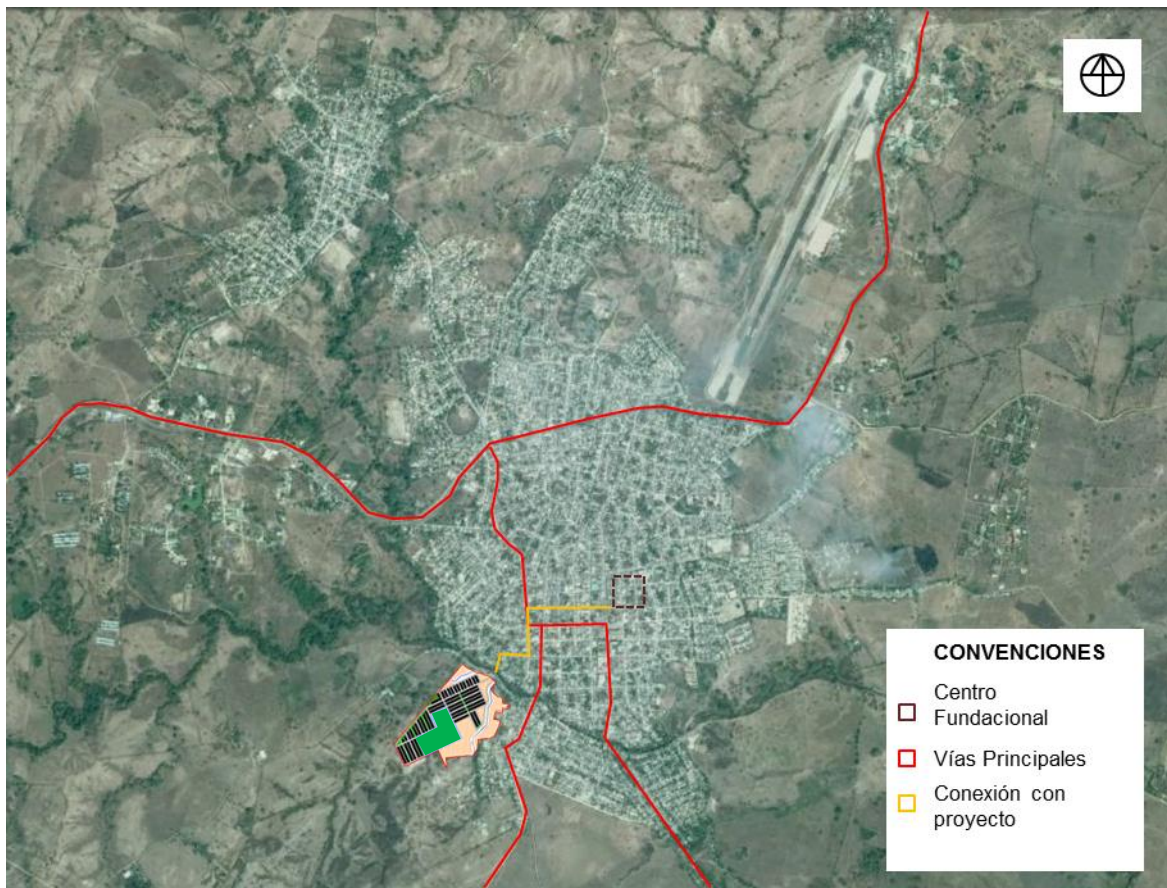


Imagen 26. Localización en sector urbano de la ciudad, Corozal. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Corozal, departamento de Sucre, se encuentra a 13.9 km de distancia de la capital Valledupar. El municipio cuenta con una población estimada de 62.409 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado en la zona suroccidental del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 20 ha, presentando una afectación de 1.1 ha por una zona de ronda



hídrica; el área neta urbanizable del proyecto fue de 19 ha. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas 6.8 ha distribuidas de la siguiente manera: 3.4 ha para cesiones viales y 3.4 ha para cesión de parques y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 11.8 ha.

En este proyecto se desarrollaron 407 unidades de vivienda, se promedia que la población residente aproximada en el proyecto es de 1.628 habitantes.

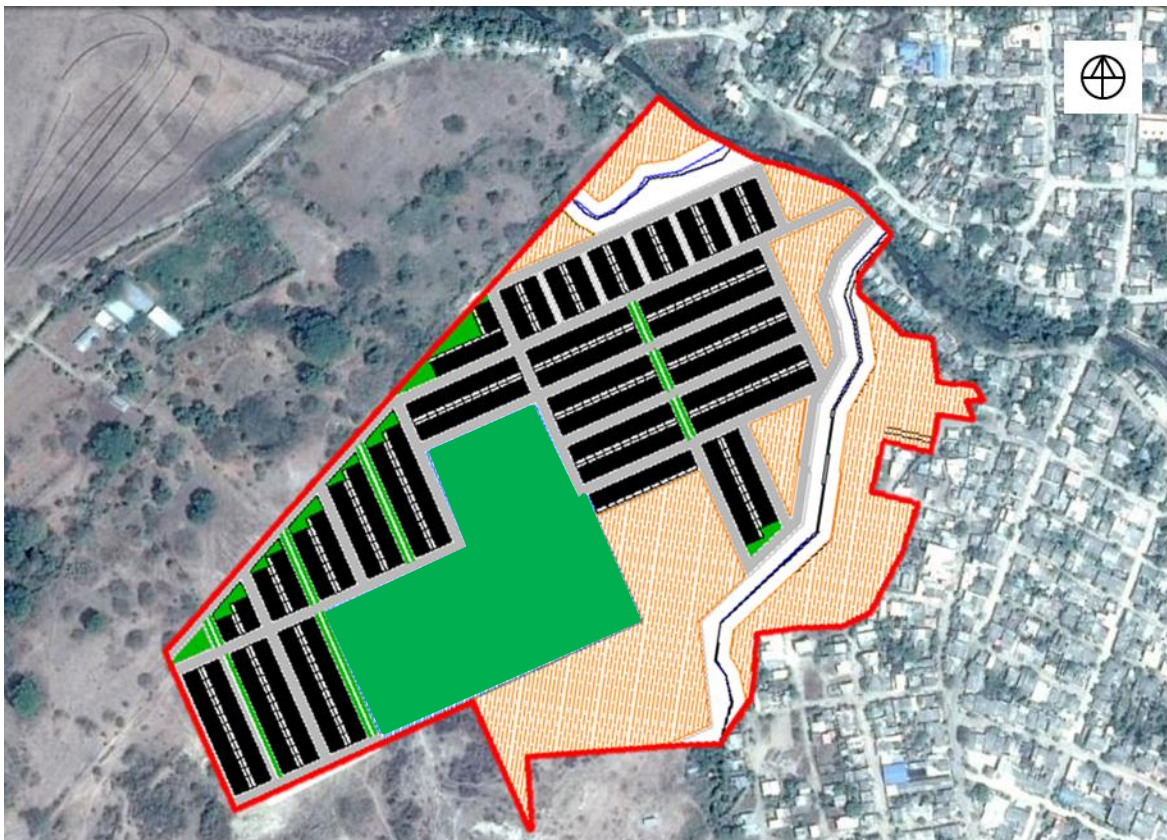


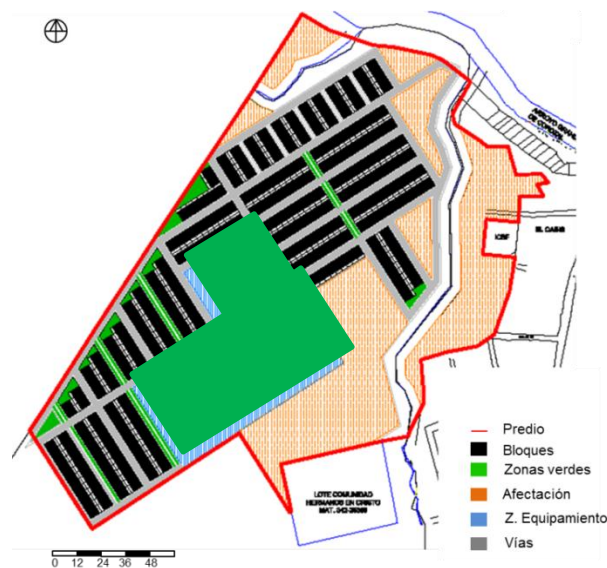
Imagen 26. Ubicación en el territorio, Corozal. Autoría Propia.



Tabla 33. Cuadro de áreas, Dios y Pueblo.

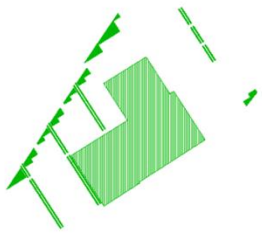
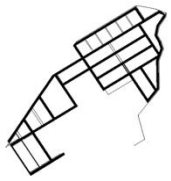

<b>Municipio: Corozal - Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Dios y Pueblo</b>		
Área Bruta	200.000	100%
Afectación	11.462,1	5.7%
Área final	198.859,5	94.7%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	198.859,5	<b>100%</b>
Vías	34.694,8	17%
Parques equipamiento	34.614,1	17%
<b>Índices</b>		
Área útil	118.088,5	
I.O.	0.5	
I.C.	0.5	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	21.3	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 11. Proyecto urbanización Dios y Pueblo. Autoría propia.

**Tabla 34. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Dios y Pueblo.**

Parque y equipamiento: 17%	Malla Vial: 17%
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Villa Ana I.**



Imagen 20. Localización en sector urbano de la ciudad, Distracción. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Distracción, municipio del departamento de La Guajira, se encuentra a 118 km de distancia de la capital Valledupar, a 1:55 horas aproximada de recorrido. Tiene una población estimada de 15.790 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al nor -occidente del municipio, se desarrolló en un predio de área bruta 9.724,5 mt<sup>2</sup>, el área neta urbanizable del proyecto es la misma. Por cesiones obligatorias de vías se cedió 4.903,4 mt<sup>2</sup>, para cesión parques y equipamiento también se cedió 1.815,5 ya que la normatividad no indica la localización precisa del equipamiento, lo cual nos indica que el resultante de área útil fue de 3.006 mt<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 120 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 480 habitantes.



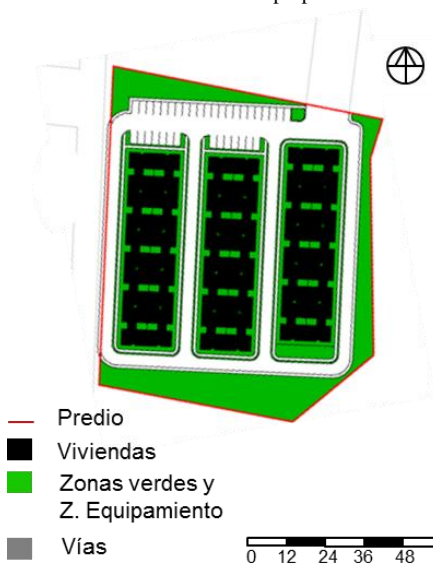
Imagen 29. Ubicación en el territorio, Distracción. Autoría Propia.



Tabla 35. Cuadro de áreas, Villa Ana I.


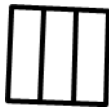

<b>Municipio: Distracción – La Guajira</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villa Ana I</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	9724.5	100%
Afectación	-	
Área final	9724.5	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	9724.5	<b>100%</b>
Vías	4903.4	50%
Parques equipamiento	1815.1	18%
<b>Índices</b>		
Área útil	3.006,5	
I.O.	80%	
I.C.	240%	
<b>Tipología</b>		
Bifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	3.7	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 12. Proyecto urbanización Villa Ana I. Autoría propia.

**Tabla 36. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Villa Ana I.**

Parque y equipamiento: 18%	Malla Vial: <b>50%</b>
	
	Tipología: Bifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización Coyupe.**

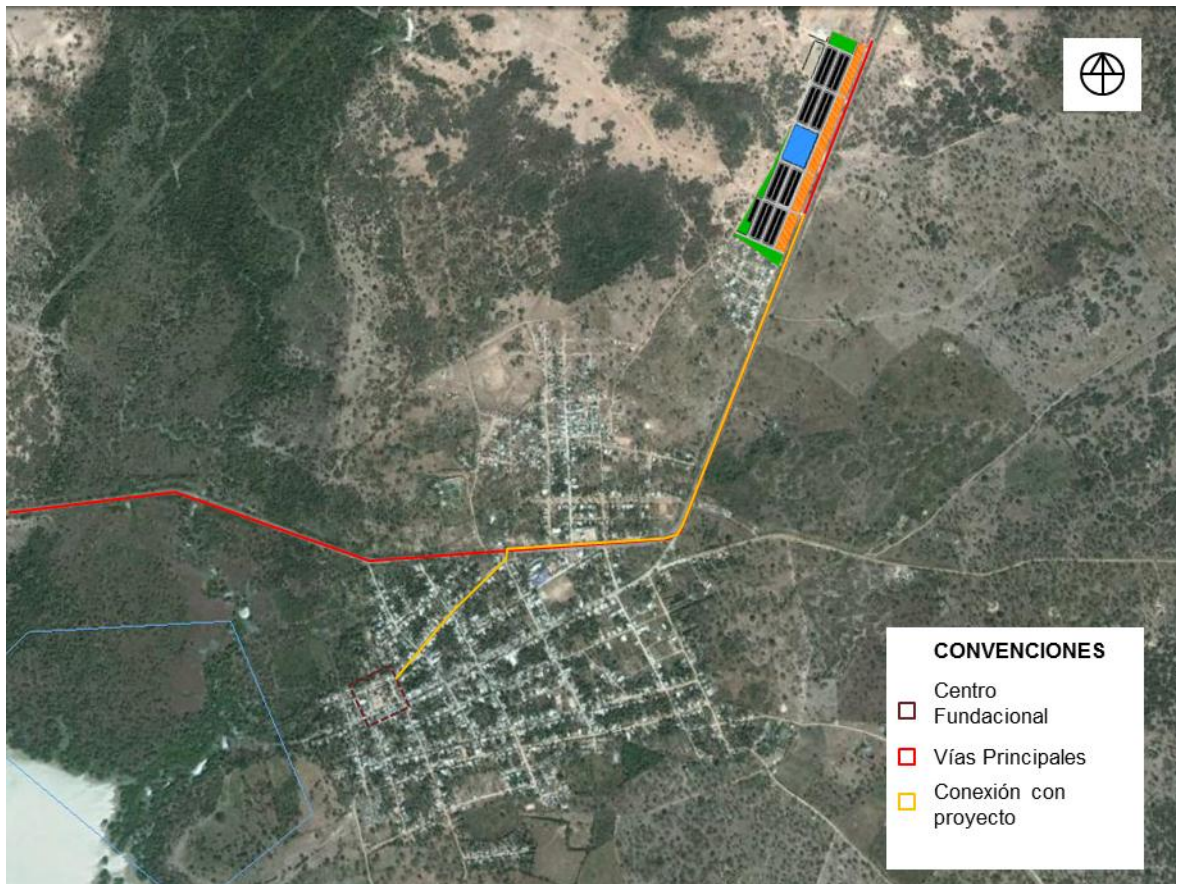


Imagen 30. Localización en sector urbano de la ciudad, El Paso. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de El Paso, departamento de Cesar, se encuentra a 138 km de distancia de la capital Valledupar, a 2 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 22.832 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al nororiente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta 22 ha, el cual presentó una afectación de 11.3 ha y un área neta urbanizable de 10.6 ha. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas 6.64 ha distribuidas de la siguiente manera: 3.1 ha como cesiones viales, 2.6 ha como cesión para parques y 9.465 m<sup>2</sup> como cesión para equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 3.8 ha.

En este proyecto se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.200 habitantes.

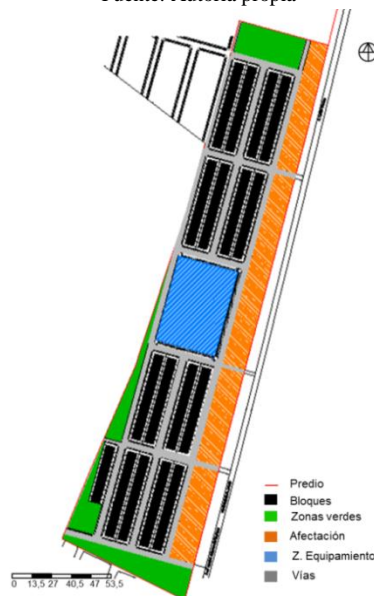


Imagen 31. Ubicación en el territorio, El Paso. Autoría Propia.

Tabla 22. Cuadro de áreas, Coyupé.




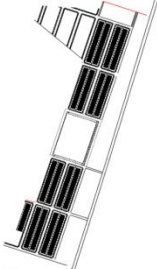
<b>Municipio: El Paso - Cesar</b>		
<b>Proyecto: Urb. Coyupé</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	220.106	100%
Afectación	113.742,8	51%
Área final	106.363,7	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	106.363,7	<b>100%</b>
Vías	31.760,5	29%
Parques equipamiento	26.935,6 9.455,2	25% 8%
<b>Índices</b>		
Área útil	38.211,8	
I.O.	13.1	
I.C.	13.1	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	3.4	
mt2 equipamiento x hab.	7.8	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 13. Proyecto urbanización Coyupe. Autoría propia.

**Tabla 38. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Coyupé.**

Parque: 25%	Malla Vial: 29%
	
Equipamiento: 8%	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización Luis Carlos Sarmiento.**

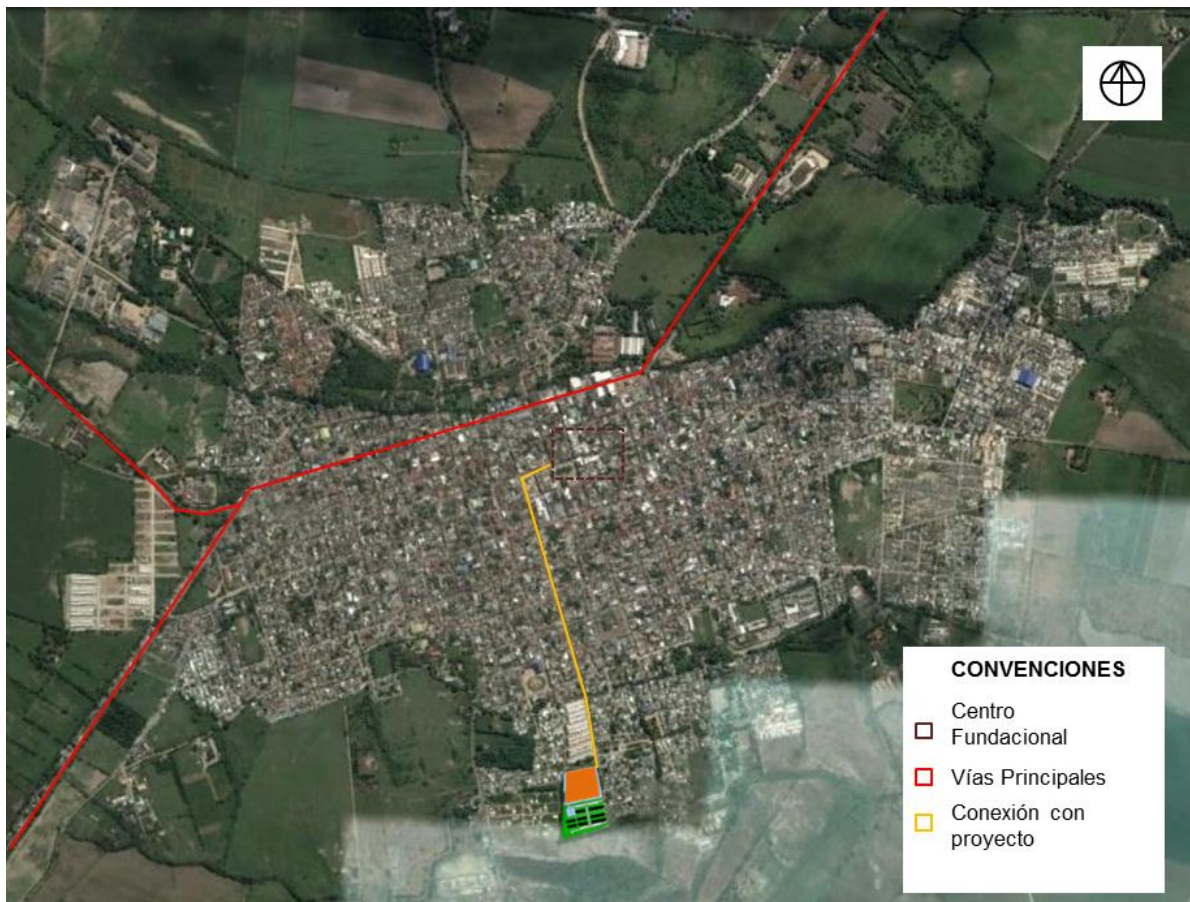


Imagen 32 Localización en sector urbano de la ciudad, Espinal. Autoría Propia.

