

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MANIZALES

MAESTRÍA

Desarrollo Regional y Planificación del Territorio

Cohorte IV

NOMBRE DEL PROYECTO

Estrategias para la Formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social en Sitio

Propio en los Municipios de Aguadas, Pácora y Manizales. 2013

ESTUDIANTE

Ricardo Tabares Saldarriaga

DIRECTOR

Claudia María Aristizábal García

Manizales, 11 de Junio de 2014

A. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

1. INVESTIGADOR:

1.1. Nombre del investigador: Ricardo Tabares Saldarriaga

1.2. Profesión: Ingeniero Civil. Universidad Nacional de Colombia sede Manizales.

Especialista en SIG - Sistemas de Información Geográfica. Universidad de Manizales.

Diplomado en Derecho Urbanístico y Gestión del Suelo. Camacol.

1.3. Cargo Actual: Ingeniero Civil Independiente. Asesor y constructor de Proyectos de Vivienda de Interés Social. Contratista.

2. DIRECTOR DEL PROYECTO:

2.1. Nombre: Claudia María Aristizábal García.

2.2. Último título obtenido: Especialista en Gestión de Proyectos de Desarrollo con Enfoque Socio humanístico

2.3. Cargo que desempeña en la actualidad: Contratista - Corporación Autónoma Regional de Caldas - CORPOCALDAS. Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres - UNGRD

2.4. Correo electrónico: claudiamariaaristizabal@hotmail.com

2.5. Número celular: 311 764 48 45

3. NOMBRE DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN DE LA MAESTRÍA:

Desarrollo Sostenible y Medio Ambiente.

4. NOMBRE DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN DEL GRUPO DE DESARROLLO REGIONAL SOSTENIBLE: Planificación y Ordenamiento Territorial.

5. GRUPO DE INVESTIGACIÓN: Grupo de Desarrollo Regional Sostenible.

6. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

6.1. Departamento: Caldas

6.2. Municipios: Aguadas, Pácora y Manzanares.

7. UNIDAD DE ANÁLISIS:

Disponibilidad de suelo urbano para la construcción de vivienda de interés social.

8. DURACIÓN DEL ANTEPROYECTO: Dos años.

9. DESCRIPTORES / PALABRAS CLAVES: Proyectos de Vivienda de Interés Social, Construcción en Sitio Propio, Planificación Estratégica, Gestión Asociada, Formulación de Proyectos, Articulación Territorial.

AGRADECIMIENTOS

A Dios y la Virgen Santísima, que me asistieron en todo momento.

A mi familia, por su apoyo incondicional durante el tiempo de estudio de la maestría y la ejecución de la tesis de grado.

A la Universidad Nacional de Colombia sede Manizales, y en especial al grupo de trabajo del Semillero de Investigación, bajo la dirección del Arquitecto Julio Fernando Salamanca Pinzón y los estudiantes de la Facultad de Arquitectura: Andrea Londoño, Daniel Felipe Vanegas y Manuela Marín. Fue muy valioso su trabajo y dedicación.

A mi directora de tesis, la Ingeniera Claudia María Aristizábal García, por su orientación y aportes a ésta investigación.