Localizado en el municipio del Espinal, departamento de Tolima, se encuentra a 56.8 km de distancia de la capital Ibagué. El municipio cuenta con una población estimada de 76.227 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al sur del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 3.9 ha, el cual presentó un afectación de 1.8 ha por la presencia de un cuerpo de agua sobre el perímetro del mismo; el área neta urbanizable del proyecto fue de 2.1 ha. Con relación a las cesiones obligatorias, el proyecto destinó un total de 1.55 ha distribuidas de la siguiente manera: 4.758,3 m<sup>2</sup> de cesiones viales, 1.1 ha como cesión para parques y 675,5 m<sup>2</sup> como cesión destinada a equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 3.958,5 mt<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.200 habitantes.



Imagen 33. Ubicación en el territorio, Espinal. Autoría Propia.



Tabla 38. Cuadro de áreas, Espinal.


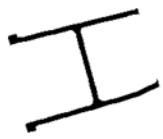


<b>Municipio: Espinal - Tolima</b>		
<b>Proyecto: Urb. Luis Carlos Galán Sarmiento</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	39.748,2	100%
Afectación	18.433,8	46%
Área final	21.314,4	54%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	21.314,4	<b>100%</b>
Vías	4.758,2	22%
Parques	11.911,7	55%
equipamiento	675,5	3%
<b>Índices</b>		
Área útil	3.958,5	
I.O.	0.5	
I.C.	0.5	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	9.9	
mt2 equipamiento x hab.	0.5	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 14. Proyecto urbanización Luis Carlos Sarmiento. Autoría propia.

**Tabla 40. Componentes estándar urbano de proyecto urbanización Luis Carlos Sarmiento.**

Parque: 55%	Malla Vial: 22%
	
Equipamiento: 3%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Jerusalem.**

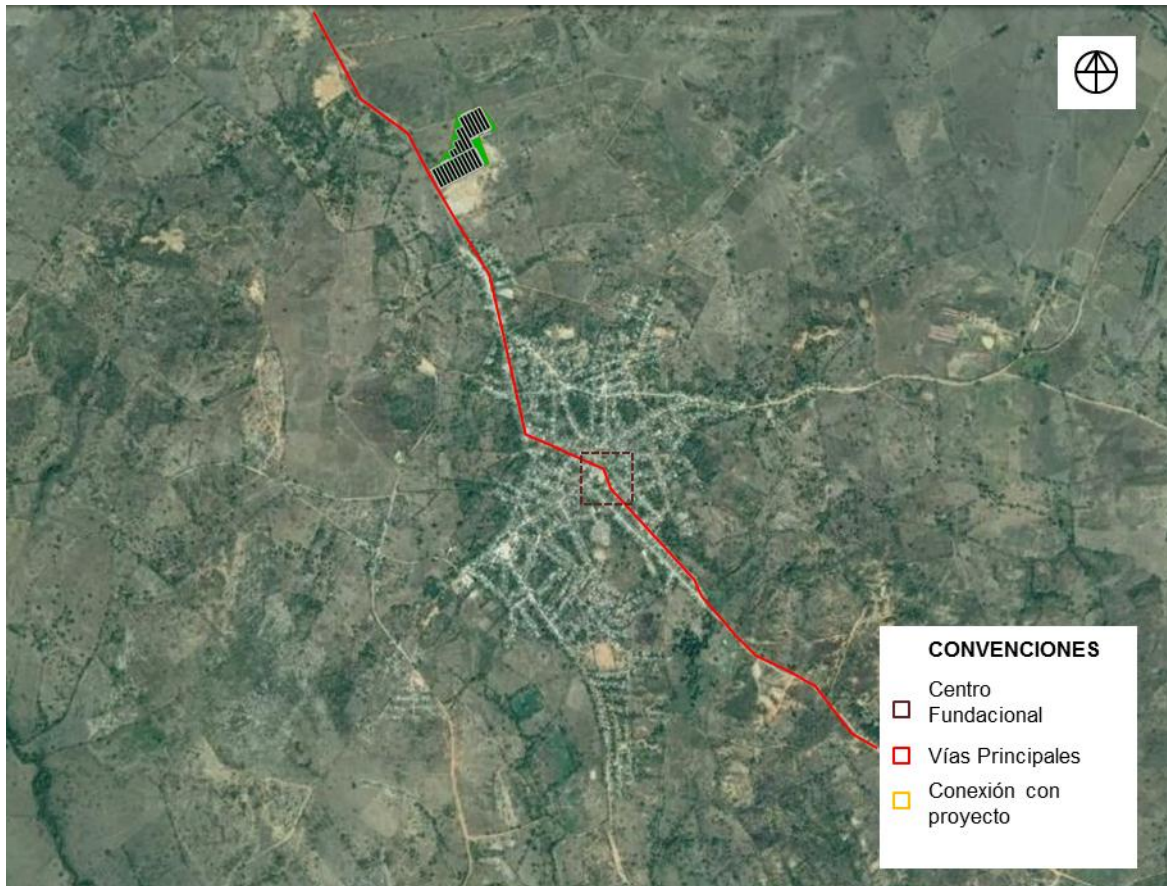


Imagen 34. Localización en sector urbano de la ciudad, Galeras.: Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Galeras, departamento de Sucre; se encuentra a 59.9 km de distancia de la capital Sincelejo, a 1:33 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 20.188 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 5 ha el cual no presentó afectaciones. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 2.53 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.7 ha como cesiones viales y 8.376,6 m<sup>2</sup> como suelo destinado para zonas verdes y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 2.4 ha.

En este proyecto se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada 1.200 habitantes.



Imagen 35. Ubicación en el territorio, Galeras. Autoría Propia.

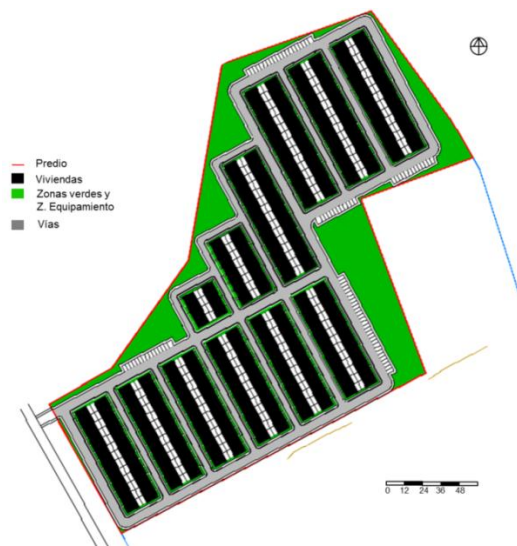




Tabla 41. Cuadro de áreas, Jerusalem.

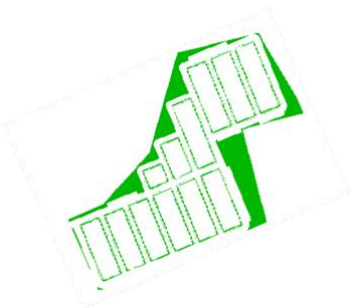
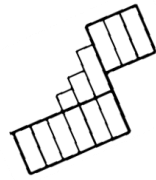
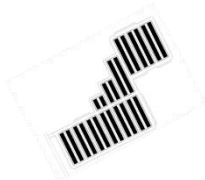
<b>Municipio: Galeras - Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Jerusalem</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	50.020,8	100%
Afectación	-	
Área final	50.020,8	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	50.020,8	<b>100%</b>
Vías	17.344,2	34%
Parques equipamiento	8.376,6	16%
<b>Índices</b>		
Área útil	24.300	
I.O.	0.68	
I.C.	0.68	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	6.9	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 15. Proyecto urbanización Jerusalem. Autoría propia.

**Tabla 42. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Jerusalem.**

Parque y equipamiento: 16%	Malla Vial: <b>34%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización Los Mayalitos.**

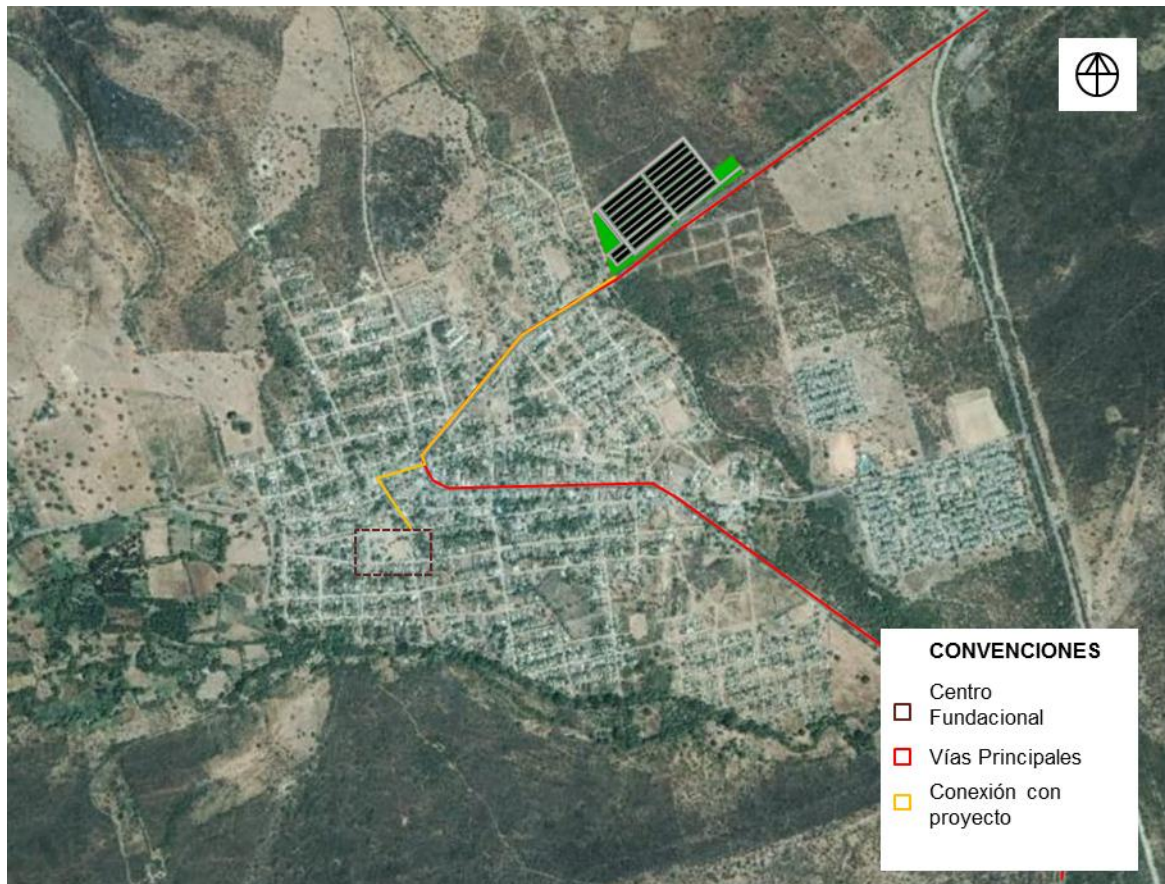


Imagen 36. Localización en sector urbano de la ciudad, hatonuevo. Autoría Propia

Localizado en el municipio de Hatonuevo, departamento de La Guajira, se encuentra a 88.9 km de distancia de la capital Riohacha, a 1:21 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 24.916 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 4 ha el cual no presento afectaciones. En cuanto a cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 1.92 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.4 ha como cesiones viales y 5.213,9 mt<sup>2</sup> como suelo destinado a parques y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 2 has.

En este proyecto se desarrollaron 250 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.000 habitantes.

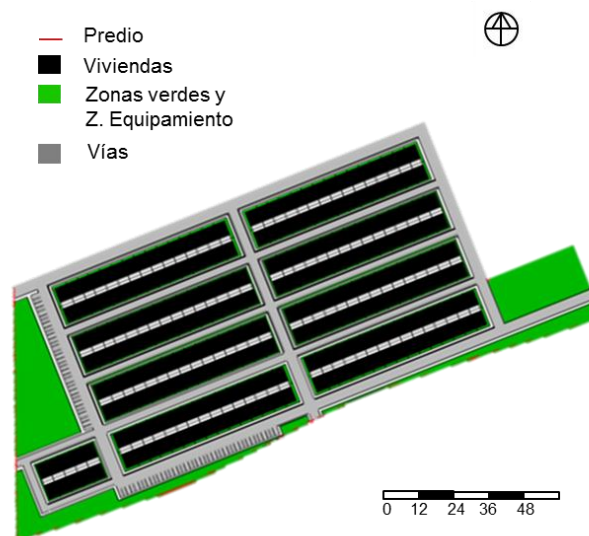


Imagen 37. Ubicación en el territorio, hatunuevo. Autoría Propia.

Tabla 43. Cuadro de áreas, Los Mayalitos.

<b>Municipio: Hatonuevo – La Guajira</b>		
<b>Proyecto: Urb. Los Mayalitos</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	40.556,8	100%
Afectación	-	
Área final	40.556,8	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	40.556,8	<b>100%</b>
Vías	14.608,4	36%
Parques equipamiento	5.213,9	12%
<b>Índices</b>		
Área útil	20.734,5	
I.O.	73%	
I.C.	73%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	5.2	
mt2 equipamiento x hab.		

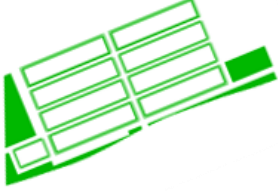
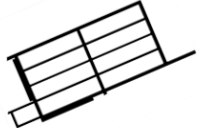
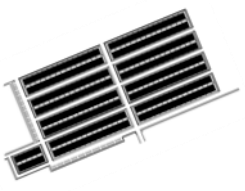
Fuente: Autoría propia



Planimetría 16. Proyecto urbanización Los Mayalitos. Autoría propia.



**Tabla 44. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Loa Mayalitos.**

Parque y equipamiento: 12%	Malla Vial: <b>36%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Ciudadela XVI de Julio.**



Imagen 38. Localización en sector urbano de la ciudad, La Dorada. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de La Dorada, departamento de Caldas; se encuentra a 170 km de distancia de la capital Manizales, a 3:46 horas aproximada de recorrido. Tiene una población estimada de 76.963 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al noroccidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 4.1 ha, el cual presentó una afectación de 1,2 ha relacionada con una zona de protección ambiental. El área neta urbanizable resultante fue de 2.9 ha.

Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 2.41 ha distribuidas de la siguiente manera: 7.157 m<sup>2</sup> como cesiones viales, 1.4 ha como área para parques y 3.033 m<sup>2</sup> como área destinada para equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 4.467.2 mt<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 400 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.600 habitantes.



Imagen 39. Ubicación en el territorio, La Dorada. Autoría Propia.



Tabla 45. Cuadro de áreas, Ciudadela XVI de Julio.




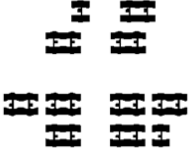
<b>Municipio: La Dorada – Caldas</b>		
<b>Proyecto: Urb. Ciudadela XVI de Julio</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	41.928,5	100%
Afectación	12.852,5	30%
Área final	29.076	70%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	29.076	<b>100%</b>
Vías	7.157	24%
Parques	14.419	49%
equipamiento	3.033	10%
<b>Índices</b>		
Área útil	4.467,2	
I.O.	11.19	
I.C.	0.56	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	9	
mt2 equipamiento x hab.	1.8	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 17. Proyecto urbanización Ciudadela XVI de Julio. Autoría propia.

**Tabla 46. Componentes de estándar urbano proyecto ciudadela XVI de Julio.**

Parque: <b>49%</b>	Malla Vial: 24%
	
Equipamiento: 10%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría Propia.

**Proyecto: Urbanización La Perla.**



Imagen 40. Localización en sector urbano de la ciudad, Labateca. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Labateca, departamento de Norte de Santander; se encuentra a 95.7 km de distancia de la capital Cúcuta, a 3:14 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 5.867 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al occidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 4.297,1 mt<sup>2</sup>, el cual presentó una afectación de 893,3 m<sup>2</sup>. El área neta urbanizable del proyecto fue de 3.403,4 mt<sup>2</sup>.

En relación a las cesiones obligatorias el proyecto destinó un total de 2496.1 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 797.8 m<sup>2</sup> como cesiones viales, 909.7 m<sup>2</sup> como suelo para parques y 788.6 m<sup>2</sup> como suelo para equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 907.1 mt<sup>2</sup>.

En este proyecto se desarrollaron 100 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 400 habitantes.

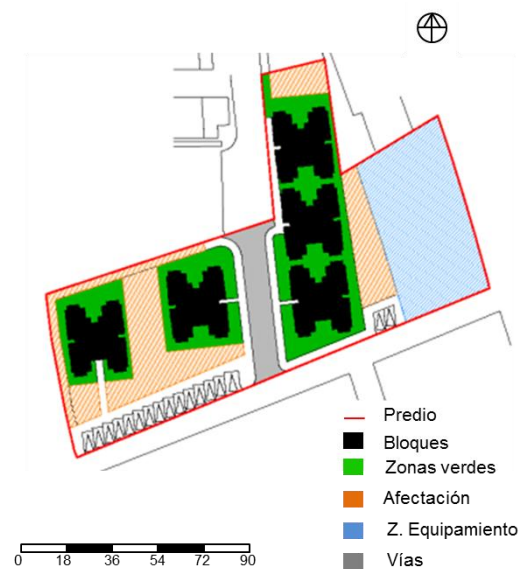


Imagen 41. Ubicación en el territorio, Labateca. Autoría Propia.





Tabla 47. Cuadro de áreas, La Perla.

<b>Municipio: Labateca – Norte de Santander</b>		
<b>Proyecto: Urb. La Perla</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	4.297,1	100%
Afectación	893.6	20%
Área final	3.403,4	80%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	3.403,4	<b>100%</b>
Vías	797.8	23%
Parques	909.7	26%
equipamiento	788.6	23%
<b>Índices</b>		
Área útil	907,1	
I.O.	26	
I.C.	1.31	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	2.2	
mt2 equipamiento x hab.	1.9	

Fuente: Autoría propia



**Tabla 48. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización la Perla.**

Parque: 26%	Malla Vial: 23%
	
Equipamiento: 23%	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización San Francisco.**



Imagen 42. Localización en sector urbano de la ciudad, Momil. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Momil, departamento de Córdoba; se encuentra a 77.1 km de distancia de la capital Montería, a 1.5 horas de recorrido aproximadamente. Tiene una población estimada de 14.864 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza en la zona noroccidental del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 5.5 ha, el cual presentó una afectación de 1.9 ha. El área neta urbanizable del proyecto fue de 3.6 ha.

En cuanto a cesiones obligatorias, el proyecto destinó un total de 1.6 ha distribuidas de la siguiente manera: 5.037,2 m<sup>2</sup> como cesiones viales y 1.1 ha como suelo destinado a parques y equipamientos, lo cual indica que el resultante de área útil fue de 1.9 ha.

En este proyecto se desarrollaron 275 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.100 habitantes.

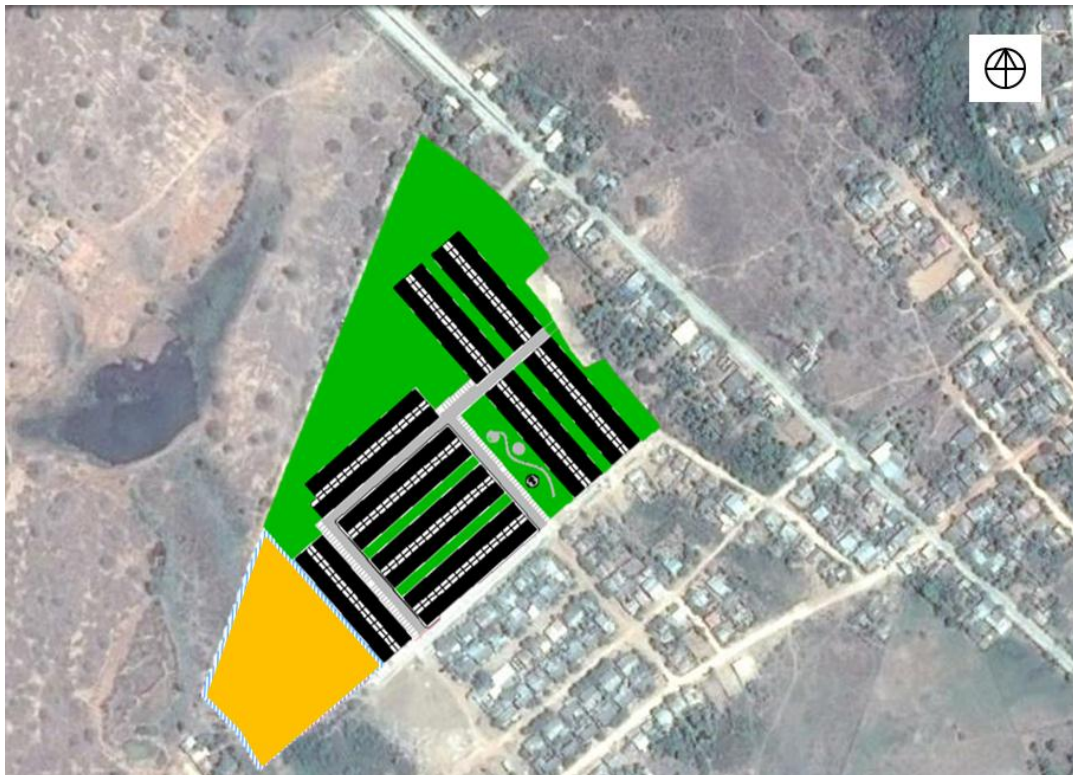


Imagen 43. Ubicación en el territorio, Momil. Autoría Propia.