Tabla de Contenido

| | |
|---|----|
| INTRODUCCIÓN | 9 |
| CAPITULO I. CONTEXTO. | 11 |
| 1.1 Localización del Área de Estudio..... | 11 |
| 1.2 Dimensiones del Desarrollo. | 13 |
| 1.2.1. Dimensión Ambiental..... | 13 |
| 1.2.1.1 Municipio de Aguadas..... | 13 |
| 1.2.1.2 Municipio de Pácora..... | 15 |
| 1.2.1.3 Municipio de Manzanares | 16 |
| 1.2.2. Físico - Espacial. | 17 |
| 1.2.2.1. Municipio de Aguadas..... | 17 |
| 1.2.2.2. Municipio de Pácora..... | 18 |
| 1.2.2.3 Municipio de Manzanares | 20 |
| 1.2.3. Económica. | 22 |
| 1.2.3.1. Municipio de Aguadas..... | 22 |
| 1.2.3.2. Municipio de Pácora..... | 22 |
| 1.2.3.3. Municipio de Manzanares | 23 |
| 1.2.4. Socio - Cultural. | 24 |
| 1.2.4.1. Municipio de Aguadas..... | 24 |
| 1.2.4.2. Municipio de Pácora..... | 31 |
| 1.2.4.3. Municipio de Manzanares | 38 |
| CAPITULO II. METODOLOGÍA. | 44 |
| 2.1. Carácter de la investigación. | 44 |
| 2.2. Justificación..... | 44 |
| 2.3. Pregunta..... | 45 |
| 2.4. Objetivos. | 46 |
| 2.4.1. General. | 46 |
| 2.4.2. Específicos..... | 46 |
| 2.5. Momentos..... | 46 |
| 2.6. Instrumentos y herramientas. | 46 |
| 2.6.1. Revisión Secundaria. | 46 |
| 2.6.2. Mapeo de Actores..... | 47 |
| 2.6.3. Ficha de predios..... | 47 |
| 2.6.4. Cartografía..... | 49 |
| 2.6.5. Prospectiva Territorial. | 49 |
| CAPITULO III. Marco conceptual. | 51 |
| 3.1 Marco Referencial | 51 |

| | |
|--|-----------|
| 3.1.1 Constitución Política de Colombia..... | 51 |
| 3.1.2 Ley 1450 de 2011. Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014 “Prosperidad para Todos” | 51 |
| 3.1.3 Plan de Desarrollo Departamento de Caldas. 2012-2015. "Caldas Compromiso de Todos" 55 | |
| 3.1.4 Plan de Desarrollo Departamento de Caldas. 2014-2015 "Caldas en la Ruta de la Prosperidad" | 57 |
| 3.1.5 Plan de Desarrollo Municipales..... | 58 |
| 3.1.6. Planes de Ordenamiento Territorial..... | 62 |
| 3.1.7. Documento COMPES SOCIAL Nro. 091 “Metas y Estrategias de Colombia para el Logro de Los Objetivos de Desarrollo Del Milenio - 2015”..... | 63 |
| 3.1.8. Ley 9 de 1989. Sobre Planificación de Desarrollo Municipal. Compraventa y expropiación de bienes. Legalización de Títulos. | 64 |
| 3.1.9. Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial..... | 64 |
| 3.1.10. Ley 1454 de 2011. LOOT. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial..... | 67 |
| 3.1.11. Ley 1469 de 2011. Ley de Suelo Urbanizable..... | 67 |
| 3.1.12. Decreto Ley 019 de 2012. Ley Antitrámites. | 67 |
| 3.1.13. Ley 1537 de 2012. Ley de Vivienda | 68 |
| 3.1.14. Ley 1551 de 2012. Nuevo Código de Régimen Municipal | 69 |
| 3.1.14.1 Decreto 1333 de 1986. Primer Código de Régimen Municipal..... | 70 |
| 3.1.14.2. Ley 44 de 1990. Impuestos a la propiedad raíz | 70 |
| 3.2 Marco Teórico..... | 71 |
| 3.2.1 Sobre el concepto de Desarrollo..... | 71 |
| 3.2.2. Sobre el concepto de Territorio | 73 |
| 3.2.3. Sobre Desarrollo a Escala Humana | 74 |
| 3.2.4. Sobre Desarrollo Regional | 75 |
| 3.2.5. Sobre Desarrollo Sostenible | 76 |
| 3.2.6. Sobre Ordenamiento Territorial | 77 |
| 3.2.7. Sobre la Planificación Estratégica Territorial..... | 78 |
| 3.2.8. Sobre Sociedad y Cultura | 80 |
| CAPITULO IV. TRABAJO DE CAMPO..... | 82 |
| 4.1. Semillero de Investigación | 83 |
| 4.1.1. Antecedentes: | 83 |
| 4.1.2. Nombre del Proyecto de Investigación: | 83 |
| 4.1.3. Resumen: | 83 |
| 4.1.4. Objetivo general | 83 |
| 4.1.5. Objetivos específicos..... | 83 |
| 4.1.6. Metodología propuesta | 84 |
| 4.1.7 Resultados esperados..... | 84 |
| 4.1.8 Grupo Investigador..... | 84 |
| 4.1.8 Generalidades: | 84 |

| | |
|---|------------|
| 4.2 Mapeo de Actores..... | 85 |
| CAPITULO V. SISTEMATIZACION | 90 |
| 5.1 Predios Identificados | 90 |
| 5.2 Caracterización de Predios | 91 |
| 5.3 Barrios y proyectos Inconclusos..... | 92 |
| 5.3.1 Municipio de Manzanares | 92 |
| 5.3.2 Municipio de Pácora..... | 93 |
| 5.3.3 Municipio de Aguadas..... | 94 |
| 5.4 Tipo de Propiedad | 95 |
| 5.5 Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios | 95 |
| 5.5.1 Acueducto..... | 95 |
| 5.5.2 Alcantarillado | 96 |
| 5.5.3 Energía..... | 96 |
| 5.5.4 Gas..... | 97 |
| 5.5.5 Aseo..... | 97 |
| 5.5.6 Disponibilidad de Otros Servicios..... | 98 |
| 5.6 Uso del Suelo | 98 |
| 5.7 Cartografía..... | 99 |
| 5.7.1 Municipio de Pácora..... | 99 |
| 5.7.2 Municipio de Aguadas..... | 100 |
| 5.7.3 Municipio de Manzanares | 100 |
| CAPITULO VI. ANÁLISIS DE RESULTADOS..... | 102 |
| 6.1. Predios Identificados | 102 |
| 6.2 Características de los Predios. | 103 |
| 6.3 Barrios y Proyectos Inconclusos | 103 |
| 6.3.1 Manzanares..... | 104 |
| 6.3.2 Pácora. | 105 |
| 6.3.3 Aguadas. | 107 |
| 6.4 Tipo de Propiedad | 108 |
| 6.5 Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios | 109 |
| 6.6 Uso del Suelo | 109 |
| CAPITULO VII. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 111 |
| 7.1 Evaluación del Potencial de Suelo Urbano para Construcción de VIS | 111 |
| 7.2 Aplicación de Instrumentos de Planificación | 115 |
| 7.2.1 Planes de Ordenamiento Territorial - POT..... | 116 |
| 7.2.2 Plan de Desarrollo - PD..... | 118 |
| 7.2.3 Control Urbano..... | 118 |
| 7.2.4 Códigos de Construcción..... | 118 |

| | |
|---|------------|
| 7.3 Gestión Estratégica Público - Privada | 119 |
| 7.4 Asistencia Técnica a los Municipios | 120 |
| CAPITULO VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. | 124 |
| 8.1. Conclusiones. | 124 |
| 8.2. Recomendaciones..... | 125 |
| Bibliografía..... | 126 |
| ANEXOS..... | 129 |
| 1. Reporte Proyectos de Investigación (Univ. Nacional) | 129 |
| 2. Resolución Nro. 040. Aprobación semillero de investigación | 129 |
| 3. Cartografía de base..... | 129 |
| 4. Fichas técnicas prediales | 129 |
| 5. Planos de Resultado..... | 129 |
| 6. Bases de Datos..... | 129 |

INTRODUCCIÓN

La actual política de vivienda del gobierno nacional centra sus esfuerzos en promover proyectos de vivienda gratuita que buscan darle atención a la población vulnerable, en situación de desplazamiento forzoso por el conflicto armado o en condición de desastres naturales.

Esta realidad deja a un lado a los hogares que no se encuentran en ninguna de las condiciones antes mencionadas y que disponen de un lote, pero que no cuentan con los recursos suficientes para adelantar las obras de construcción de su vivienda.