Tabla 49. Cuadro de áreas, Momil.




<b>Municipio: Momil - Córdoba</b>		
<b>Proyecto: Urb. San Francisco</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	55.830	100%
Afectación	19.679	30%
Área final	36.150	70%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	19.800	<b>100%</b>
Vías	5.037,2	13%
Parques equipamiento	11.313,7	31%
<b>Índices</b>		
Área útil	19.800	
I.O.	0.35	
I.C.	0.35	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	10.3	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 19. Proyecto urbanización San Francisco. Autoría propia.

**Tabla 50. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización San Francisco.**

Parque y equipamiento: <b>31%</b>	Malla Vial: 13%
	
	Tipología: unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia



**Proyecto: Urbanización Juan Félix Londoño.**



Imagen 44. Localización en sector urbano de la ciudad, Nataga. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Nataga, departamento de Huila; se encuentra a 121 km de distancia de la capital Neiva, a 2 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 6.338 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al sur del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta 1.5 has, el cual no presentó afectaciones. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinados un total de 9978.5 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 5363.8 m<sup>2</sup> como cesiones viales y 4614.9 m<sup>2</sup> como suelo destinado para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El resultante área útil del proyecto fue de 5040 m<sup>2</sup> sobre los cuales se desarrollaron 70 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 280 habitantes.



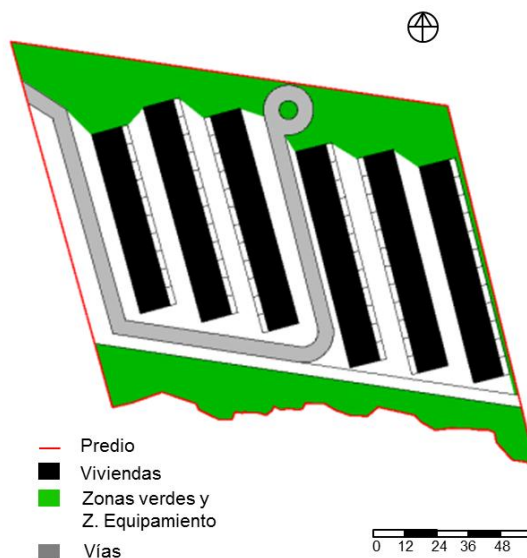
Imagen 45. Ubicación en el territorio, Nataga. Autoría Propia.



Tabla 51. Cuadro de áreas, Juan Félix Londoño.




<b>Municipio: Nataga - Huila</b>		
<b>Proyecto: Urb. Juan Félix Londoño</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	15.018,4	100%
Afectación	-	
Área final	15.018,4	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	15.018,4	<b>100%</b>
Vías	5.363,8	35%
Parques equipamiento	4.614,9	30%
<b>Índices</b>		
Área útil	5.040	
I.O.	0.34	
I.C.	0.31	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	16	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 20. Proyecto urbanización Juan Félix Londoño. Autoría propia.

**Tabla 52. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Juan Félix Londoño.**

Parque y equipamiento: <b>30%</b>	Malla Vial: 25%
	
	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.

**Proyecto: Urbanización Valle de las Ostras.**

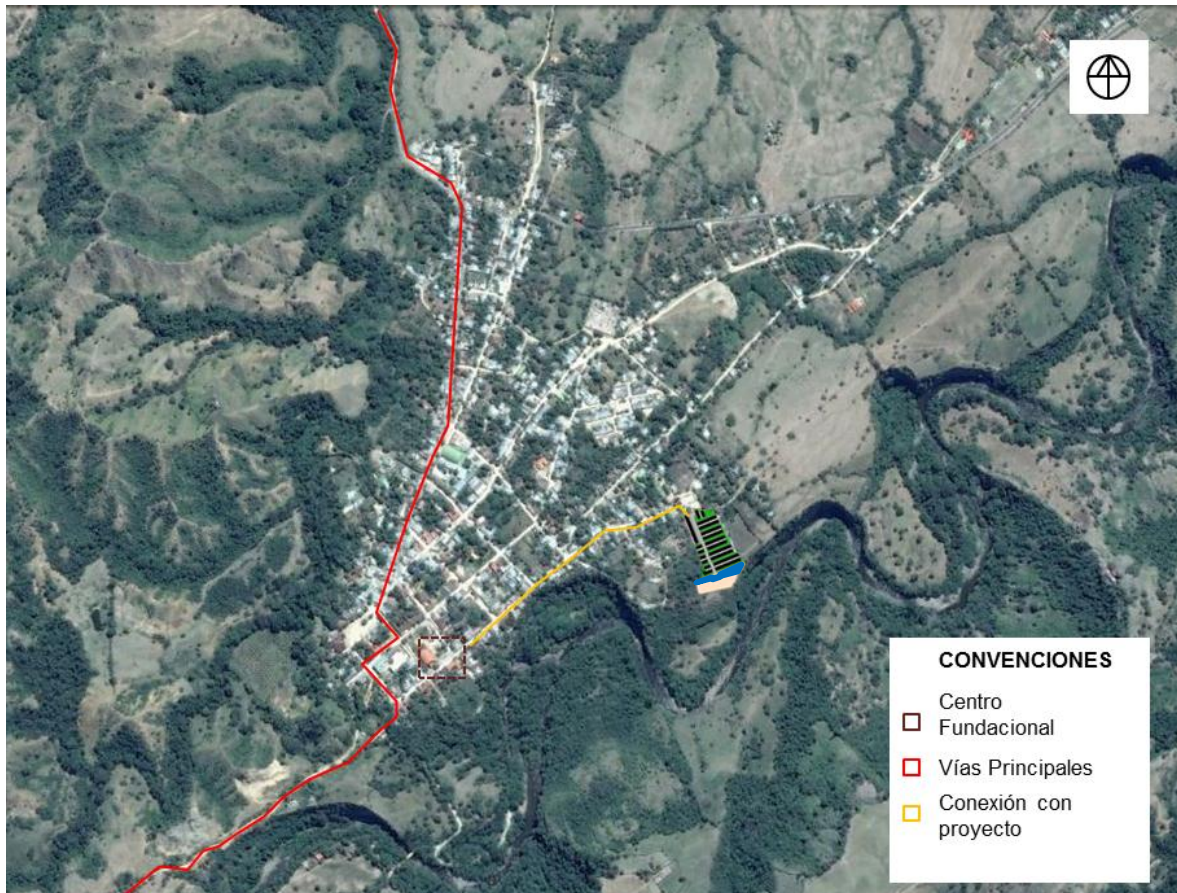


Imagen 46. Localización en sector urbano de la ciudad, Piedras. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Piedras, departamento de Tolima; se encuentra a 53.2 km de distancia de la capital Ibagué, a 1.13 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 5.619 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se encuentra localizado al oriente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 2.1 ha el cual presentó una afectación de 4.511,6 m<sup>2</sup>, dejando como área neta urbanizable un total de 1.6 ha. Con relación a las cesiones obligatorias fueron destinados un total de 9.673,4 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 5.148,9 m<sup>2</sup> como cesiones viales, 2.714,6 m<sup>2</sup> como suelo destinado para parques y 1.809,9 m<sup>2</sup> como suelo destinado para equipamiento, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil resultante del proyecto fue de 7.098 m<sup>2</sup> sobre los cuales se desarrollaron 92 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 368 habitantes.



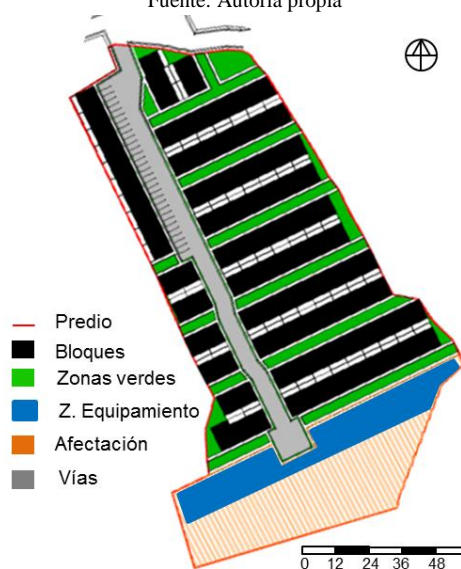
Imagen 47. Ubicación en el territorio, Piedras. Autoría Propia.



Tabla 53. Cuadro de áreas, Valle de las Ostras.




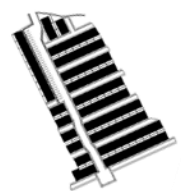
<b>Municipio: Piedras – Tolima</b>		
<b>Proyecto: Urb. Valle de las Ostras</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	21.283	100%
Afectación	4.511,6	21%
Área final	16.771,4	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	16.771,4	<b>100%</b>
Vías	5.148,9	30%
Parques	2.714,7	16%
equipamiento	1.809,9	10%
<b>Índices</b>		
Área útil	7.098	
I.O.	83%	
I.C.	0.5	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	7.3	
mt2 equipamiento x hab.	4.9	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 21. Proyecto urbanización Valle de las Ostras. Autoría propia.

**Tabla 54. Componentes de estándar urbano proyecto Valle de Ostras.**

Parque: 16%	Malla Vial: 30%
	
Equipamiento: 10%	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia.



**Proyecto: Urbanización Lomas del Turpio.**



Imagen 48. Localización en sector urbano de la ciudad, Riohacha. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Riohacha, capital del departamento de La Guajira. El municipio cuenta con una población estimada de 259.492 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al suroriente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 5.4 ha, en donde no se presentaron afectaciones. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 2.31 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.6 ha como cesiones viales y 7.138,6 m<sup>2</sup> como cesiones destinadas para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil resultante del proyecto fue de 3 ha, sobre las cuales fueron desarrolladas 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.200 habitantes.

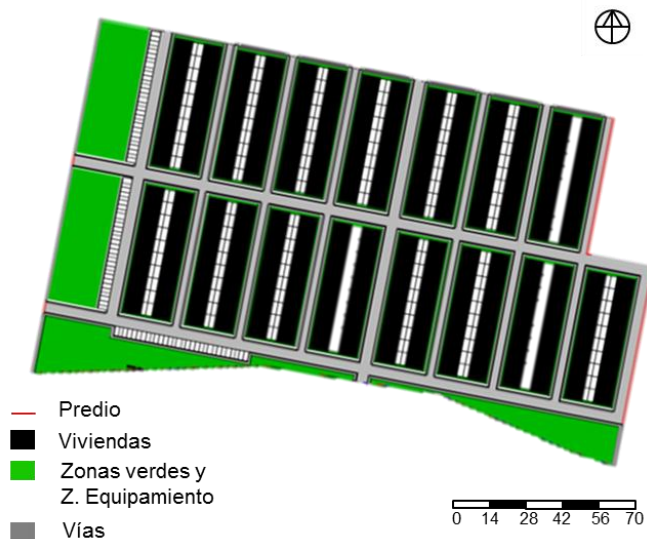


Imagen 49. Ubicación en el territorio, Riohacha. Autoría Propia.

Tabla 55. Cuadro de áreas, Lomas del Turpio.

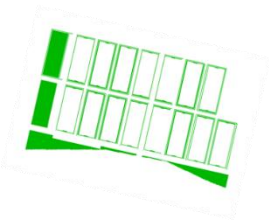
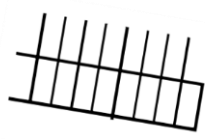

<b>Municipio: Riohacha – La Guajira</b>		
<b>Proyecto: Urb. Lomas del Turpio</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	54.651,9	100%
Afectación	-	
Área final	54.651,9	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	54.651,9	<b>100%</b>
Vías	16.853,3	30%
Parques	7.138,6	13%
equipamiento		
<b>Índices</b>		
Área útil	30.660	
I.O.	73%	
I.C.	73%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	5.9	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 22. Proyecto urbanización Lomas del turpio. Autoría propia.

**Tabla 56. Componentes de estándar urbano proyecto Lomas del Turpio.**

Parque y equipamiento: 13%	Malla Vial: <b>30%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia



**Proyecto: Urbanización Villa Marcela III.**



Imagen 50. Localización en sector urbano de la ciudad, Sabanagrande. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Sabanagrande, departamento de Atlántico; se encuentra a 30 km de distancia de la capital Barranquilla, a 1:00 horas de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 31.678 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al sur - occidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 1.8 ha, el cual no presentó afectaciones. Con relación a las cesiones obligatorias fueron destinados en total 10836.1 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 6.452 m<sup>2</sup> como cesiones viales y 3.684,1 m<sup>2</sup> como suelo para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 8.563,2 m<sup>2</sup> sobre los cuales fueron desarrolladas 110 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 440 habitantes.



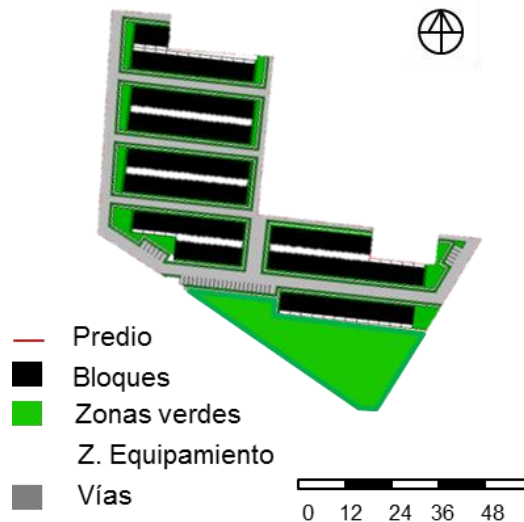
Imagen 51. Ubicación en el territorio, Sabanagrande. Autoría Propia.



Tabla 57. Cuadro de áreas, Villa Marcela III.

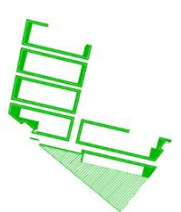

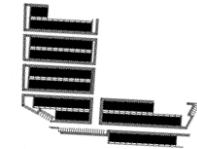
<b>Municipio: Sabanagrande – Atlántico</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villa Marcela III</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	18.699,5	100%
Afectación	-	
Área final	18.699,5	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	18.699,5	<b>100%</b>
Vías	6.452	34%
Parques equipamiento	3.684,1	19%
<b>Índices</b>		
Área útil	8.563,2	
I.O.	73%	
I.C.	73%	
<b>Tipología</b>		
Bifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	8.3	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 23. Proyecto urbanización Villa Marcela III. Autoría propia.

**Tabla 58. Componentes de estándar urbano proyecto Urbanización Villa Marcela III.**

Parque y equipamiento: 19%	Malla Vial: 34%
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización La Victoria.**

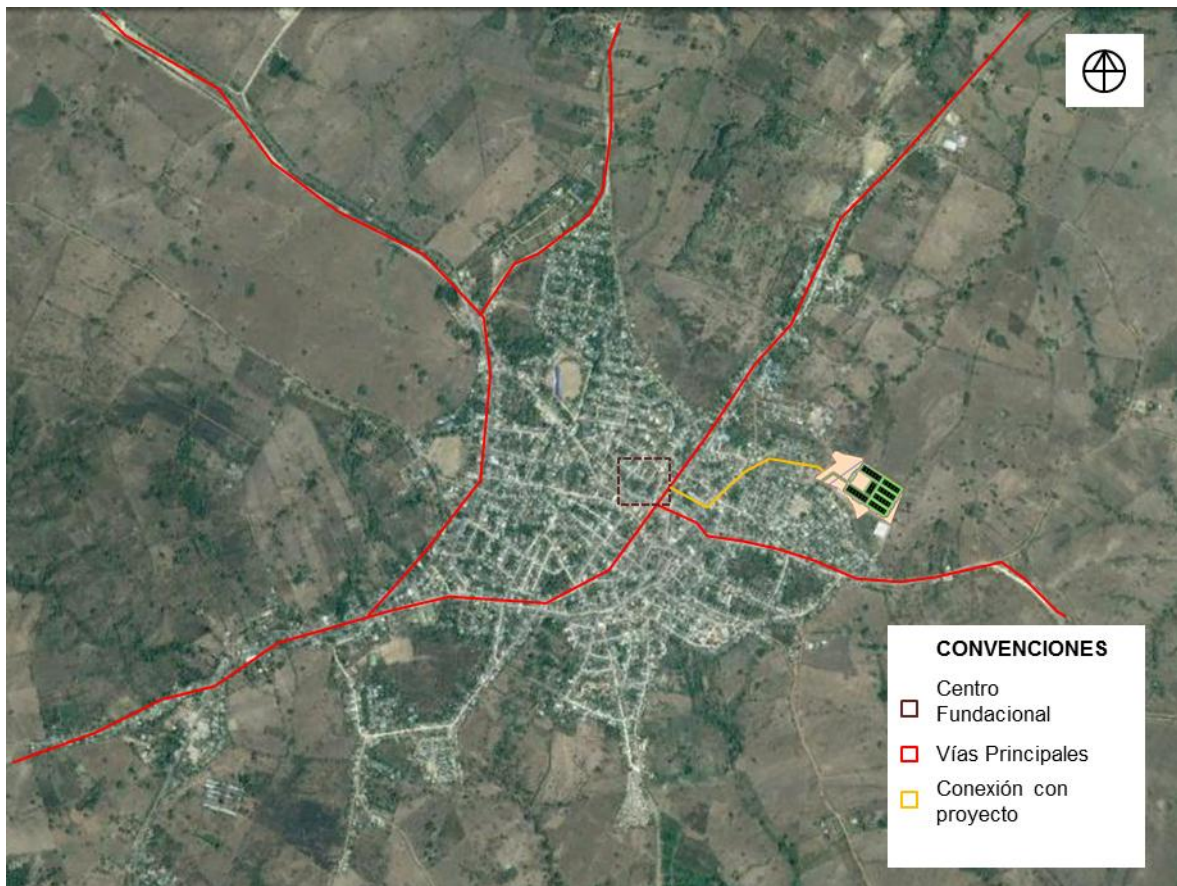


Imagen 52. Localización en sector urbano de la ciudad, Sompues. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Sompues, departamento de Sucre; se encuentra a 15.1 km de distancia de la capital Sincelejo, a 21 minutos aproximadamente de recorrido. El municipio cuenta con una población estimada de 37.925 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al oriente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 4.7 ha, el cual presentó una afectación de 440.9 m<sup>2</sup>, dejando como resultado en área neta urbanizable de 4.6 ha.

Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 3.3 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.4 ha como cesiones viales y 1.9 ha destinadas para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento,

El área útil del proyecto fue de 1.2 ha, en donde fueron desarrolladas 275 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.100 habitantes.

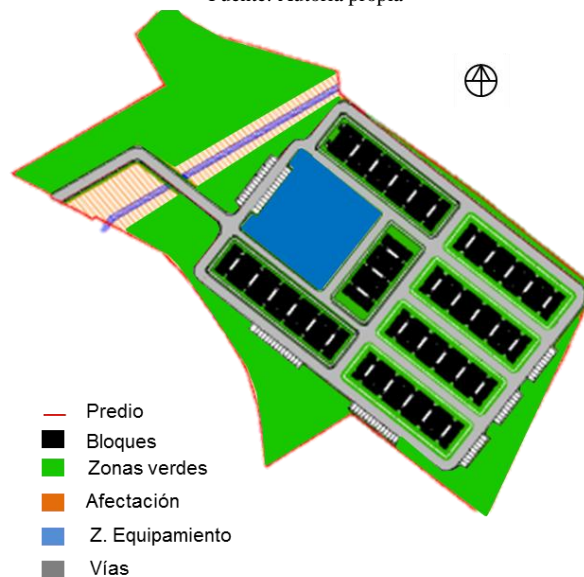


Imagen 53. Ubicación en el territorio, Sampues. Autoría Propia.

Tabla 59. Cuadro de áreas, La Victoria.