La situación es bien particular, dado que es un poco complejo para que un hogar que dispone de un lote pueda inscribirlo en un plan de vivienda y que su proyecto de solución individual cuente con respectiva licencia de construcción, tal y como lo establece la normatividad al respecto, máxime si no tiene conocimiento general sobre el tema o no dispone de los recursos para contar con profesionales del sector que lo asesoren al respecto. Se debe anotar que legalmente los proyectos de vivienda son formulados mediante una metodología establecida por el Ministerio Vivienda Ciudad y Territorio y viabilizados por la Financiera de Desarrollo Territorial - FINDETER o por las entidades con las cuales se tenga previo convenio o autorización, para luego ser presentados a las distintas convocatorias.

Estos proyectos requieren ser desarrollados por oferentes aprobados por el Ministerio, y son los responsables directos de su formulación, promoción y gestión en los aspectos técnico, legal y financiero.

Se está presentado una coyuntura al respecto, en razón a que el subsidio familiar de vivienda, el cual es un recurso económico fundamental para el cierre financiero de cualquier plan de vivienda de interés social, no está siendo asignado concretamente para la población que tanto lo necesita, debido a que no se cuenta con suficientes Planes de vivienda y no se tienen oferentes que se dediquen a dicha labor.

Teniendo en cuenta las circunstancias anteriores, surge una propuesta para la formulación de proyectos de vivienda de interés social para algunos hogares dispersos a lo largo y ancho del departamento de Caldas. Esta experiencia fue desarrollada en el convenio Interadministrativo de Gestión y Extensión Solidaria entre la Caja de Compensación de Caldas - CONFAMILIARES y la Universidad Nacional Sede Manizales; específicamente con su facultad de Ingeniería y Arquitectura. Se contó con el apoyo de algunas entidades territoriales del departamento y la participación de los hogares quienes eran el eje central del proyecto.

En el marco de este convenio, se desarrollaron un conjunto de estrategias que permitieran estructurar soluciones de vivienda para hogares de varios municipios que cuenten con un lote de su propiedad, y que consistió básicamente en la elaboración de estudios y diseños técnicos para cada solución, con el fin de formular y presentar proyectos de vivienda de interés social.

Este proceso de formulación y presentación de proyectos debe seguir los lineamientos establecidos por la normatividad vigente, la cual se mantiene en constante modificación y actualización por parte del Gobierno Nacional. Como referentes normativos principales se encuentran el Decreto 2190 de Junio 12 de 2009 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero¹, y la Resolución 895 del 17 de Mayo de 2011 que define las condiciones y metodologías para su viabilidad técnica, legal y financiera.

Bajo el presente escenario, se plantea esta investigación para los municipios de Pácora, Aguadas y Manzanares, con el fin de identificar y caracterizar la disponibilidad de suelo urbano apto para la formulación de proyectos de Vivienda de Interés Social, aplicando una metodología desarrolla para tal fin, bajo las modalidades de adquisición de vivienda y construcción en sitio propio - CSP, previstas en el modelo de gestión de la política nacional de vivienda.

Precisamente el Decreto 2190 de 2009 define la CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO como: *“La Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa”*.

Al respecto es preciso aclara que los lotes pueden ser de propiedad pública o privada, y que no necesariamente para el desarrollo de los proyectos de CSP los lotes deben estar directamente a título de cada hogar potencial. Dependiendo de la formulación y estructuración del proyecto se concretará dicha condición, es decir el lote puede ser: de la entidad territorial; y esta lo puede ceder a título gratuito siendo parte de su cofinanciación como subsidio en especie -si existe voluntad política-, o de particulares; con una escritura pública que de fé de la propiedad del mismo.

Así las cosas, los resultados de esta tesis de grado serán un aporte importante para la revisión general de los actuales Planes de Ordenamiento Territorial y la proyección de los planes de segunda generación, como también para la estructuración de los Planes de Desarrollo y la definición de metas en materia de vivienda para los tres municipios objeto de estudio.

¹ Este decreto reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007.

CAPITULO I. CONTEXTO.

1.1 Localización del Área de Estudio.

El Departamento de Caldas está localizado en la parte centro-occidental del País, entre los 05°46'50" y los 04°4'19" de latitud norte, y los 74°37'53" y 75°57'26" de longitud oeste; limitando con los departamentos de Antioquia al Norte, Boyacá y Cundinamarca al Oriente, Tolima al Sur y Risaralda al Suroccidente. El Departamento lo conforman 27 municipios y geográficamente se divide en 6 subregiones, según sus características culturales y socioeconómicas del territorio. (CORPOCALDAS, 2013)

Tabla 1. Subregiones del Departamento de Caldas

| SUBREGIONES | MUNICIPIOS |
|--------------------|---|
| Norte | Aguadas, Pácora, Salamina y Aranzazu |
| Alto Occidente | Marmato, La Merced, Filadelfia, Supía, Riosucio |
| Oriente | Marulanda, Manzanares, Pensilvania y Marquetalia |
| Centro Sur | Neira, Villamaría, Chinchiná, Palestina y Manizales |
| Bajo Occidente | Anserma, Risaralda, San José, Belalcazar y Viterbo |
| Magdalena Caldense | Victoria, Samaná, Norcasia y La Dorada |

Fuente: Elaboración Propia, 2013

Figura 1. División Político Administrativa del Departamento de Caldas

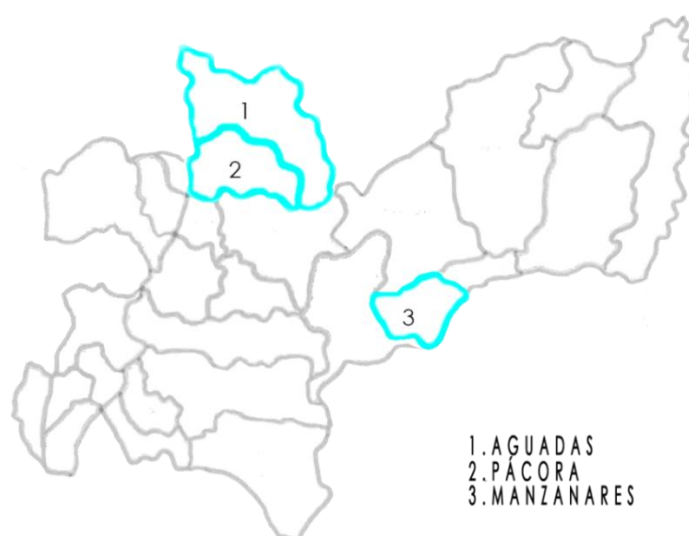


Fuente: <http://noticolectivo.blogspot.com/p/nodos-regionales.html>

En el presente trabajo de investigación se decidió tomar como área de estudio a tres (3) municipios del departamento de Caldas así: Pácora, Aguadas y Manzanares. Los dos primeros localizados en la Subregión Norte y el tercero en el Alto Oriente del Departamento.

Se determinó como objeto de estudio dichos municipios dado el conocimiento general sobre todo en los localizados en la zona Norte y a la experiencia laboral por parte del investigador en temas propios de la planeación y los servicios públicos en el municipio de Pácora. Con respecto al municipio de Manzanares gracias a la conexión y vínculos profesionales con la Secretaria de Planeación y a voluntad político administrativa de la Administración Municipal en razón a que el tipo de trabajo a realizar encajaba dentro de las metas formuladas dentro del Plan de Desarrollo 2012-2015.

Figura 2. Ubicación de los municipios del área de estudio.



Fuente: Elaboración Propia, 2013.

Tabla 2. Información General del Área de Estudio

| Información General | PACORA | AGUADAS | MANZANARES |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Otros Nombres | Arma Nuevo | La Aguada, Nueva Colonia, Ebejicó | Villa de El Edén, Aguabonita |
| Fecha de Fundación | 1817 | 1808 | 1864 |
| Temperatura Media (°C) | 18 | 17 | 20 |
| Extensión en (Km ²) | 265.9 | 482.7 | 210 |
| Número de Habitantes | 14.448 | 22.307 | 18.143 |
| Gentilicio | Pacoreño o Pacoreña | Aguadeño o Aguadeña | Manzanareño o Manzanareña |
| Altitud (m.s.n.m) | 1819 | 2214 | 1863 |
| Distancia a Manizales (Km) | 111 | 126 | 117 |

Fuente: Elaboración Propia, en base a Información de la página Gobierno en Línea, 2013.