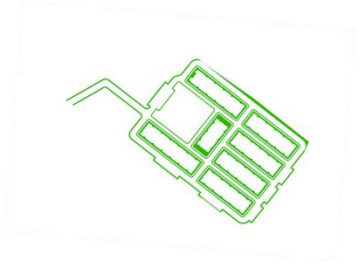
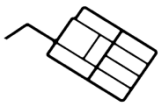
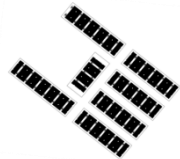
<b>Municipio: Sampues - Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. La Victoria</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	47.231	100%
Afectación	440.9	0.9%
Área final	46.790,1	<b>99.1%</b>
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	46.790,1	<b>100%</b>
Vías	14.703,9	31%
Parques equipamiento	19.681,1	42%
<b>Índices</b>		
Área útil	12.405	
I.O.	80%	
I.C.	240%	
<b>Tipología</b>		
Multifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	17.8	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia





**Tabla 60. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización La Victoria.**

Parque y equipamiento: <b>42%</b>	Malla Vial: 31%
	
	Tipología: Multifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización Sueños de Prosperidad.**

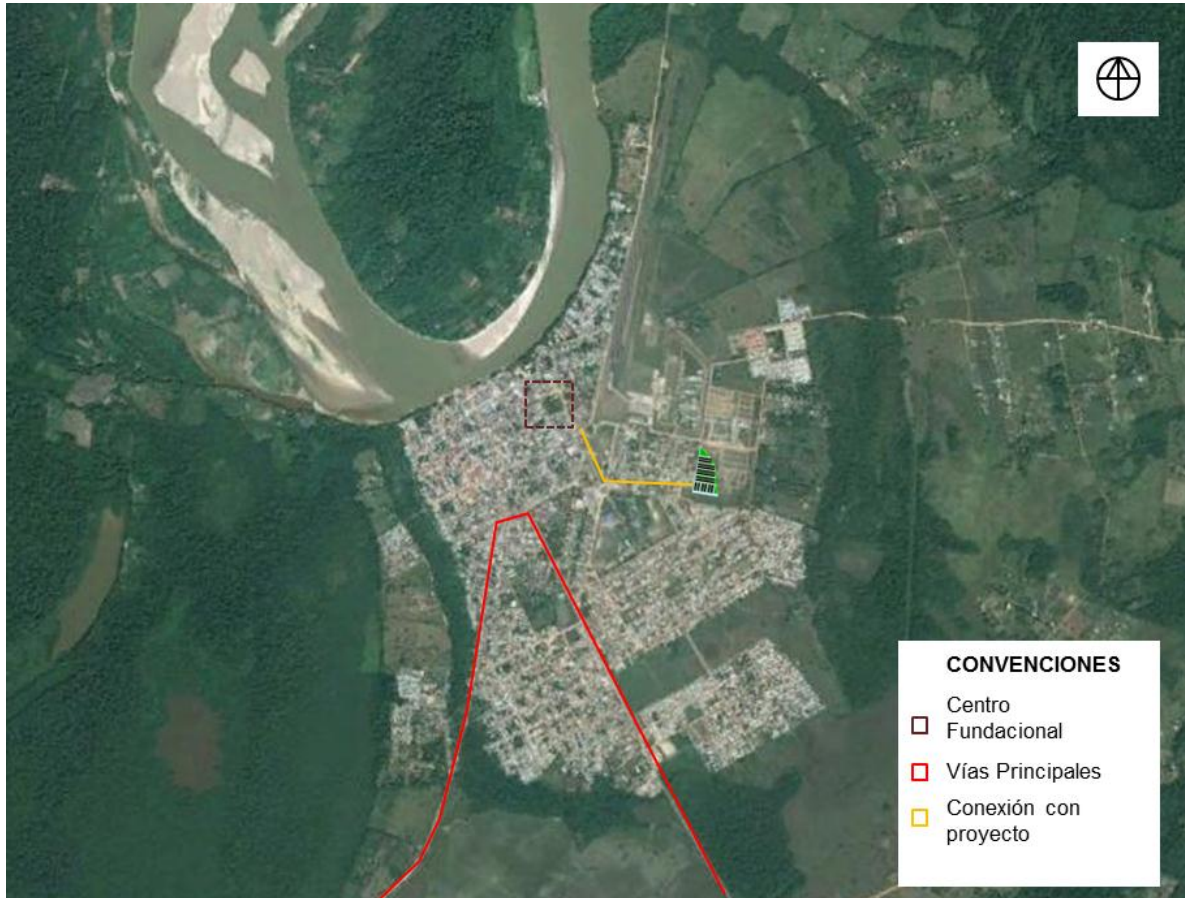


Imagen 54. Localización en sector urbano de la ciudad, San Jose del Guaviare. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de San José del Guaviare, capital del departamento de Guaviare. El municipio cuenta con una población estimada de 64.555 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al oriente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta 3.1 ha, el cual no presentó afectaciones. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinados un total de 16709.8 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 8.163,8 m<sup>2</sup> como cesiones viales, 2.736 m<sup>2</sup> como suelo para parques y 5.810 m<sup>2</sup> como suelo para equipamientos.

El área útil del proyecto fue de 1.4 ha sobre las cuales fueron desarrolladas 182 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 728 habitantes.



Imagen 55. Ubicación en el territorio, San Jose del Guaviare. Autoría Propia.

Tabla 61. Cuadro de áreas, San José del Guaviare.




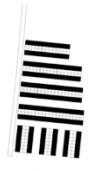
<b>Municipio: San Jose del Guaviare - Guaviare</b>		
<b>Proyecto: Urb. Sueños de prosperidad</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	31.193,8	100%
Afectación	-	
Área final	31.193,8	100%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	31.193,8	<b>100%</b>
Vías	8.163,8	26%
Parques	2.736,1	8.7%
equipamiento	5.810,7	18%
<b>Índices</b>		
Área útil	14.484	
I.O.	0.61	
I.C.	1	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	3.7	
mt2 equipamiento x hab.	7.9	

Fuente: Autoría propia



Planimetría 25. Proyecto urbanización Sueños de prosperidad. Autoría propia.

**Tabla 62. Componentes de estándar urbano proyecto Sueños de Prosperidad.**

Parque: 8.7%	Malla Vial: 26%
	
Equipamiento: 19%	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia



**Proyecto: Urbanización Shaddai.**

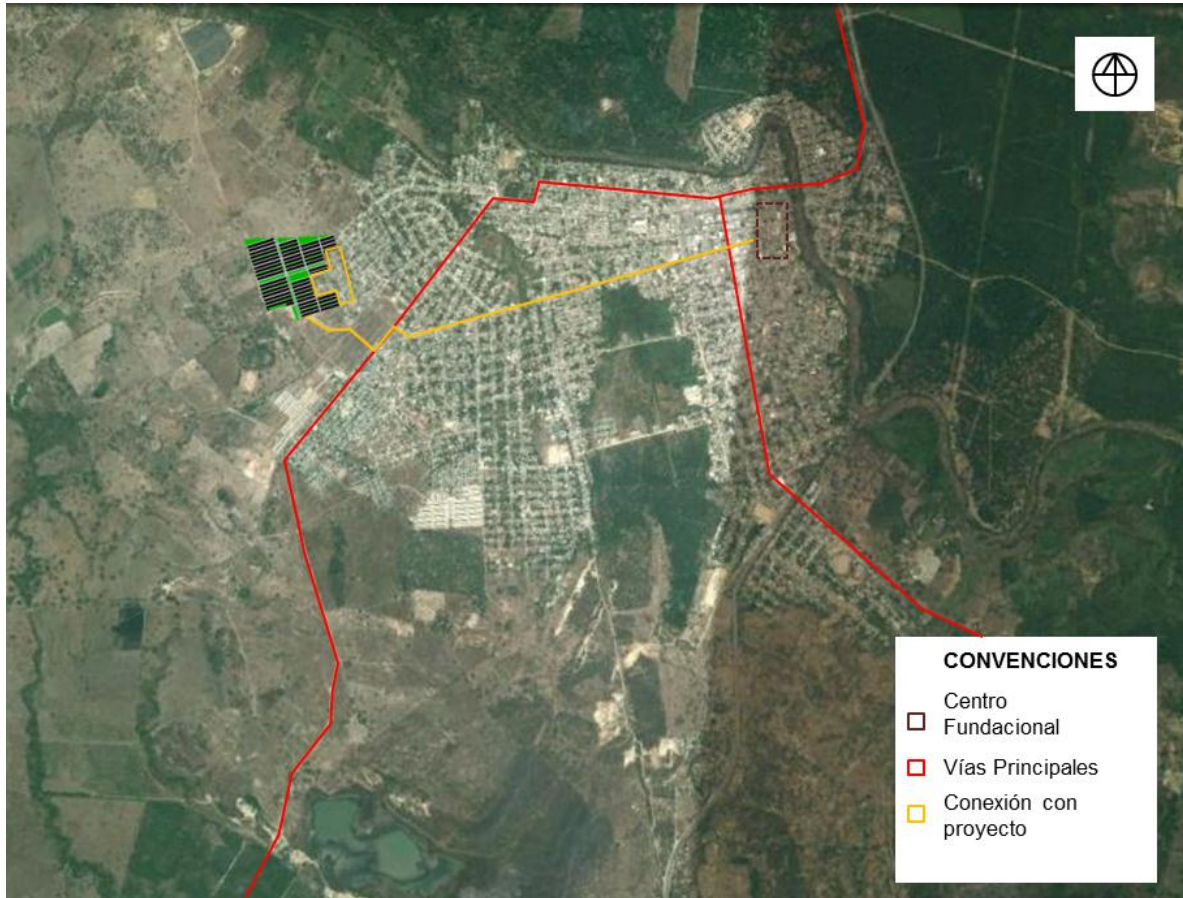


Imagen 56. Localización en sector urbano de la ciudad, Fundación. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Fundación, departamento de Magdalena, el cual se encuentra a 97.2 km de distancia de la capital Santa Marta, a 1 hora y 45 minutos de recorrido aproximadamente. Tiene una población estimada de 57.344 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al occidente del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 20 ha, el cual presentó una afectación de 7.2 ha, dejando como resultado un área neta urbanizable de 13 ha. Por concepto de cesiones obligatorias se destinó un total de 5.6 ha distribuidas de la siguiente manera: 4.4 ha como cesiones viales y 1.2 ha como suelo para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 7.4 ha sobre las cuales se desarrollaron 600 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 2.400 habitantes.

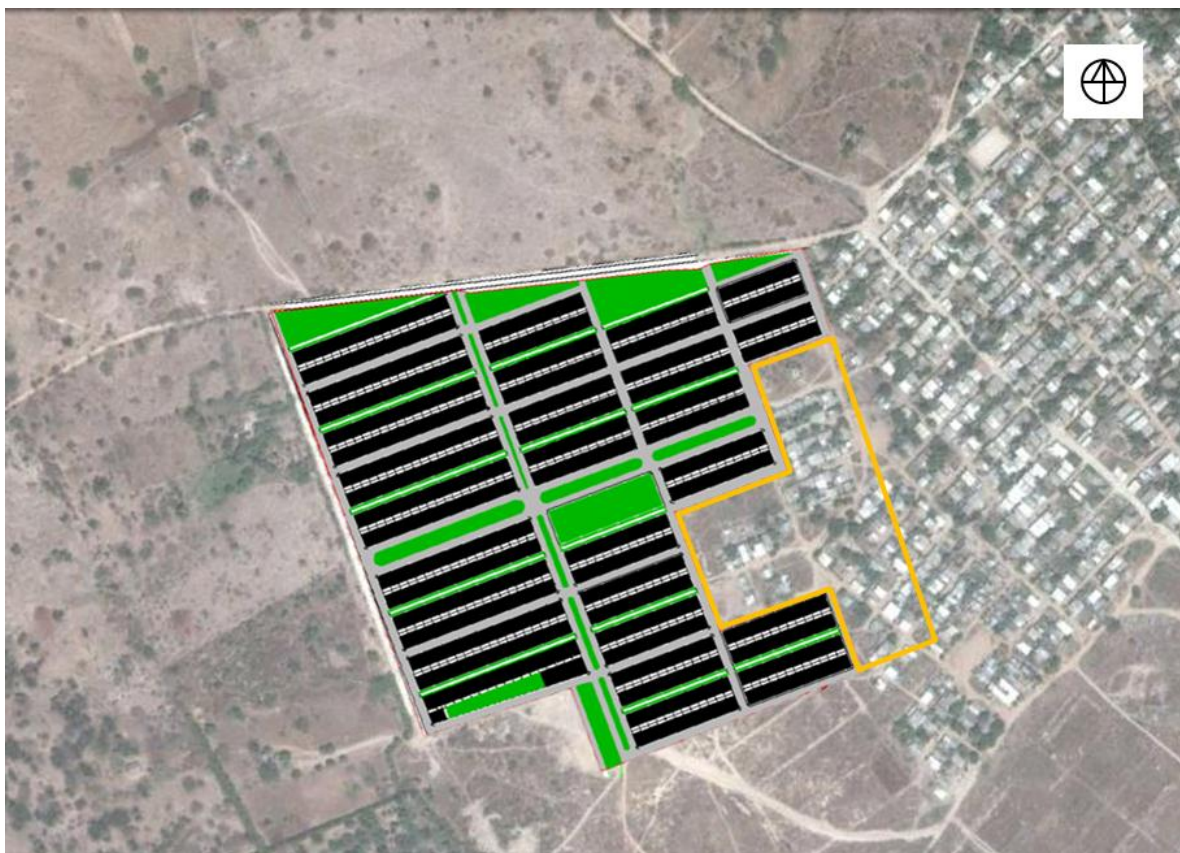
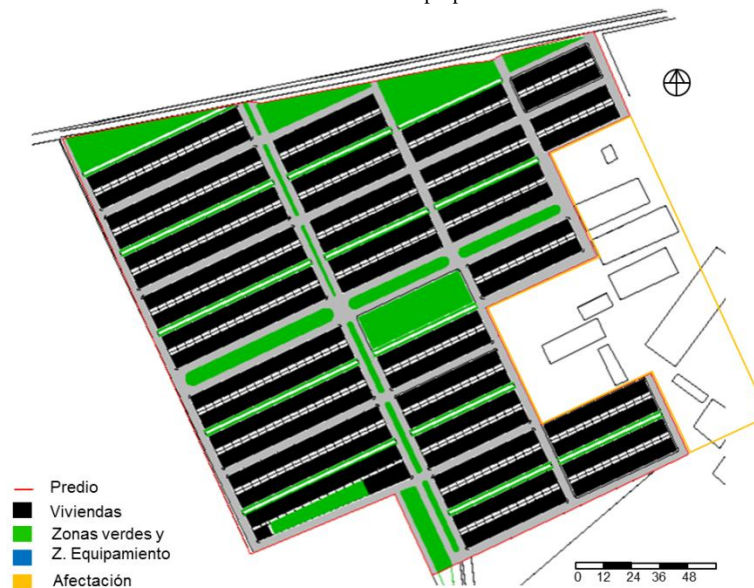


Imagen 57. Ubicación en el territorio, Fundación. Autoría Propia.

Tabla 63. Cuadro de áreas, Fundación.


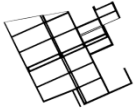

<b>Municipio: Fundación - Magdalena</b>		
<b>Proyecto: Urb. Shaddai</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	203.234	100%
Afectación	72.640,5	35%
Área Final	130.593,1	65%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	130.593,1	100%
Vías	44.093,6	33%
Parques equipamiento	12.197,3	9.3%
<b>Índices</b>		
Área útil	74.302,6	
I.O.	83%	
I.C.	83%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	5	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 26. Proyecto urbanización Shaddai. Autoría propia.

**Tabla 64. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Shaddai.**

Parque y equipamiento: 9.3%	Malla Vial: <b>33%</b>
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia



**Proyecto: Urbanización Santa Isabel.**

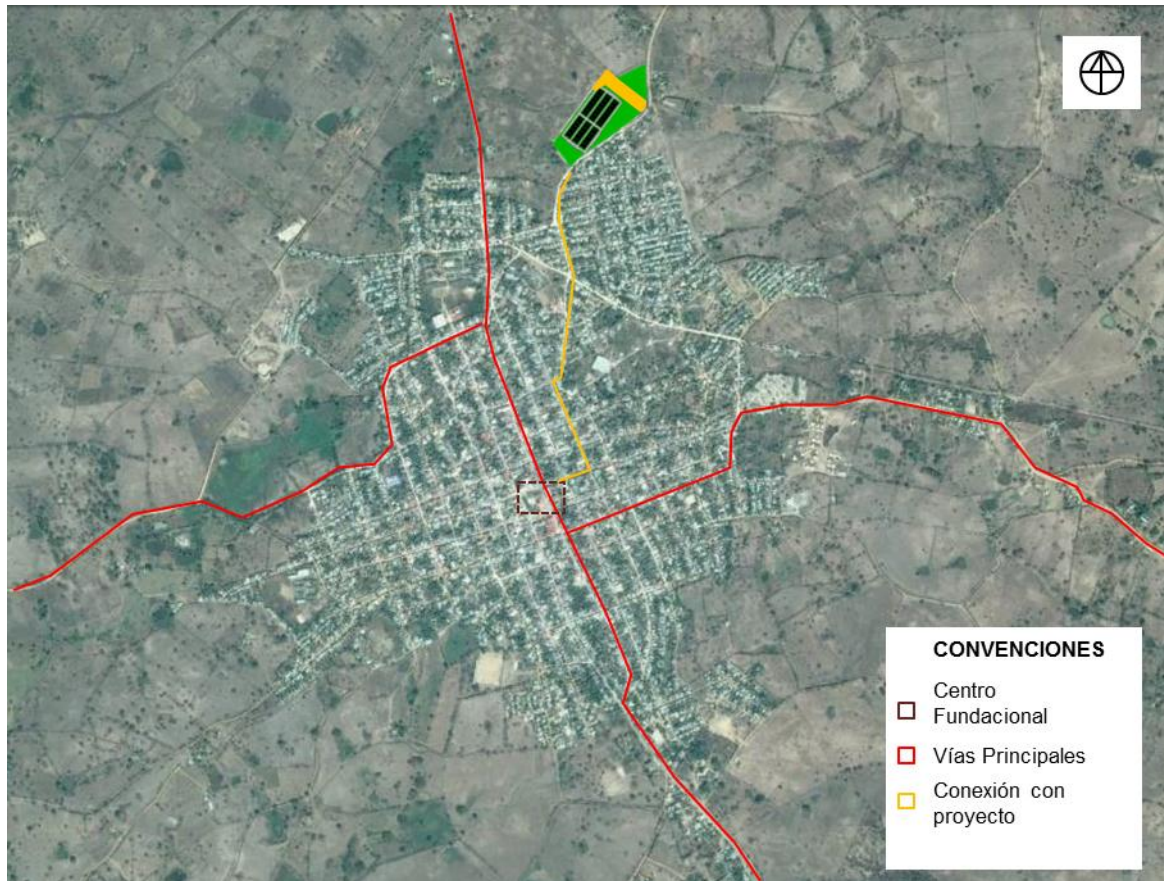


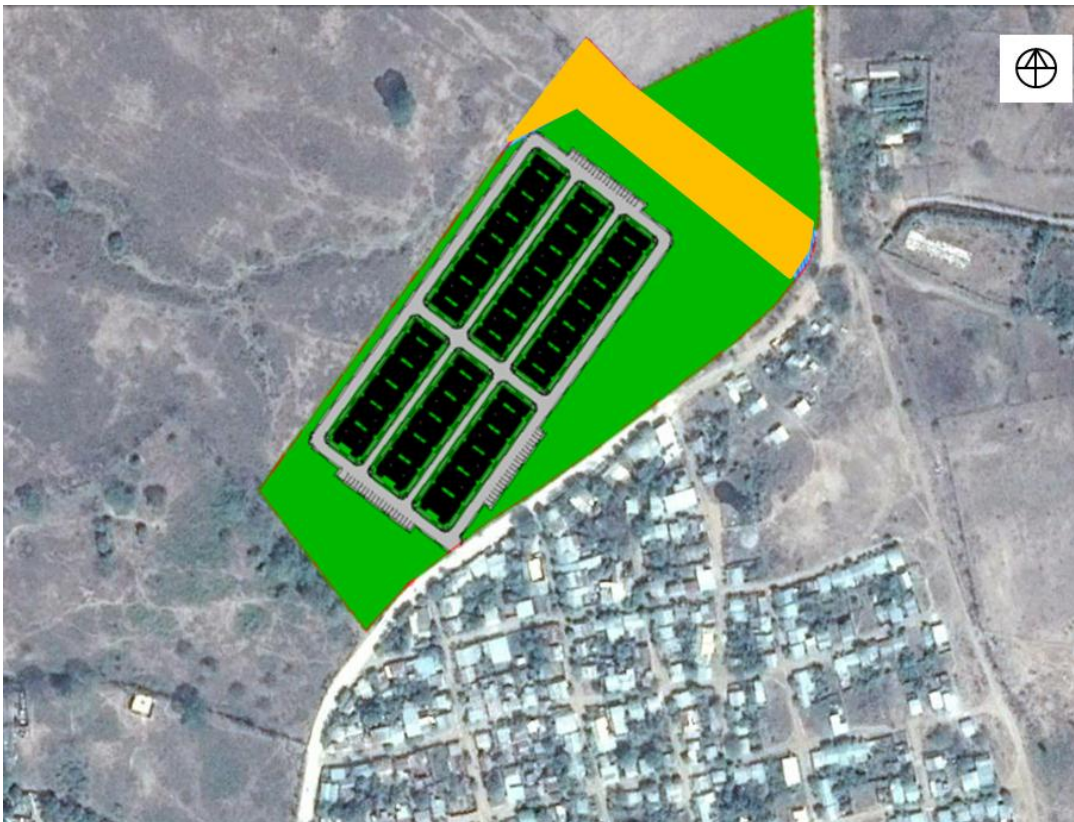
Imagen 58. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincé. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Sincé, departamento de Sucre; se encuentra a 37.4 km de distancia de la capital Sincelejo, a 49 minutos de recorrido aproximadamente. El municipio cuenta con una población estimada de 33.688 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).



El proyecto se encuentra localizado al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 5 ha, el cual presentó una afectación de 5.273,6 m<sup>2</sup>, dejando un área neta urbanizable de 4.4 ha. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinadas un total de 3.2 ha distribuidas de la siguiente manera: 1 ha como suelo para cesiones viales y 2.2 ha como suelo para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 1.2 ha sobre la cuales se desarrollaron 300 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 1.200 habitantes.



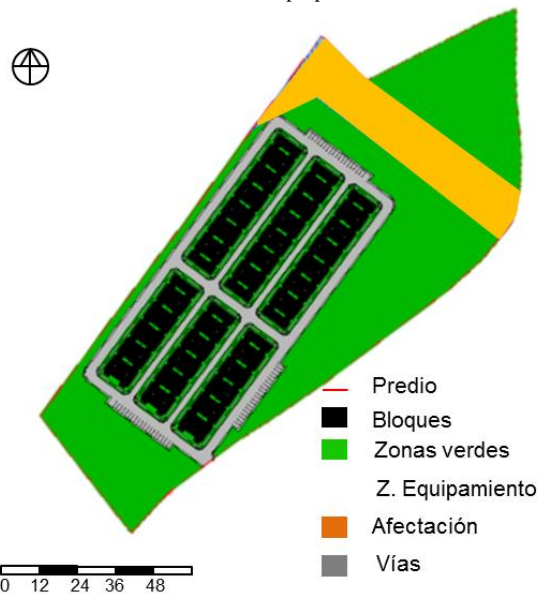
59. Ubicación en el territorio, Sincé. Autoría Propia.

Imagen

Tabla 65. Cuadro de áreas, Santa Isabel.


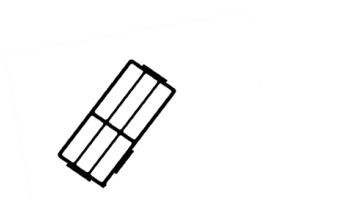

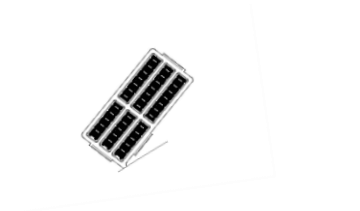
<b>Municipio: Sincé – Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Santa Isabel</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	50.000	100%
Afectación	5.273,6	10%
Área final	44.726,4	90%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	44.726,4	<b>100%</b>
Vías	10.221,3	22%
Parques equipamiento	22.052	49%
<b>Índices</b>		
Área útil	12.453	
I.O.	19.12%	
I.C.	39.49%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	18	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 27. Proyecto urbanización Santa Isabel. Autoría propia.

**Tabla 66. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Santa Isabel.**

Parque y equipamiento: <b>49%</b>	Malla Vial: 22%
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización Tierra Grata II.**

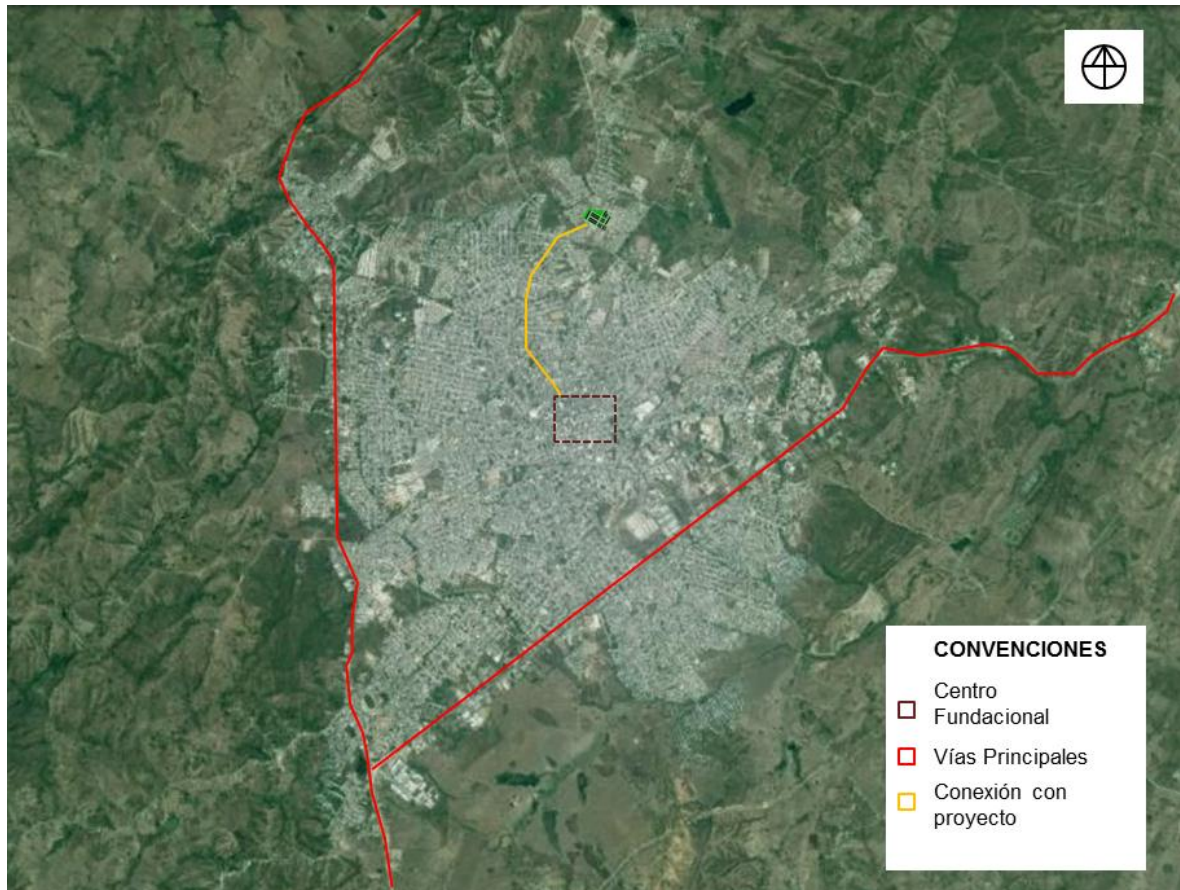


Imagen 60. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincelejo. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Sincelejo, departamento de Sucre. El municipio cuenta con una población estimada de 275.207 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).



El proyecto se localiza al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 2 ha, el cual no presentó afectaciones. Por concepto de cesiones obligatorias fueron destinados un total de 10907.6 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 6.762,8 m<sup>2</sup> como cesiones viales y 4.144,8 m<sup>2</sup> como suelo para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 9.791,2 m<sup>2</sup> sobre los cuales se desarrollaron 100 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 400 habitantes.

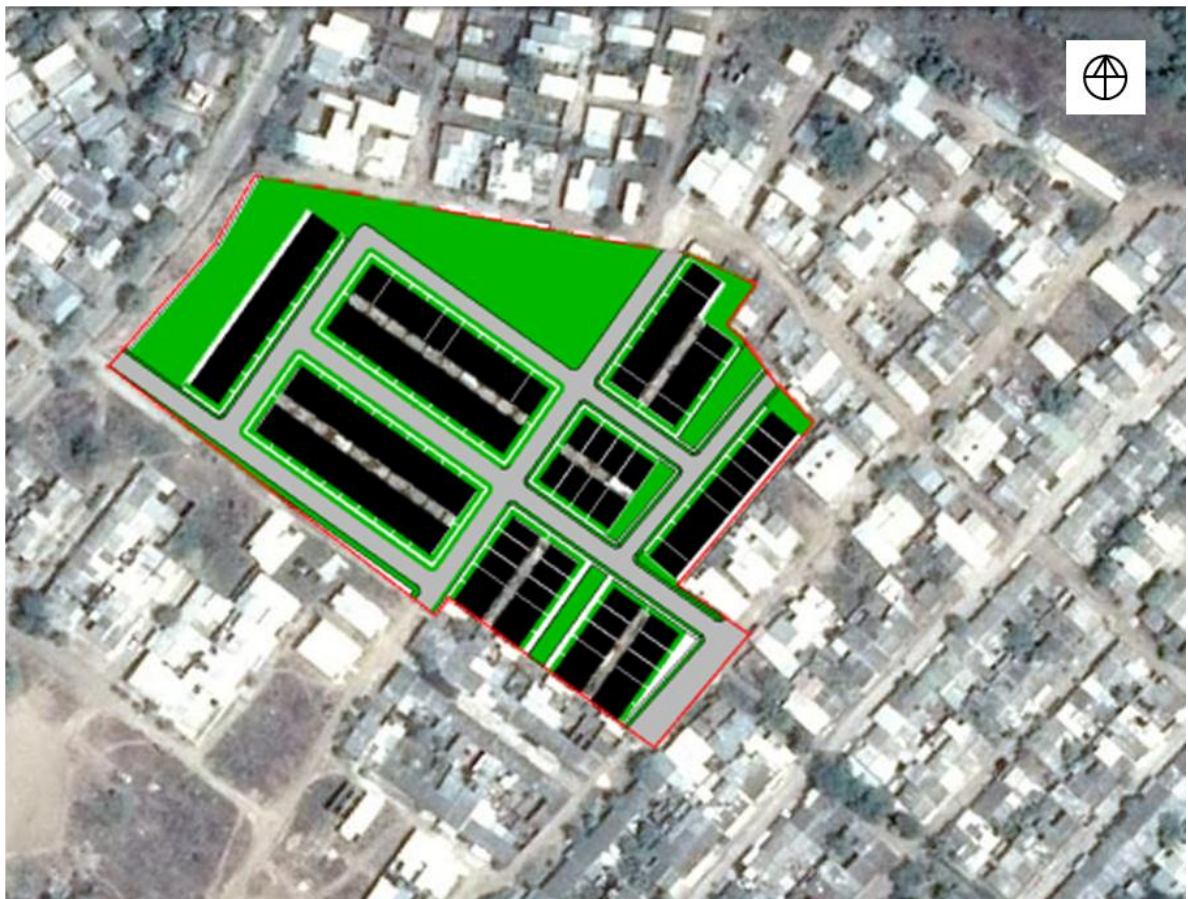


Imagen 61. Ubicación en el territorio, Sincelejo. Autoría Propia.

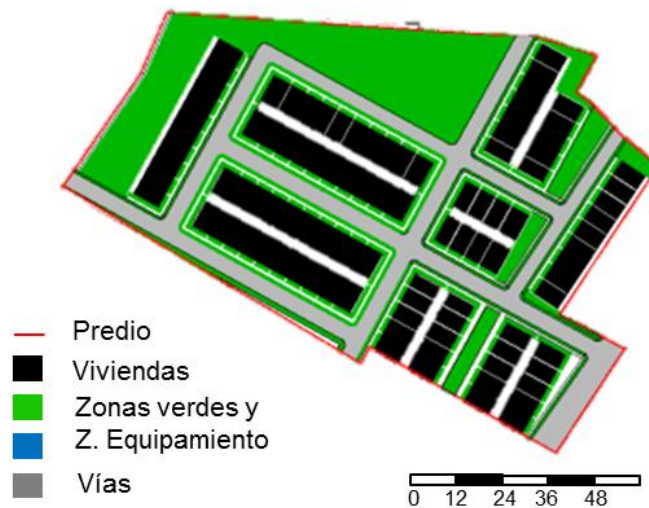




Tabla 67. Cuadro de áreas, Sincelejo.

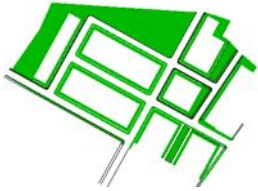
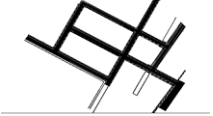
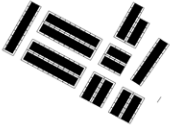
<b>Municipio: Sincelejo - Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Tierra Grata</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	20.698,3	100%
Afectación	-	
Área final	20.698,3	<b>100%</b>
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	20.698,3	100%
Vías	6.762,8	32%
Parques equipamiento	4.144,8	20%
<b>Índices</b>		
Área útil	9.791,2	
I.O.	83%	
I.C.	83%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	10	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 28. Proyecto urbanización Tierra Grata. Autoría propia.

**Tabla 68. Componentes de estándar urbano proyecto Tierra Grata II.**

Parque y equipamiento: 20%	Malla Vial: 32%
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización Villa Karen.**

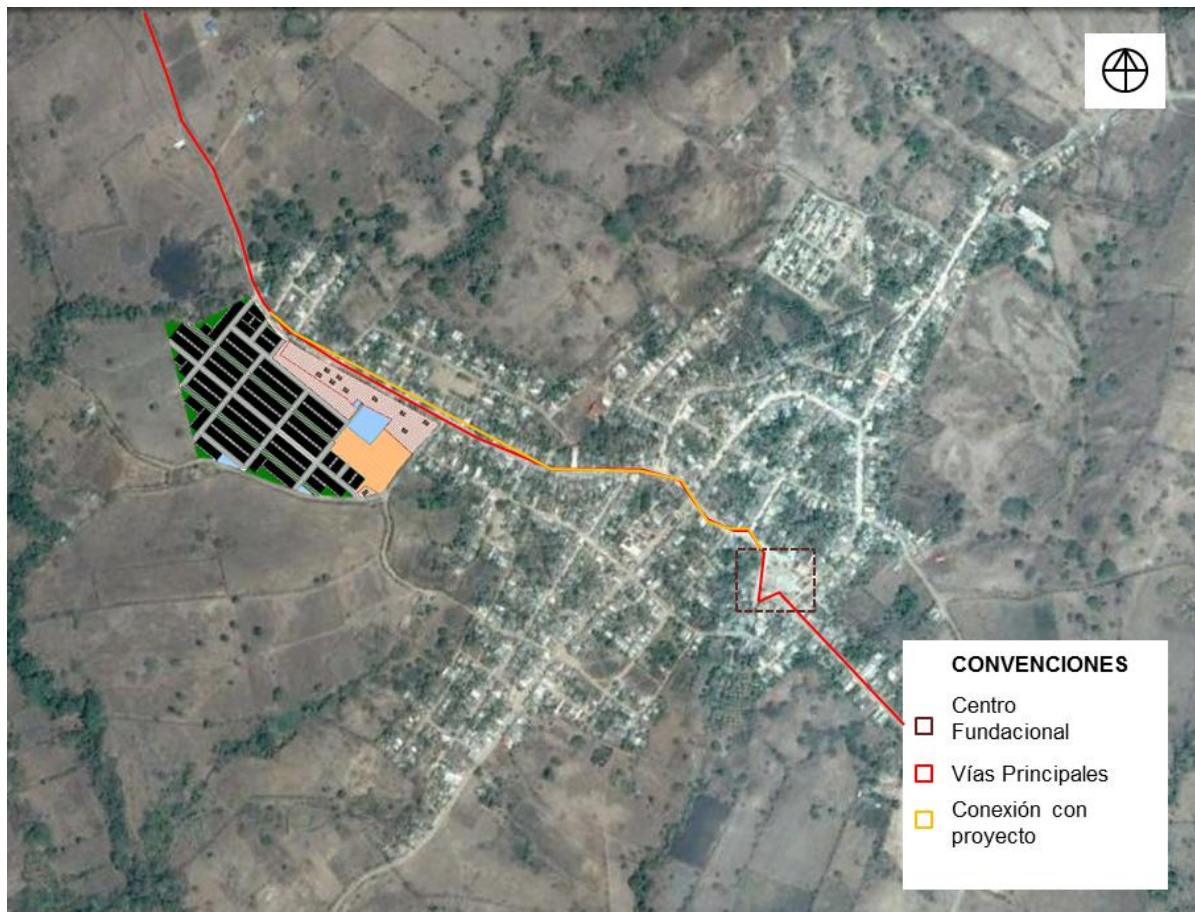


Imagen 62. Localización en sector urbano de la ciudad, Vereda Chocho. Autoría Propia.

Localizado en la Vereda el Chocho a 20 minutos aproximadamente de Sincelejo; es un pequeño caserío que se encuentra bajo la jurisdicción de este municipio, allí se dispuso un terreno para el desarrollo del programa bajo el esquema privado. Por su parte, Sincelejo capital del departamento de Sucre, tiene una población estimada de 275.207 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).



El proyecto se localiza al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 6 ha, el cual presentó una afectación de 6.372,4 dejando como área neta urbanizable un total de 60.598,1 m<sup>2</sup>.

Con relación a las cesiones obligatorias, el proyecto destinó un total de 23.390,8 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera: 16.714,3 m<sup>2</sup> como cesiones viales y 6.676,5 m<sup>2</sup> como suelo destinado para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 2.199,52 m<sup>2</sup> sobre los cuales se desarrollaron 100 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 400 habitantes.



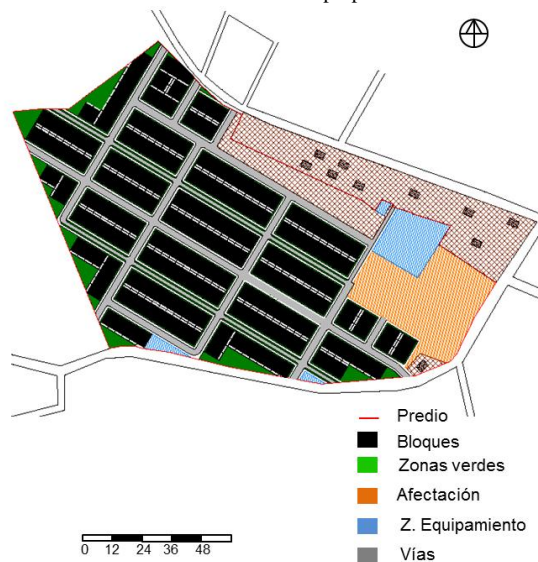
Imagen 63. Ubicación en el territorio, Vereda Chocho. Autoría Propia.



Tabla 69. Cuadro de áreas, Villa Karen.

<b>Municipio: chocho, vereda mcpi Sincelejo, Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villa Karen</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	66.970,5	100%
Afectación	6.372,4	10%
Área final	60.598,1	90%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	60.598,1	<b>100%</b>
Vías	16.714,3	27%
Parques	6.676,5	11%
equipamiento	2.199,5	3.6%
<b>Índices</b>		
Área útil	35.007,7	
I.O.	83	
I.C.	83	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	5.5	
mt2 equipamiento x hab.	1.8	

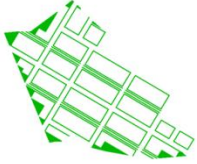
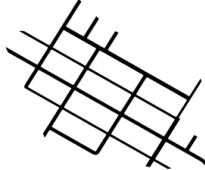

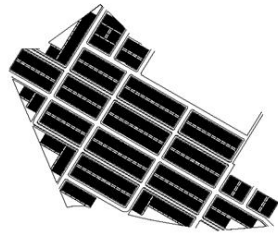
Fuente: Autoría propia



Planimetría 29. Proyecto urbanización Villa Karen. Autoría propia.



**Tabla 70. Componentes de estándar urbano proyecto Villa Karen.**

Parque: 11%	Malla Vial: 27%
	
Equipamiento: 3.6%	Tipología: unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia

**Proyecto: Urbanización Villa Orieta.**

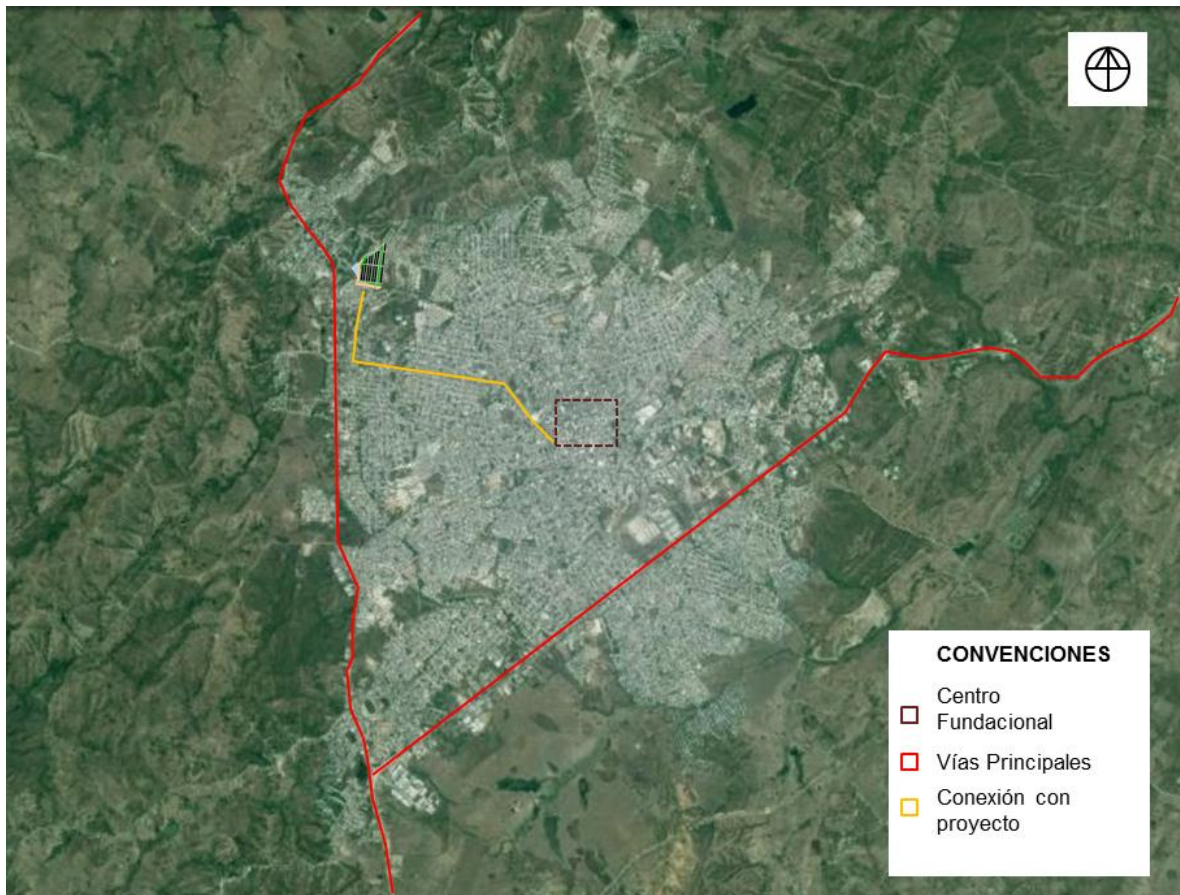


Imagen 64. Localización en sector urbano de la ciudad, Sincelejo. Autoría Propia.