1.2 Dimensiones del Desarrollo.

A continuación se realiza un análisis de los atributos de los territorios objeto de estudio, en el marco de las Dimensiones del Desarrollo: Ambiental, Físico - Espacial, Socio - Cultural y Económica, para cada uno de los tres municipios que son Pácora, Aguadas y Manzanares, teniendo como base de información los archivos disponibles en:

- Página web de la Gobernación de Caldas, con Información General para cada Municipio.
 - Páginas web Institucionales de cada Municipio, Gobierno en Línea.
 - Perfiles Municipales según el Boletín del Censo General de 2005 DANE
 - Agendas ambientales Municipales de CORPOCALDAS (2008)
 - Sistema de información de la Secretaria de Agricultura de la Gobernación de Caldas.
- Fuente: www.siap.gov.co

1.2.1. Dimensión Ambiental.

1.2.1.1 Municipio de Aguadas

Flora

En el municipio de Aguadas se ha evidenciado una desaparición de la vegetación natural, la cual se transformó en los paisajes cafetero y ganadero de la actualidad, razón por la cual ha permanecido una mínima parte de la flora y de la fauna nativas que se concentran especialmente en la zona fría, en los bosques de Tarcará, Risaralda, Santa Inés y Llano Grande Arriba, los cuales están conectados con la reserva forestal central haciendo parte del bosque andino más extenso e importante del Departamento. En esta faja del llamado “Bosque de Niebla”, es posible encontrar algunas especies valiosas como el roble, cedro y comino y una gran variedad de orquídeas silvestres en la microcuenca de Tarcará.

Fauna

En el municipio existe una gran cantidad de especies de fauna en atención a su diversidad climática y posición geográfica, no obstante que en los últimos años se ha venido reduciendo la biodiversidad debido a la transformación del paisaje natural por la ampliación de la frontera agrícola. Sin embargo, según la agenda ambiental de CORPOCALDAS, se estima la presencia de 24 familias de mamíferos que abarcan 53 especies, siendo la danta de páramo el más grande ubicándose en las cimas de la cordillera Central, y actualmente en peligro de extinción. Las aves son abundantes especialmente sobre los 2.000 m.s.n.m., con un inventario estimado en 38 familias y 259 especies, sobresaliendo los gavilanes, palomas, carpinteros, loritos, colibríes y miras, entre otros. Los anfibios por sus hábitos y reducido tamaño, pasan desapercibidos estimándose una población de siete familias y 40 especies, mientras que a nivel de reptiles se encontraron siete familias y 40 especies. Respecto al inventario de peces se han determinado 13 familias y 34 especies donde se destacan cachamas, sabaletas, mueludas y en las partes altas la trucha.²

² Información General del Municipio. http://aguadas-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

El Relieve del territorio aguadeño está comprendido en uno de los ramales de la cordillera central, denominado la cordillera de “Santa Rita”, que entra al municipio desde lo alto del galápagu y va a morir en la confluencia del río de Arma con el Cauca.

Páramo

Localizado al norte y al oriente, la parte propiamente alta de la cordillera de Santa Rita, caracterizada por zonas de frió intenso, casi paramuno, con alturas considerables como San Ignacio (la más elevada), La Picarra, Tarcará, Santa Inés, Santa Rosa, Asombrosa, Alto Oso, Malabrigo, El Volcán y el Yarumo.

Estos ramales mueren en el río Arma con descensos bruscos que provocan el gran cañón del Arma. Vistos a lo lejos parecen un abanico de montañas. Un ramal, hacia el sur, denominado “colorados” que se desprende de la cordillera de Santa Rita y muere en el riachuelo de Pácora.

Cordillera

Hacia el sur, y partiendo de Monserrate, se desprende el ramal de San Nicolás, que finaliza en la quebrada de Bareño. A poco de su nacimiento (en Monserrate) se bifurca hacia la derecha en otro ramal denominado Pito, que muere en el río Pácora.