Localizado en el municipio de Sincelejo, capital del departamento de Sucre; el municipio cuenta una población estimada de 275.207 habitantes, según tabla del Dane (ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL MUNICIPAL POR ÁREA).

El proyecto se localiza al norte del municipio y fue desarrollado en un predio con un área bruta de 4.6 ha, el cual presentó una afectación de 6.231,8 m<sup>2</sup>, dejando como área neta urbanizable un total de 4 ha.

Por concepto de cesiones obligatorias el proyecto destinó un total de 2.1 ha distribuidas de la siguiente manera: 1.4 ha como cesiones viales y 7.166,9 m<sup>2</sup> como suelo para parques y equipamientos, sin embargo no se indica la localización precisa para el equipamiento.

El área útil del proyecto fue de 1.8 ha sobre las cuales se desarrollaron 190 unidades de vivienda, con una población residente aproximada de 760 habitantes.



Imagen 65. Ubicación en el territorio, Sincelejo. Autoría Propia.



Tabla 71. Cuadro de áreas, Villa Orieta.




<b>Municipio: Sincelejo - Sucre</b>		
<b>Proyecto: Urb. Villa Orieta</b>		<b>Porcentaje</b>
Área Bruta	46.790	100%
Afectación	6.231,8	13%
Área Final	40.558,2	87%
<b>ANU - Cesiones obligatorias</b>		
ANU	40.558,2	<b>100%</b>
Vías	14.742,8	36%
Parques equipamiento	7.166,9	17%
<b>Índices</b>		
Área útil	18.648,3	
I.O.	83%	
I.C.	83%	
<b>Tipología</b>		
Unifamiliar		
<b>Áreas por habitante</b>		
mt2 esp. Libre x hab.	6	
mt2 equipamiento x hab.		

Fuente: Autoría propia



Planimetría 30. Proyecto urbanización Villa Orieta. Autoría propia.

**Tabla 72. Componentes de estándar urbano proyecto urbanización Villa Orieta.**

Parque y equipamiento: 17%	Malla Vial: 36%
	
	Tipología: Unifamiliar
	

Fuente: Autoría propia



### 4.1.1. DIMENSIÓN Y FORMA.

Tabla 73. Dimensión y forma

Municipio	Proyecto	No. Viviendas (UN)	Esquema	Área bruta (m <sup>2</sup> )	ANU (m <sup>2</sup> )	Afectación (m <sup>2</sup> )	Área de Cesiones				Área útil (m <sup>2</sup> )	IO	IC	Área de vivienda (m <sup>2</sup> )	Tipología			
							Vías (m <sup>2</sup> )	Parques (m <sup>2</sup> )	Equipamiento (m <sup>2</sup> )	suelo público (m <sup>2</sup> )								
1	Valledupar	1080	PU	66.139,8	59.986,7	6.153,1	13.980,3	9.590,7	4.341,5	27.948,6	6.188,0	0,18	0,95	59	M			
2	Néva	1140	PU	55.835,0	55.350,6	484,3	1.285,9	3.851,7	10.712,5	15.850,0	39.500,5	0,18	0,95	40	M			
3	Bucaramanga	1348	PU	89.767,0	56.573,5	33.193,5	0,0	11.798,9	5.550,6	17.346,5	8.748,0	0,15	1,1	40,1	M			
4	Barancabermeja	1079	PU	90.640,5	72.807,7	17.832,8	6.442,9	17.693,9	5.859,6	29.996,4	42.811,3	0,1	0,95	45,11	M			
5	Abrego	300	PU	59.990,6	41.574,2	18.427,8	20.307,6	5.471,1	2.992,5	28.971,2	12.600,0	0,5	0,5	42	U			
6	Algeciras	50	PU	7.639,0	7.639,0		2.401,5	1.619,8		4.021,5	3.619,6	0,47	0,27	50,1	M			
7	Amnero	50	PU	3.953,7	3.953,7		638,7	695,4	418,7	1.752,8	2.200,0	114,42	1,31	49,1	U			
8	Baranóa	215	PU	35.948,6	35.948,6		13.940,2	3.005,8		16.945,2	19.002,0	80	80	45,08	U			
9	Barranca	292	PU	57.750,0	57.750,0		21.847,0	8.318,3		30.165,3	27.585,0	73	73	61	U			
10	Bosconia	300	PU	64.218,9	64.218,9		28.197,8	14.420,9		42.618,7	21.600,0	0,27	0,27	52,2	U			
11	Corozal	407	PR	200.000,0	198.859,5	11.462,1	34.694,8	34.614,1		69.308,9	118.088,5	0,5	0,5	57	U			
12	Distraación	120	PU	9.724,5	9.724,5		4.903,4	1.815,1		5.257,2	3.006,0	80	240	61	B			
13	El Píso	300	PU	220.106,0	106.363,7	113.742,8	31.760,5	26.935,9	9.455,2	68.151,4	38.211,8	13,01	13,01	63	U			
14	Espinal	300	PU	39.748,2	21.314,4	18.433,8	4.758,2	11.911,7	675,5	17.347,9	3.958,5	0,5	0,5	57	M			
15	Galeras	300	PU	50.020,8	50.020,8		17.344,2	8.376,6		25.720,8	24.300,0	0,68	0,68	57	U			
16	Hatoñeño	250	PU	40.556,8	40.556,8		14.608,4	5.213,9		19.822,3	20.734,5	73	73	61	U			
17	La Dorada	400	PU	41.928,5	29.076,0	12.852,5	7.157,0	14.419,0	3.033,0	24.609,0	4.467,2	11,19	0,56	55,84	M			
18	Labateca	100	PU	4.297,1	3.403,4	893,6	797,8	909,7	788,6	1.914,0	907,1	2,6	1,31	40	M			
19	Momil	275	PU	55.830,0	36.150,7	19.679,0	5.037,2	11.313,7		16.350,9	19.800,0	0,35	0,35	40,71	U			
20	Nataga	70	PU	15.018,4	15.018,4		5.363,8	4.614,9		9.978,0	5.040,0	0,34	0,31	40	M			
92	Pedras	92	PU	21.283,0	16.771,4	4.511,6	5.148,9	2.714,7	1.809,9	9.672,6	7.098,0	83	83	52	U			
22	Rioacha	300	PU	54.651,9	54.651,9		16.853,3	7.138,6		23.991,9	30.660,0	73	73	44	U			
23	Subangrande	110	PU	18.699,5	18.699,5		6.452,0	3.684,1		10.136,2	8.563,2	73	73	57	B			
24	Sampues	275	PU	47.231,0	46.790,1	440,9	14.703,9	19.681,1		34.385,1	12.405,0	80	240	45,23	M			
25	San Jose del Guaviare	182	PU	31.193,8	31.193,8		8.163,8	2.736,1	5.810,7	16.710,6	14.484,0	0,61	1	40	U			
26	Fundación	600	PR	203.234,0	130.593,1	72.640,5	44.093,6	12.197,3		56.290,7	74.302,8	83	83	45	U			
27	Since	300	PU	50.000,0	44.726,4	5.273,6	10.221,3	22.052,0		32.273,3	12.453,0	19,12	39,49	42,6	U			
28	Sincelejo	100	PR	20.698,8	20.698,8		6.762,8	4.144,8		10.907,7	9.791,2	83	83	42,6	U			
29	Sincelejo	300	PR	66.970,5	60.598,1	6.372,4	16.714,3	6.676,5	2.199,5	25.590,3	35.007,7	83	83	57	U			
30	Sincelejo	190	PR	46.790,0	40.558,2	6.231,8	14.742,8	7.166,9		21.908,9	18.648,3	83	83	41	U			
<b>Valores Totales</b>														1.482,67				
<b>Valores Medios</b>														49,4				
														Inciento	715.943,8	645.781,1	23.864,8	21.526,0

Fuente: Autoría propia








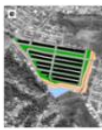




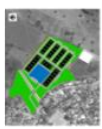
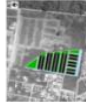

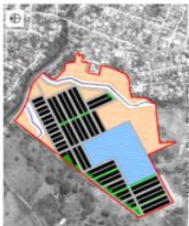
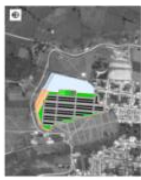

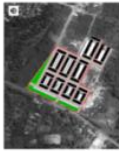

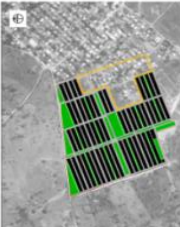
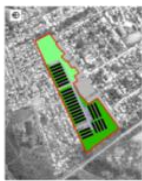

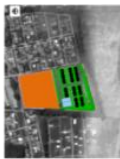

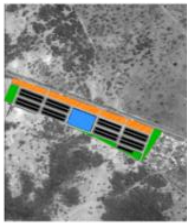
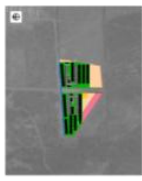
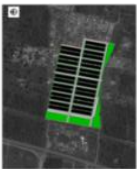


				
Urbanización Vila Karen, Sincellop - Sucre	Urbanización San Francisco Momi - Córdoba	Urbanización Ciudadela XVI de Julio, La Dorada - Caldas	Urbanización Tierra Grasa II, Sincellop - Sucre	Urbanización Mariana K sector 4N, Armero - Tolima
				
Urbanización Campo Madrid, Buenavista - Santander	Urbanización Y Contreras Nueva - Huila	Urbanización Vila Ovea, Sincellop - Sucre	Urbanización Valle de las Oveas, Piedras - Tolima	Urbanización La Perla, Labateca - Norte de Santander
				
Urbanización Simana del Puerto - Suramérica - Santander	Urbanización Vila Rosa, Barrancas - La Guajira	Urbanización La Victoria, Barranquilla - Sucre	Urbanización Suelos de Injerencia, San José de Guaviare - Guaviare	Urbanización Alta de Setas, Agrícola - Huila
				
Urbanización Dora y Piedad, Córdoba - Sucre	Urbanización Villa del Rosario, Arango - Norte de Santander	Urbanización Santa Isabel, Bivie - Sucre	Urbanización San Jose 2, El Valle, Barranquilla - Atlántico	Urbanización Vila Ana 1, Distracción - La Guajira
				
Urbanización Shaddis, Fundación - Magdalena	Urbanización San Jose 2, El Valle, Barranquilla - Cesar	Urbanización Arcadium, Guaviare - Sucre	Urbanización Luis Carlos Sarmiento, Espinal - Tolima	Urbanización Juan Felix Lombardi, Matagalpa - Huila
				
Urbanización Coyack, El Paso - Cesar	Urbanización Lorenzo Morales, Villalagar - Cesar	Urbanización Lomas del Turpo, Rohacha - La Guajira	Urbanización Los Mayrillas, Miravieho - La Guajira	Urbanización Vila Mercedes II, Balaragrande - Atlántico

Imagen 66. Relación de proyectos. Autoría propia

### **Conclusión de la relación de proyectos.**

La implantación de cada proyecto demuestra la falta de articulación de proyecto – ciudad, no concibe ninguna relación urbanística en el desarrollo lógico de cada ciudad, lo que se encuentra es una relación, meta en cuanto a número de soluciones de vivienda VIP ofrecidas. El rompimiento de la morfología con la cual se han desarrollado la ciudad hace pensar que no existe criterio urbano dentro de la planificación urbana frente a la implantación de un proyecto urbano, los trazos de manzanas y calles no son consecuentes con la proyección que deberían tener los proyectos, estos los encontramos en proyectos tales como Urbanización Shaddai, urbanización San Jorge 2 etapa y urbanización Tierra Grata II.

Proyectos como urbanización Lorenzo Morales, urbanización Juan Félix Londoño y la urbanización Jerusalem, que están construidos en la periferia de los municipios carecen de identidad lógica frente la construcción de ciudad y lo único que logran ser, son intervenciones de tipo aislado.




Imagen 67. Cartografías. Autoría propia

### **Conclusiones de Cartografías.**

- El análisis de las cartografías de los proyectos, nos ayudan a concluir la relación de la escala de intervención.
- Los criterios tenidos en cuenta al momento de la planificación de los proyectos, obedece a la propuesta presentada por cada municipio de acuerdo al número de soluciones de viviendas que se priorizan para desarrollar.
- El área del predio no tiene relación alguna con la cantidad de población final beneficiaria del Programa y carece lógica urbanística en desarrollo de la ciudad.
- la relación del predio va en función de lo que pudiera ser transferido y viabilizado.
- En el caso de proyectos privados, estos predios se transferían según la oferta que presento el constructor.






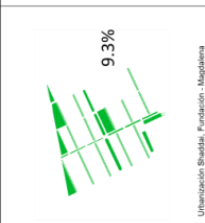
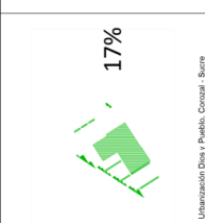
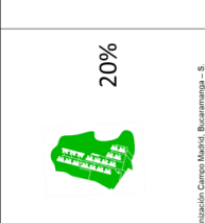

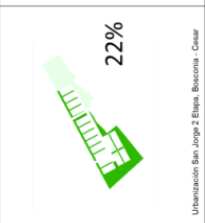




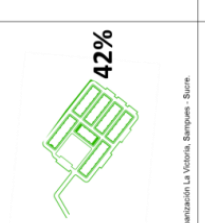



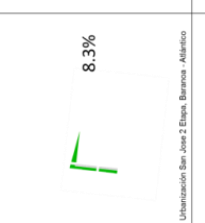
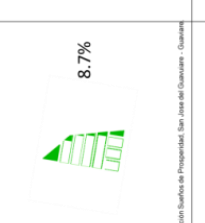





 <p>25%</p> <p>Urbanización Croydi, El Paso - Cesar</p>	 <p>9.3%</p> <p>Urbanización Brindisi, Fundación Magdalena</p>	 <p>17%</p> <p>Urbanización Dos y Pueblo, Conzatti - Sucre</p>	 <p>24%</p> <p>Urbanización Terrazas del Puerto - Barranquilla</p>	 <p>20%</p> <p>Urbanización Campo Madrid, Bucaramanga - S.</p>	 <p>11%</p> <p>Urbanización Villa Karén, Sivapalé - Sucre</p>
 <p>15%</p> <p>Urbanización Lorenzo Morales, Valledupar - Cesar</p>	 <p>22%</p> <p>Urbanización San Jorge 2 Etapa, Bocorón - Cesar</p>	 <p>13%</p> <p>Urbanización Villas del Rosario, Abrego - Norte de Santander</p>	 <p>14%</p> <p>Urbanización Villa Rosa, Barranquilla - La Guajira</p>	 <p>6.9%</p> <p>Urbanización IV Cevalarín, Neiva - Huila</p>	 <p>31%</p> <p>Urbanización San Francisco Monti - Córdoba</p>
 <p>13%</p> <p>Urbanización Lomas del Turco, Rohacha - La Guajira</p>	 <p>16%</p> <p>Urbanización Jerusalén, Galeras - Sucre</p>	 <p>49%</p> <p>Urbanización Santa Isabel, Sirve - Sucre</p>	 <p>42%</p> <p>Urbanización La Victoria, Sampues - Sucre</p>	 <p>17%</p> <p>Urbanización Villa Oreta, Sivapalé - Sucre</p>	 <p>49%</p> <p>Urbanización Ciudadela XVI de Julio, La Dorada - Córdoba</p>
 <p>12%</p> <p>Urbanización Los Mayales, Habonano - La Guajira</p>	 <p>55%</p> <p>Urbanización Luis Carlos Barriento, Espinal - Tolima</p>	 <p>8.3%</p> <p>Urbanización San José 2 Etapa, Barranca - Atlántico</p>	 <p>8.7%</p> <p>Urbanización Sueños de Prosperidad, San José del Guaviare - Guaviare</p>	 <p>16%</p> <p>Urbanización Valle de las Ostras, Pto. Inarejos - Tolima</p>	 <p>20%</p> <p>Urbanización Tierra Grata II, Sivapalé - Sucre</p>
 <p>19%</p> <p>Urbanización Villa Marcela III, Sabanasgrande - Atlántico</p>	 <p>30%</p> <p>Urbanización Juan Félix Londoño, Nalaga - Huila</p>	 <p>18%</p> <p>Urbanización Villa Aca 1, Ditración - La Guajira</p>	 <p>21%</p> <p>Urbanización Alto de Sitas, Algarrobo - Huila</p>	 <p>26%</p> <p>Urbanización La Peña, Labateca - Norte de Santander</p>	 <p>17%</p> <p>Urbanización Mercedes IV sector 4N, Armero - Tolima</p>

Imagen 68. Zonas de parque. Autoría propia

### **Conclusiones de estándar de Zona de parque.**

- El análisis general nos dictamina una relación de optimización de un estándar en nueve (9) proyectos de vivienda.
- De esos nueve (9), en tan solo cinco (5) proyectos se percibe la calidad urbanística de espacio destinado para zona de parque donde se articula con la composición del proyecto vivienda.
- En los otros veintiuno (21) de los proyectos hay deficiencia en la conformación del estándar de zona de parque, debido a que se consolida primordialmente la implantación de la vivienda (área privada) y la conformación de la malla vial local, lo que deja como zona de parque final el residuo resultante.
- la zona de parque se vuelve un área con poco protagonismo en la composición de los proyectos, además no ser un área estructurante en relación con el desarrollo de la ciudad.



<p>29%</p> <p>Urbanización Coyopé, El Paso - Cesar</p>	<p>33%</p> <p>Urbanización Divisa, Fundación - Magdalena</p>	<p>17%</p> <p>Urbanización Dico y Pueblo, Corozal - Sucre</p>	<p>8.8%</p> <p>Urbanización Terrazas del Puerto - Barranquilla</p>	<p>0%</p> <p>Urbanización Campo Maquía, Buenavista - S.</p>	<p>27%</p> <p>Urbanización Villa Karén, Sincergo - Sucre</p>
<p>23%</p> <p>Urbanización Lorenzo Morales, Valledupar - Cesar</p>	<p>43%</p> <p>Urbanización San Jorge 2 Etapa, Boscón - Cesar</p>	<p>49%</p> <p>Urbanización Villas del Páramo, Abrego - Norte de Santander</p>	<p>37%</p> <p>Urbanización Villa Rosa, Barranquilla - La Guajira</p>	<p>2.3%</p> <p>Urbanización F. Centenario, Neiva - Huila</p>	<p>13%</p> <p>Urbanización San Francisco, Maní - Córdoba</p>
<p>30%</p> <p>Urbanización Lomas del Topo, Rotonda - La Guajira</p>	<p>34%</p> <p>Urbanización Barrio Isabel, Bono - Sucre</p>	<p>22%</p> <p>Urbanización Barrio Isabel, Bono - Sucre</p>	<p>31%</p> <p>Urbanización La Victoria, Sempul - Sucre</p>	<p>36%</p> <p>Urbanización Villa Orosa, Sincergo - Sucre</p>	<p>24%</p> <p>Urbanización Ciudadela XVI de Julio, La Dorada - Cúcuta</p>
<p>36%</p> <p>Urbanización Los Mayriles, Hato Nuevo - La Guajira</p>	<p>22%</p> <p>Urbanización Lina Carlos Ballesteros, Espinal - Tolima</p>	<p>38%</p> <p>Urbanización San José 2 Etapa, Barranca - Atlántico</p>	<p>26%</p> <p>Urbanización Insuas de Progresos, San José de Guaviare - Guaviare</p>	<p>30%</p> <p>Urbanización Valle de las Ostras, Pedraza - Tolima</p>	<p>32%</p> <p>Urbanización Tierra Grisá I, Sincergo - Sucre</p>
<p>34%</p> <p>Urbanización Villa Mercedes II, Sabana Grande - Atlántico</p>	<p>25%</p> <p>Urbanización Juan Pablo Londoño, Nariño - Huila</p>	<p>50%</p> <p>Urbanización Villa Aca 1, Chiriquí - La Guajira</p>	<p>31%</p> <p>Urbanización Albo de Salas, Argenteo - Huila</p>	<p>23%</p> <p>Urbanización La Peña, Lubiana - Norte de Santander</p>	<p>16%</p> <p>Urbanización Marzales K sector 4N, Armero - Tolima</p>

Imagen 69. Malla vial local. Autoría propia

### **Conclusiones de estándar de malla vial local.**

- Supremacía en cuanto a la destinación de área en desarrollo de este estándar urbano, la conexión de los proyectos es óptima al interior.
- La deficiencia se establece al momento de entender la articulación proyecto - ciudad.
- Predomina el uso de la retícula rectangular como composición de proyecto urbano, y los ejes estructurantes dan respuesta a las otras lógicas de implantación.
- No se dispone de una proyección de tejido antiguo de ciudad, se dispone nuevas forma de conexión que generan discontinuidad en el desarrollo de ciudad.



Urbanización Copeque El Prado - Cesar 	Urbanización Shesidi, Fundación - Magdalena 	Urbanización Dios y Pueblo, Concordia - Sucre 	Urbanización Terraza del Pueblo - Barranquilla 	Urbanización Campo Maudo, Buenavista - E. 	Urbanización Villa Arenas, Sinceltipo - Sucre 
Urbanización Lorenzo Morales, Valledupar - Cesar 	Urbanización San Jorge 2 Etapa, Bucaramanga - Cesar 	Urbanización Villas del Bosque, Abrego - Norte de Santander 	Urbanización Villa Rosa, Barranquilla - La Guajira 	Urbanización IV Centenario, Neiva - Huila 	Urbanización San Francisco, Miami - Córdoba 
Urbanización Lomas del Turpio, Ribaicha - La Guajira 	Urbanización Juvakalem, Galeras - Sucre 	Urbanización Santa Isabel, Envoyé - Sucre 	Urbanización La Victoria, Sampues - Sucre 	Urbanización Villa Cristo, Sinceltipo - Sucre 	Urbanización Ciudadela XVI de Julio, La Dorada - Cauca 
Urbanización Los Mayales, Hato Nuevo - La Guajira 	Urbanización Luis Carlos Samirano, Espinal - Tolima 	Urbanización San José 2 Etapa, Barranquilla - Atlántico 	Urbanización Suroeste de Prosperidad, San José del Guaviare - Guaviare 	Urbanización Valle de las Ostras, Pácora - Tolima 	Urbanización Tierra Grata II, Sinceltipo - Sucre 
Urbanización Villa Maricela II, Sabanasgrande - Atlántico 	Urbanización Juan Fajal Londoño, Matagosa - Huila 	Urbanización Alta de Sables, Argosía - Huila 	Urbanización Alta de Sables, Argosía - Huila 	Urbanización La Peña, La Línea - Norte de Santander 	Urbanización Macarena K, sector 4N, Armero - Tolima 

Imagen 70. Equipamiento. Autoría propia



### **Conclusiones de estándar de equipamiento.**

- Carencia en el destino específico de área para el desarrollo de este tipo de estándar.
- En solo trece (13) proyectos se discrimina esta área para futuras intervenciones.
- En los otros proyectos esta área se disuelve con la zona destinada para zona de parque.
- Vacío en la normatividad en cuanto a exigencia de destino específico de esta área.
- Fragmentación del área destinada para equipamientos dentro de la composición de proyecto.



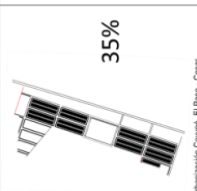
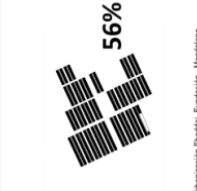
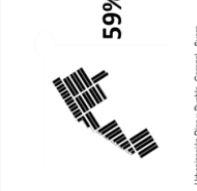


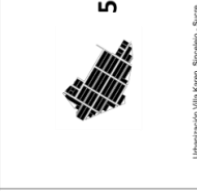
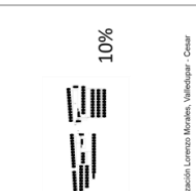
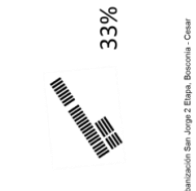
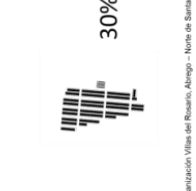
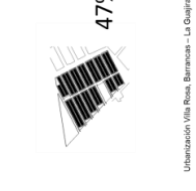



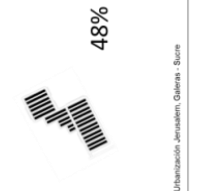
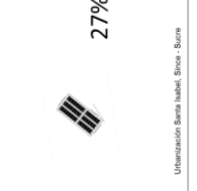
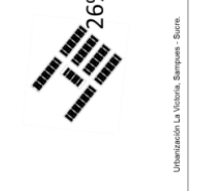

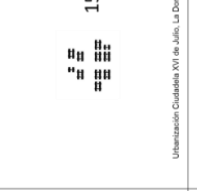
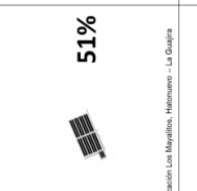
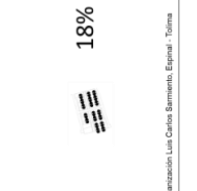
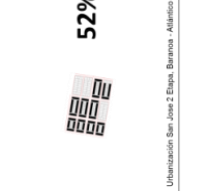






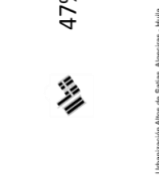
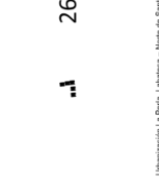

 <p>35%</p> <p>Urbanización Coyupé, El Paso - Cesar</p>	 <p>56%</p> <p>Urbanización Soledad, Fundación Magdalena</p>	 <p>59%</p> <p>Urbanización Dios y Pueblo, Concafé - Sucre</p>	 <p>58%</p> <p>Urbanización Simón Bolívar, Barranquilla - Santander</p>	 <p>15%</p> <p>Urbanización Campo Morío, Bucaramanga - Santander</p>	 <p>57%</p> <p>Urbanización Villa María, Sirololejo - Bolívar</p>
 <p>10%</p> <p>Urbanización Lorenzo Morales, Vehicolajar - Cesar</p>	 <p>33%</p> <p>Urbanización San Jorge 2 Etapa, Buzonía - Cesar</p>	 <p>30%</p> <p>Urbanización Villas del Rosario, Arango - Norte de Santander</p>	 <p>47%</p> <p>Urbanización Villa Rosa, Barranquilla - La Guajira</p>	 <p>71%</p> <p>Urbanización El Centenario, Neiva - Huila</p>	 <p>54%</p> <p>Urbanización San Francisco, Morán - Córdoba</p>
 <p>56%</p> <p>Urbanización Lomas del Turpo, Rahacha - La Guajira</p>	 <p>48%</p> <p>Urbanización Jerusalén, Guatara - Sucre</p>	 <p>27%</p> <p>Urbanización Santa Isabel, Sirova - Sucre</p>	 <p>26%</p> <p>Urbanización La Victoria, Sempayo - Sucre</p>	 <p>45%</p> <p>Urbanización Villa Ochoa, Sirololejo - Sucre</p>	 <p>15%</p> <p>Urbanización Ciudadela XIV de Julio, La Dorada - Cauca</p>
 <p>51%</p> <p>Urbanización Los Mayritos, Halamona - La Guajira</p>	 <p>18%</p> <p>Urbanización Los Cueros Sarmiento, Espinal - Tolima</p>	 <p>52%</p> <p>Urbanización San José 2 Etapa, Barranquilla - Atlántico</p>	 <p>46%</p> <p>Urbanización Surcos del Progreso, San José del Guaviare - Guaviare</p>	 <p>42%</p> <p>Urbanización Valle de las Ovejas, Páez - Tolima</p>	 <p>47%</p> <p>Urbanización Tierra Grana I, Sirololejo - Bolívar</p>
 <p>45%</p> <p>Urbanización Villa Mercedes II, Sabana Grande - Atlántico</p>	 <p>33%</p> <p>Urbanización Juan Félix Londoño, Mahaga - Huila</p>	 <p>30%</p> <p>Urbanización Villa Area I, Ditrancón - La Guajira</p>	 <p>47%</p> <p>Urbanización Altos de Salda, Argositas - Huila</p>	 <p>26%</p> <p>Urbanización La Peña, Labacaba - Norte de Santander</p>	 <p>55%</p> <p>Urbanización Mariana K sector AN, Ameno - Tolima</p>

Imagen 71. Tipologías de agrupación. Autoría propia

### **Conclusiones de las Tipologías de agrupación.**

- Predominio de la tipología de vivienda unifamiliar adosada, de hasta veinte (20) unidades de vivienda por manzana.
- La tipología multifamiliar surge para atender mayor cantidad de población en menor número de área.
- El desarrollo de proyectos bifamiliares se da en solo dos proyectos.
- La tipología atiende la lógica del desarrollo de ciudad.
- La tipología influye al momento de aplicar los estándares urbanos a los proyectos de vivienda.

#### 4.1.2. LOCALIZACIÓN.

Tabla 73. Localización.

	Municipio	Proyecto	No. Viviendas (UN)	Área bruta (mt <sup>2</sup> )	ANU (mt <sup>2</sup> )	Distancia a centro urbano ppal. (KM)	Ubicación en el municipio.	Habitantes Aprox. x Vivienda
1	Valledupar	Urb. Lorenzo Morales	1.080	66.140	59.987	<b>7,27</b>	FC	4.320
2	Neiva	Urb. IV centenario	1.140	55.835	55.351	<b>4,93</b>	PU	4.560
3	Bucaramanga	Urb. Campo Madrid	1.348	89.767	56.574	<b>7,84</b>	PU	5.392
4	Barancabermeja	Urb. Terrazas del puerto	1.079	90.641	72.808	<b>4,8</b>	PU	4.316
5	Abrego	Urb. Villas del Rosario	300	59.991	41.574,20	0,9	PU	1.200
6	Algeciras	Urb. Altos de Satias	50	7.639	7.639,00	0,64	FC	200
7	Armero	Manzana K sector 4N	50	3.954	3.953,68	<b>1,2</b>	CUI	200
8	Baranoa	Urb. San Jose 2 etapa	215	35.949	35.948,59	<b>1,7</b>	FC	860
9	Barrancas	Urb. Villa Rosa	292	57.750	57.750,00	<b>1,5</b>	CUI	1.168
10	Bosconia	Urb. San Jorge 2 etapa	300	64.219	64.218,86	<b>1,8</b>	CUI	1.200
11	Corozal	Urb. Dios y Pueblo	407	200.000	198.859,49	0,9	FC	1.628
12	Distracción	Urb. Villa Ana I	120	9.724	97.24,47	0,4	PU	480
13	El Paso	Urb. Coyupe	300	220.106	106.363,70	<b>1,8</b>	FC	1.200
14	Espinal	Urb. Luis Carlos Sarmiento	300	39.748	21.314,41	<b>1,2</b>	PU	1.200
15	Galeras	Urb. Jerusalem	300	50.021	50.020,78	<b>1,7</b>	FC	1.200
16	Hatonuevo	Urb. Los Mayalitos	250	40.557	40.556,84	0,9	PU	1.000
17	La Dorada	Ciudadela XVI de julio	400	41.929	29.076,00	<b>3,2</b>	PU	1.600
18	Labateca	Urb. La Perla	100	4.297	3.403,39	0,6	CUI	400
19	Momil	Urb. San Francisco	275	55.830	36.150,70	<b>1</b>	FC	1.100
20	Nataga	Urb. Juan Felix Londoño	70	15.018	15.018,42	0,3	PU	280
92	Piedras	Urb. Valle de las Ostras	92	21.283	16.771,41	0,3	FC	368
22	Rioacha	Urb. Lomas del Turpio	300	54.652	54.651,90	<b>6,7</b>	FC	1.200
23	Sabanagrande	Urb. Villa Marcela III	110	18.699	18.699,47	<b>1,3</b>	PU	440
24	Sampues	Urb. La Victoria	275	47.231	46.790,14	<b>1</b>	FC	1.100
25	San Jose del Guaviare	Sueños de Prosperidad	182	31.194	31.193,80	<b>1,2</b>	CUI	728
26	Fundación	Urb. Shaddi	600	203.234	130.593,10	<b>2,6</b>	FC	2.400
27	Since	Urb. Santa Isabel	300	50.000	44.726,41	<b>1</b>	FC	1.200
28	Sincelejo	Urb. Tierra Grata II	100	20.699	20.698,84	<b>2</b>	CUI	400
29	Sincelejo	Urb. Villa Karen	300	66.971	60.598,10	<b>7,7</b>	FC	1.200
30	Sincelejo	Urb. Villa Orieta	190	46.790	40.558,20	<b>2,2</b>	CUI	760
Total						70,58		
Media						2,353		

Fuente: Autoría propia

### **Conclusiones de Localización.**

- En tan solo ocho (8) se localizan a una distancia menos de 1 kilómetro del centro histórico fundacional.
- Los demás proyectos se localizan en un rango, de 1 kilómetro a 7,84 kilómetros de distancia, del centro fundacional histórico.
- Se tiene una desconexión total entre la localización de los proyectos de vivienda y la ciudad.
- La distancia se convierte en una problemática en relación del libre desarrollo de la población.





**4.1.3. BALANCE CUANTITATIVO DEL ESTANDAR.**

Tabla 75. Porcentualización del estándar urbano

Municipio	Proyecto	No. Viviendas (UN)	Esquema	Área bruta (m2)	ANU (m2)	Afectación (%)	Área de Cesiones				Área útil (%)	I.O.	I.C	Área de vivienda (m2)	Tipología
							Vías (%)	Parques (%)	equipamiento (%)	suelo público (m2)					
1	Urb. Lorenzo Morales	1080	PU	66.139,8	59.986,7	9,3	23,0	15,0	7,2	27.948,6	10,0	0,18	0,95	59	M
2	Urb. IV cenenario	1140	PU	55.835,0	55.350,6	0,8	2,3	6,9	19,0	15.850,0	71,0	0,18	0,95	40	M
3	Bucaramanga Urb. Campo Madrid	1348	PU	89.767,0	56.573,5	36,0	0,0	20,0	9,8	17.346,5	15,0	0,15	1,1	40,1	M
4	Barrancabermeja Urb. Terrazas del puerto	1079	PU	90.640,5	72.807,7	19,0	8,8	24,0	8,0	29.996,4	58,0	0,1	0,95	45,11	M
5	Abrego Urb. Villas del Rosario	300	PU	59.990,6	41.574,2	30,0	49,0	13,0	7,0	28.971,2	30,0	0,5	0,5	42	U
6	Algeciras Urb. Altos de Sotías	50	PU	7.639,0	7.639,0		31,0	21,0		4.021,5	47,0	0,47	0,27	50,1	M
7	Armero Manzana K sector 4N	50	PU	3.953,7	3.953,7		16,0	17,0	10,0	1.752,8	55,0	114,42	1,31	49,1	U
8	Barranca Urb. San Jose 2 etapa	215	PU	35.948,6	35.948,6		38,0	8,3		16.945,2	52,0	80	80	45,08	U
9	Barrancas Urb. Villa Rosa	292	PU	57.750,0	57.750,0		37,0	14,0		30.165,3	47,0	73	73	61	U
10	Bosconia Urb. San Jorge 2 etapa	300	PU	64.218,9	64.218,9		43,0	22,0		42.618,7	33,0	0,27	0,27	52,2	U
11	Corozal Urb. Dos y Pueblo	407	PR	200.000,0	198.859,5	5,7	17,0	17,0		69.308,9	59,0	0,5	0,5	57	U
12	Disetración Urb. Villa Am I	120	PU	9.724,5	9.724,5		50,0	18,0		5.257,2	30,0	80	240	61	B
13	El Paso Urb. Coyupe	300	PU	220.106,0	106.363,7	51,0	29,0	25,0	8,0	68.151,4	35,0	13,01	13,01	63	U
14	Espinal Urb. Luis Carlos Sarmiento	300	PU	39.748,2	21.314,4	46,0	22,0	55,0	3,0	17.347,9	18,0	0,5	0,5	57	M
15	Galeras Urb. Jerusalem	300	PU	50.020,8	50.020,8		34,0	16,0		25.720,8	48,0	0,68	0,68	57	U
16	Hatomevo Urb. Los Mivallos	250	PU	40.556,8	40.556,8		36,0	12,0		19.822,3	51,0	73	73	61	U
17	La Dorada Ciudadela XVI de julio	400	PU	41.928,5	29.076,0	30,0	24,0	49,0	10,0	24.609,0	15,0	11,19	0,56	55,84	M
18	Labateca Urb. La Perla	100	PU	4.297,1	3.403,4	20,0	23,0	26,0	23,0	1.914,0	26,0	26	1,31	40	M
19	Momil Urb. San Francisco	275	PU	55.830,0	36.150,7	30,0	13,0	31,0		16.350,9	54,0	0,35	0,35	40,71	U
20	Nataga Urb. Juan Felix Londrino	70	PU	15.018,4	15.018,4		25,0	30,0		9.978,0	33,0	0,34	0,31	40	M
92	Pedras Urb. Valle de las Ostras	92	PU	21.283,0	16.771,4	21,0	30,0	16,0	10,0	9.672,6	42,0	83	0,5	52	U
22	Rioacha Urb. Lomas del Turpio	300	PU	54.651,9	54.651,9		30,0	13,0		23.991,9	56,0	73	73	44	U
23	Sabana grande Urb. Villa March III	110	PU	18.699,5	18.699,5		34,0	19,0		10.136,2	45,0	73	73	57	B
24	Sampues Urb. La Victoria	275	PU	47.231,0	46.790,1	0,9	31,0	42,0		34.385,1	26,0	80	240	45,23	M
25	San Jose del Guaviare Suñetos de Prosperidad	182	PU	31.193,8	31.193,8		26,0	8,7	19,0	16.710,6	46,0	0,61	1	40	U
26	Fundación Urb. Shaddi	600	PR	203.234,0	130.593,1	35,0	33,0	9,3		56.290,7	56,0	83	83	45	U
27	Since Urb. Santa Isabel	300	PU	50.000,0	44.726,4	10,0	22,0	49,0		32.273,3	27,0	19,12	39,49	42,6	U
28	Sincejo Urb. Tierra Grata II	100	PR	20.698,8	20.698,8		32,0	20,0		10.907,7	47,0	83	83	42,6	U
29	Sincejo Urb. Villa Karen	300	PR	66.970,5	60.598,1	10,0	27,0	11,0	3,6	25.590,3	57,0	83	83	57	U
30	Sincejo Urb. Villa Ortea	190	PR	46.790,0	40.558,2	13,0	36,0	17,0		21.908,9	45,0	83	83	41	U

Fuente: Autoría propia

#### **4.2. BALANCE GENERAL.**

Como punto de partida podemos hacer un balance en cuanto al desarrollo de ciudad, lo que se implementó por medio de la Política Pública de Vivienda Nacional en el Marco del Programa de Vivienda Gratuita, tiende a aumentar la fragmentación de la ciudad. Además la desarticulación en relación con la morfología histórica de las ciudades, imponiendo nuevos desarrollos que no corresponden a la necesidad ni la lógica de la planificación urbana. Se hace difícil entender que una Política Nacional dirigida al desarrollo de las ciudades no implementen criterios prácticos frente a la lógica de atender no solo la reducción del déficit cuantitativo de vivienda si no también la calidad de espacios públicos en relación con la ciudad.

Para precisar la categorización de los municipios en donde se encuentran los proyectos objeto de este análisis se cuenta con la siguiente información: los municipios de categoría 1 tienen una participación del 26%, los municipios categoría 2 tienen una participación del 6,6% y los municipios categoría 6 tienen la mayor participación en desarrollo del marco del programa en estos esquemas con el 67,4%.

Esta información es el punto de partida para el balance urbanístico y de localización de los proyectos desarrollados en el marco del programa de vivienda gratuita.

#### **4.2.1. LA DIMENSIÓN.**

El total de metros cuadrados destinados para el desarrollo de los proyectos de vivienda en los 30 proyectos analizados fue de 1.769.865,9 M2, el estándar medio del área bruta para los proyectos es de 58.995.5 M2 teniendo en cuenta la mezcla de tipologías en que se desarrollan en los proyectos, multifamiliares y unifamiliares.

El municipio que más área bruta transfirió para el desarrollo de los proyectos fue el de Fundación en donde se desarrolló la “Urbanización Shaddai” con un total de 203.234 m2 y el municipio que menor área bruta transfirió fue Armero Guayabal en donde se desarrolló el proyecto “Urbanización Manzana K sector 4N” con un total de 3953.7 m2.

Es pertinente precisar, que el total del área bruta transferida por los municipios no es directamente proporcional al número de viviendas que fueron desarrolladas en los proyectos; generalmente cuando el área bruta es mayor se presenta un mayor grado de afectaciones ambientales y en algunos casos, parte de los predios es delimitado como reserva de diferentes tipos. Por otro lado, en los proyectos en donde ha sido transferida una menor área se presenta mayor congruencia entre esta y el número de soluciones de viviendas ofrecidas. Lo anterior tomando en cuenta que se aprovecha al máximo el predio para el desarrollo de soluciones de vivienda, restringiendo el suelo disponible para usos complementarios lo que limita la calidad urbanística al interior de proyecto.

#### **4.2.2. LAS AFECTACIONES.**

De los 30 proyectos objeto de esta investigación, 17 de ellos presentan algún tipo de afectación, lo que correspondería al 56% de los proyectos; en cuanto al análisis de las áreas se encuentra que el área bruta total de los treinta proyectos seleccionados fue de 1.769.865,9 M2, de los cuales 348.626 m2 fueron restringidos por afectación, lo que equivale al 19% del total de las áreas brutas de todos los proyectos.

La afectación más común en los predios propuestos para el desarrollo de los proyectos fueron las rondas hídricas, canales o ríos, líneas de red eléctrica y cesiones de vías principales. De igual forma se encontraron causas menos comunes relacionadas altas pendientes y oleoductos petroleros.

El proyecto que presentó la mayor afectación fue el desarrollado en el municipio de El Paso con 113.742,8 m2 afectados por la red vial principal, y el de menor afectación fue el proyecto desarrollado en el municipio de Sampues con 440.9 m2 de área de afectación por ronda hídrica.

El área de afectación se entiende como un área que no se puede desarrollar, lo que hace que muchas veces estas zonas no tengan ningún uso; por esta razón, los procesos de planificación deben buscar que las áreas de afectación según sea el caso puedan ser incorporadas en desarrollo de los proyectos incluyéndolas como un tipo de parques lineales sobre ronda de ríos, o parques comunales en zonas de alta pendiente.

#### **4.2.3. DIMENSIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

El total del área neta urbanizable en el total de los proyectos corresponde a 1.431.572,4 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 80% del total del área bruta. La media del área neta urbanizable es de 47719 M<sup>2</sup>.

El proyecto que cuenta con la mayor cantidad de área neta urbanizable fue el desarrollado en el municipio de Corozal con un total de 198.859,5 m<sup>2</sup> y el de menor área neta urbanizable fue el desarrollado en el municipio de Labateca con 3403.4 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.3.1. La dimensión del suelo público.**

Se traduce en la fragmentación de espacios no localizados lógicamente dentro de la composición de proyecto urbano, en algunos casos se evidencia la falta de suelo público en relación con la cantidad de viviendas desarrolladas. Pero por otro lado, en algunos proyectos se percibe una importancia del suelo público con el fin de planificar mejores proyectos VIP.

##### **4.2.3.2. Dimensión de la cesión vial.**

Con relación a este tema es pertinente mencionar que estas áreas de cesión se sujetan a la normatividad de cada municipio. Durante el desarrollo del programa en el marco



del esquema público, el municipio se hacía cargo de la conexión del sistema vial con el predio y las vías interiores eran desarrolladas por el constructor; en el esquema privado el contratista tenía la obligación de desarrollar las vías consignadas en la licencia de urbanización.

El proyecto que destinó la mayor cantidad de área para este tipo de cesión fue el desarrollado en el municipio de Fundación con una total de 44.093,6 m<sup>2</sup> y el proyecto donde menos se aportó fue el desarrollado en el municipio de Armero Guayabal con 638,7 m<sup>2</sup>; un caso especial se presentó en el municipio de Bucaramanga en donde el proyecto solo aportó vía peatonal.

Uno de los resultados más significativos producto del análisis realizado sobre la estructura vial al interior de los proyectos corresponde a los tipos de malla vial que han sido desarrollados, entre los que se encuentran por ejemplo estructuras reticulares rectangulares, ejes estructurantes interiores, y de otros tipos. Cuando se realiza el balance de los tipos de malla vial desarrollados se obtiene como resultado que el tipo más utilizado corresponde al reticular, encontrándose este en 15 proyectos, lo que equivale al 50% del total de proyectos analizados en este trabajo; este tipo de distribución funciona como un elemento que permite tener una mejor distribución y conexión al interior de las manzanas

De igual forma, con relación a la malla vial que conforma un eje estructurante interior, se encuentra que existen 12 proyectos que desarrollaron este elemento. Así mismo, se encuentran casos como el de los municipios de Armero y Labateca en donde ya se

encontraba conformada la estructura vial y sola se dio el trámite de incorporación a los proyectos.

#### **4.2.3.3. Dimensión de cesión para parques y equipamiento.**

Se percibe una deficiencia en la conformación de estas áreas en la composición de los proyectos de vivienda, la fragmentación de estos espacios y el disolución de algunos otros hacen dar cuenta que no existiera relación lógica para el desarrollo de la ciudad.

En cuanto a este tema es necesario precisar que el 56% de los proyectos no identifica el área destinada para equipamientos, lo que hace que estas zonas se conviertan en áreas que se disuelven en el entorno urbano y tomando connotaciones de áreas libres.

El 44% restante del total de los proyectos destina el área discriminada para parque y equipamiento de conformidad con la normatividad que rige en el municipio. El área destinada para parques fue de 115.405,3 m<sup>2</sup> y el área para equipamiento de 53.647,8 m<sup>2</sup>, lo que indica que del área neta urbanizable de los proyectos se destinó un total de 8% para parques y 3.7% para equipamientos, porcentajes muy bajos frente al total de soluciones habitacionales y de población asentada en los proyectos.

El proyecto que cedió la mayor cantidad de área como parque fue la “Urbanización Coyupe” localizada en el municipio de El Paso con un total de 26.935,9 m<sup>2</sup> mientras que para el caso de equipamientos, el proyecto con la mayor cesión fue la “Urbanización IV centenario” localizada en el municipio de Neiva con una destinación 10.712,5 m<sup>2</sup>. El área media para la

cesión de parques se encuentra en 8877.3 m<sup>2</sup> y el proyecto que se mantiene en este rango es la “Urbanización Lorenzo Morales” con 9590.7 m<sup>2</sup>. De igual forma el área media de cesión destinada para equipamientos se encuentra en 4.126.7 m<sup>2</sup> y el proyecto que se mantiene en este rango es urbanización Lorenzo Morales también.

Como resultado del análisis de estos dos tipos de áreas se puede concluir que el área destinada para equipamientos no fue considerada como indispensable en el desarrollo de este tipo de proyectos de interés prioritario, lo que da como resultado que solo trece proyectos especifiquen donde se destina esta área. Es importante resaltar la carencia de estas áreas en los proyectos y la necesidad de priorizar la construcción de este tipo de infraestructura debido a la necesidad que tiene la población.

#### **4.2.3.4. Resultado del análisis general de las variables de estándar urbano.**

El total de suelo público destinado en los proyectos fue de 715.943,8 m<sup>2</sup>, lo que equivale a un 50% del total del área neta urbanizable; en la muestra analizada, el proyecto que más suelo público cedió fue la urbanización “Dios y Pueblo” localizada en el municipio de Corozal con un área de 69308,9 m<sup>2</sup> y el proyecto que menos área cedió fue la urbanización “La Perla” localizada en el municipio de Labateca con un área 1.914 m<sup>2</sup>.

La media que se maneja para estas áreas corresponde a 23.864,8 m<sup>2</sup> y el proyecto que cumple este rango es la urbanización “Lomas del Tupio” localizada en el municipio de Riohacha.

Con relación a este tema, se hace necesario revisar la articulación del suelo público con la morfología urbana del proyecto, verificando que la localización de las áreas se encuentre en sitios que permitan que la población beneficiaria tenga acceso a las mismas y que además estos espacios se encuentren articulados con el suelo público existente.

### **4.3. LA EDIFICABILIDAD.**

Sobre este punto se tienen en cuenta la dimensión destinada de suelo útil de los proyectos y la edificabilidad en relación a los índices de construcción.

#### **4.3.1. DIMENSIÓN DEL SUELO ÚTIL.**

El total del área útil de los proyectos fue de 667.381,1 m<sup>2</sup>, correspondiente al 40% del total del área neta urbanizable; en los proyectos, la urbanización “Dios y Pueblo” localizada en el municipio de Corozal fue la que tuvo una mayor área útil con un total de 118.088,5 m<sup>2</sup>, mientras que el proyecto con menor área ocupada fue la urbanización “La Perla” con 907,1 m<sup>2</sup> localizada en el municipio de Labateca.

#### **4.3.2. EDIFICABILIDAD.**

Frente a este tema es pertinente aclarar que el 60% de los municipios maneja mediante indicadores el permiso para los índices que se desarrollan al momento expedir la licencia de urbanización, mientras que el otro 40% lo maneja mediante porcentajes frente al lote.

Por otro lado, se dispone una lógica de conformación de edificabilidad mayor, con el fin de densificar los proyectos para imponer mayor número de soluciones de vivienda.

#### **4.4. DIMENSIÓN DE LA VIVIENDA.**

De acuerdo los términos de referencia definitivos en el marco del programa de vivienda gratuita, el área mínima que se podía proponer para construcción de vivienda era 40 m<sup>2</sup>, el proyecto donde se desarrolló mayor área para vivienda fue la urbanización “Coyupe” localizada en el municipio de El Paso con un área de 63 m<sup>2</sup> desarrollada en tipología unifamiliar, mientras que el proyecto que se limitó a cumplir con el área mínima fue la urbanización “IV centenario” localizada en el municipio de Neiva con un área de 40 m<sup>2</sup>, desarrollado en tipología multifamiliar. El área media de vivienda fue de 49,4 m<sup>2</sup> del total de proyectos.

#### **4.5. EL TIPO EDIFICATORIO.**

En el marco del programa de vivienda gratuita fueron desarrollados tres tipologías de vivienda:

- Unifamiliar: viviendas desarrolladas para una sola familia y pueden ser construidas aisladas, pareadas o adosadas.
- Familiares: viviendas construidas generalmente en dos plantas donde viven dos familias y cuentan con dos entradas independientes.



- Viviendas multifamiliar: se desarrollan en bloque y es para que habiten múltiples familias en este caso la altura máxima para desarrollar según la normalidad son cinco pisos.

Teniendo en cuenta lo anterior, la tipología más utilizada para el desarrollo de los proyectos tomados como referencia para el desarrollo de la presente investigación fue la unifamiliar adosada con un total de 18 proyectos, seguida por los multifamiliares con 10 proyectos; se destaca la predilección de la densificación, aunque es cuestionable si su uso obedece a un interés urbanístico o si por el contrario fueron utilizadas por la facilidad en el proceso constructivo o normatividad municipal. De igual forma fueron desarrollados 2 proyectos bifamiliares.

#### **4.6. LA ARTICULACIÓN CON LA CIUDAD.**

Uno de los temas de mayor importancia para el propósito de esta investigación consiste en el análisis de la localización de los proyectos frente al desarrollo urbano de los municipios. De allí que se haya realizado un análisis de la localización de los proyectos frente al centro fundacional de cada municipio, tomando en cuenta que la población que habitará estos proyectos debe trasladarse frecuentemente a estas áreas.

Como metodología, se realizó la sumatoria de las distancias entre el centro de los municipios hasta cada uno de los proyectos con el fin de determinar la media relativa, como resultado se obtuvo una distancia total de 70,58 kilómetros, y la media correspondió a 2,3 kilómetros. El proyecto que se localiza a mayor distancia del centro fundacional es la urbanización “Villa

Karen” localizada en la vereda El Chocho del municipio de Sincelejo, mientras que los proyectos que se encuentra más cerca del centro fundacional son las urbanizaciones “Juan Félix Londoño” y “Valle de las Ostras”, localizado en los municipios de Nataga y Piedras respectivamente, a 300 metros de distancia cada uno.

Como criterio propio del investigador, se propusieron tres clasificaciones de ubicación en la composición urbanística del municipio dentro del cual se encuentra cada proyecto, estas son, fragmento de ciudad (FC), perímetro urbano (PU) y centro urbano interior (CUI), con el fin de calificar la ubicación del proyecto en la ciudad:

- **Fragmento de Ciudad:** son aquellos proyectos que se encuentran a gran distancia de su centro fundacional y además no siguen el desarrollo morfológico del municipio
- **Perímetro Urbano:** son aquellos proyectos que se encuentran en el perímetro de los municipios y no tienen desarrollo morfológico.
- **Centro Urbano Interior:** son aquellos proyectos que se desarrollaron lo más cerca posible al centro fundacional.

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que la mayor cantidad de los proyectos se clasificaron como Fragmento de Ciudad, con total de 14 correspondiente al 46% del total, seguidos por los que se clasificaron como Perímetro Urbano, con un total de 9 correspondiente al 30% del total y los que se clasificaron como Centro Urbano Interior corresponden un 24% del total con 7 proyectos identificados.

## **5. DIRECTRICES PARA FUTUROS PROYECTOS VIP.**

La deficiencia de calidad urbanística en la composición de los proyectos de vivienda desarrollados en el Marco del Programa de Vivienda Gratuita hace que se abra una discusión, frente al estado de lo que se entrega como área de estructurante de los proyectos que hacen parte del Estándar Urbano de cada proyecto, y si existe esa deficiencia que directrices proponer para futuros proyectos de vivienda.

Es necesario precisar que el 56% de los proyectos no identifica el área destinada para equipamientos, lo que hace que se convierta en un área que se disuelve en el entorno urbano y se convierta en un área libre, con base en lo anterior se podría proponer una directriz que exija el cumplimiento de dicha obligación en este tipo de proyectos.

El 44% de los demás proyectos destina el área discriminada para parque y equipamiento según la normatividad que rige en el municipio. El área destinada para parques total es de 115.405,3 mt<sup>2</sup> y el área para equipamiento es de 53.647,8 mt<sup>2</sup>, lo que indica que del área neta urbanizable total de los proyectos sería el 8% para parques y el 3.7% para equipamientos. Otra directriz puntual sería, el exigir que las áreas de parques fueran:

1. estructurantes dentro de la composición de proyecto urbano – ciudad.
2. Si bien el porcentaje es adecuado, debería fraccionarse en globos mayores.

La estructura vial al interior de los proyectos, es el tipo de mallas que se desarrollan en los proyectos tales como estructuras reticulares rectangulares, ejes estructurantes interiores, y de

otros tipos. Cuando se hace el balance del desarrollo de estos tipos de mallas se evidencia el más desarrollado en los proyectos es el de tipo reticular, 15 proyectos el 50%, lo cual nos indica que este tipo da mejor distribución, los que conforman un eje estructurante interior, de los cuales 12 proyectos el 40% cuentan con este tipo de malla, 2 más de otro tipo. Se evidencia una supremacía en desarrollo de área destinada para la malla vial local, en algunos casos hasta el 50% del ANU destinada para ello, sería importante proponer una directriz que restrinja en porcentaje de desarrollo de esta área teniendo en cuenta que no se logra la conexión óptima con la ciudad y además la mayoría de beneficiarios de estos proyectos no cuenta con vehículos para transportarse.

En este sentido, es necesario que se generen normas más claras para el desarrollo de este tipo de vivienda, buscando siempre aportes positivos al desarrollo urbanístico de las ciudades, ya que si bien es cierto, se tienen algunas herramientas inmersas en los POT, PBOT, o EOT de los municipios, no es clara la implementación de estas en los proyectos, lo que genera deficiencia en la calidad urbanística espacial. Así mismo, se requiere evitar la generación de proyectos de vivienda aislados, la composición con la ciudad genera desarrollo urbano y estableciendo una articulación lógica proyecto - ciudad.

La planificación de los proyectos deriva, deficiencias en la calidad del espacio público final compuesto por sus zonas de parques y equipamientos, y aunque es positivo la gran calidad en la distribución de las vías de conexión pues se generan en gran proporción dentro de la trama del proyecto, la conectividad con el entorno inmediato es deficiente. En algunos casos

los proyectos fueron planificados en el borde de las ciudades lo que hace que no sea eficiente y no se genere un orden en el desarrollo de la ciudad, el manzaneo tiene una simplicidad de generación de ortogonales rectangulares con viviendas adosadas en gran proporción densificada, de igual manejo se evidencia dentro de los proyectos desarrollado en tipología de multifamiliares.

Por lo tanto, es importante crear directrices más claras para la ejecución de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés prioritario, enfocadas en mejoramiento del Estándar Urbano de los proyectos, para que de alguna manera se haga un aporte al mejoramiento de los Estándar Urbanos de las ciudades. Se debería dejar de producir proyectos de vivienda aislados y en periferias así se cumpla con la normatividad, la composición con la ciudad genera desarrollo urbano y empieza desde que se establece una articulación lógica proyecto - ciudad.

Por último, es preciso el decidir ampliar la normatividad urbanística dirigida hacia la construcción de viviendas VIP, debido a la falencia de aplicación en la mayoría de los proyectos. Además de una regularización el estándar urbano enfocado en zona de parque, zona de equipamientos, malla vial local y localización, esto dependiendo de cada categoría municipal en Colombia. Estructurar una reglamentación de planeación urbana con el fin de que sea más efectiva la aplicación de este tipo de estándar en los futuros proyectos de viviendas VIP.



## **Glosario.**

**Área Bruta:** Es el área del predio que aparece en las escrituras de propiedad y en el plano topográfico.

**Área no Urbanizable:** Es el área rural, las rondas y sus zonas de manejo y preservación ambiental de los elementos hídricos cuyo desarrollo no está permitido.

**Área de Reserva para futuras Afectaciones:** Son aquellas señaladas cartográficamente como reserva para la constitución de afectaciones relacionadas con la futura ejecución de las vías del Plan Vial Arterial, las redes maestras de acueducto y alcantarillado que impidan la utilización de terrenos y las líneas de alta tensión y centrales telefónicas.

**Área Neta:** Es la resultante de descontar las áreas no urbanizables y las de reserva para futuras afectaciones del área bruta del predio. Sobre esta resultante se calculan las Cesiones Tipo A y las densidades.

**Área de Cesión:** Son las destinadas a la conformación de los sistemas públicos locales y zonales, como lo son las cesiones Tipo A, las zonas de control ambiental y las requeridas por el Sistema Vial Local.

**Área Útil:** Es la resultante de descontar del área neta las áreas de cesión. Sobre ella se calcula el índice de ocupación.

Áreas no Edificables: Son las que contienen terrenos con una o varias de las siguientes características, por las cuales se prohíbe realizar construcciones sobre los mismos:

- Pendientes puntuales mayores al 50%
- Presencia de vegetación nativa.
- Amenaza o riesgos geotécnicos

Tales áreas no afectan el cálculo del área útil del predio

Definiciones tomadas de:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=2201>

## **Bibliografía.**

CEBALLOS, O. y SALDARRIAGA, A. y TARCHÓPULOS, D. (2008). *Vivienda Social en Colombia una mirada desde su legislación 1918 – 2005*. 1ª edición. Colombia: Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana.

Congreso de la Republica, Ley 388 de 1997- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Ambiental. 18 de Julio de 1997. Colombia.

Congreso de la Republica, ley 1537 de 2012 – Ley de Vivienda. Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. 20 de junio de 2012. Colombia.

Colombia. Censo 2005 – Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

DANE. Ficha Metodológica Déficit de Vivienda, Censo General 2005. 2008. En: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM\\_deficitvivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf).

DANE. Encuesta calidad de vida - 2011. En: <http://www.dane.gov.co/index.php/es/estadisticas-sociales/calidad-de-vida-ecv/87-sociales/calidad-de-vida/3281-encuesta-de-calidad-de-vida-2011>.

GÓMEZ SANDOVAL, Julio Cesar. (2013). *El fragmento urbano residencial en la construcción de la metrópoli barcelonesa 1976-2006*. 1ª edición. Editorial Pontificia Universidad Javeriana: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

MATUS, CARLOS. *Política, Planificación y Gobierno* (1987). Editado: Miguel Ángel García. ISB: 980300316X

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (2014). *Colombia: 100 años de políticas habitacionales*. 1ª edición. Colombia: Bogotá. Panamericana formas e impresos s.a.

Ministerio de Desarrollo Económico, viceministerio de vivienda. Desarrollo urbano y agua potable (1995). *Ciudades y Ciudadanía La Política Urbana Del Salto Social*. Santa fe de Bogotá. Tercer mundo editores y asesoría Hernán Suárez.

SOLÀ-MORALES, Manuel. (1997). *Las formas del crecimiento urbano*. Barcelona, España: Celeste ediciones.

SALDARRIAGA, A. y CARRASCAL, R. (2006). *Vivienda Social en Colombia*. 1ª edición. Colombia. Editorial Bochica.

TARCHÓPULOS SIERRA, Doris, CEBALLOS RAMOS, Olga Lucía: *Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Universidad nacional de Colombia (2008). *Manual de Estándares urbanísticos*. 1ª edición. Colombia: Bogotá. Universidad Nacional de Colombia.

Documentos oficiales de los proyectos.

FONADE: interventoría de los proyectos.

- Urbanización Lorenzo Morales.
- Urbanización IV Centenario.
- Urbanización Campo Madrid.
- Urbanización Terrazas del Puerto.
- Urbanización Villas del Rosario.
- Urbanización Altos de Satias.
- Urbanización Manzana K sector 4N.
- Urbanización San José 2 etapa.
- Urbanización Villa Ana I.
- Urbanización Coyupé.
- Urbanización Luis Carlos Sarmiento.

- Urbanización Jerusalem.
- Urbanización Los Mayalitos.
- Ciudadela XVI de Julio.
- Urbanización La Perla.
- Urbanización San Francisco.
- Urbanización Juan Félix Londoño.
- Urbanización Valle de las Ostras.
- Urbanización Lomas del Turpio.
- Urbanización Sueños de Prosperidad.
- Urbanización Santa Isabel.

Constructora VALORCOM.

- Urbanización Dios y Pueblo.
- Urbanización Shaddai.
- Urbanización Tierra Grata II.
- Urbanización Villa Karen.
- Urbanización Villa Orieta.