Hacia el occidente, hay una serie de alturas aisladas por medio de quiebras o cuencas interandinas: Alto de Montaña, separada del alto de Buenos Aires por la quiebra de Caciquillo más al norte están las alturas de Tumbabarreto y el Espinal hacia la confluencia Cauca-Arma.

De Buenos Aires se desprende una pequeña cordillera llamada Pirineos, que pasando por el poblado de Arma, termina en la desembocadura del riachuelo de Pácora con el río Cauca. Y La Lomota que desprendiéndose del Alto de la Montaña termina en el riachuelo de Pácora.

Ríos

Vertiente del Río Cauca

Corresponde al cañón del Cauca, que va desde la desembocadura del riachuelo de Pácora hasta la confluencia del río Arma. Comprende una vasta región ganadera del municipio.

Los principales afluentes del Cauca en Aguadas son: Riachuelo de Pácora, Macaré, Doña María, Villarás, Morales, Herradura, Ayala, Cambumbia y río Arma. La estrella fluvial de los afluentes aguadeños del río Cauca se halla en la cordillera de Santa Rita y sus ramales. El río Cauca, sirve de límite con los municipios de antioqueños de Caramanta y Valparaíso.

Vertiente del Río Arma

Corresponde al cañón del río Arma, desde los valles altos de San Félix (Salamina) hasta su desembocadura en el río Cauca (la Pintada). Es la principal vertiente del municipio por la calidad de afluentes y la riqueza agrícola y ganadera de sus cuencas.

El río Arma sirve de límites con los municipios Antioqueños de Santa Bárbara, Abejorral y Sonsón.

Vertiente del Riachuelo de Pácora

Corre por tierras aguadeñas desde donde la confluye la quebrada el Cedral, hasta su desembocadura del río Cauca.

Los territorios bañados por esta vertiente son ricos en agricultura: caña de azúcar, café, maíz, iraca (materia prima para la industria del sombrero aguadero) etcétera.

El riachuelo de Pácora sirve de límite del Municipio Caldense del mismo nombre.

1.2.1.2 Municipio de Pácora

Flora

La riqueza ambiental de Pácora está representada por los bosques de reserva forestal central que conforman el corredor que recorre el departamento de Caldas desde río Blanco en Manizales hasta el municipio de Sonsón en Antioquia: en la parte alta de la cordillera se ubican especies naturales primarias y varias especies maderables como roble, cedro y comino.

La cobertura actual la constituyen monocultivos. En la zona templada predomina el café, el resto del territorio se dedica a la explotación ganadera de clima frío y cálido en áreas marginales para el café, siendo evidente la carencia de vegetación natural³

Fauna

En cuanto a la fauna son apreciables 22 familias de mamíferos, amplia población de peces, algunos reptiles y anfibios en las riveras del río Cauca.

Las fuentes de aguas de la localidad son diversas, abundantes y muy apreciables entre ellas se destacan los ríos Cauca, Pozo y San Lorenzo y las quebradas Guarguarabá y La Mica.⁴

El municipio posee muchas corrientes de agua que poco a poco comienzan a menguar su caudal o a desaparecer por falta de una política acertada de reforestación que evite la quema de los bosques, la tala de los árboles y la recuperación de los terrenos para potreros en forma indiscriminada e incontrolada.

Las características fisiológicas del Municipio de Pácora, han incluido en forma directa en el origen y confirmación general de la red hidrográfica predominante.

Las corrientes de agua proceden de la precipitación y luego por escorrentía van formando una serie de causas fluviales, cuyo volumen varía de acuerdo a las épocas soleadas o lluviosas.

Hoya del Río Cauca

Constituye la primera y más importante cuenca fluvial del municipio, ya que a ella tributan las aguas que recorren esta región. Su cauce va de sur a norte en una longitud de 10 kilómetros.

Su caudal es torrencioso y el levantamiento del macizo de los mellizos, ocasiona el estrechamiento de la cuenca del río.

³ Corpocaldas (2008).

⁴ Información General del Municipio. http://pacora-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

Hoya del Río Pácora

Nace en el alto de las coles, tiene una extensión de 23 kilómetros. Desde su nacimiento hasta recibir las aguas de la Quebrada el Cedral, su recorrido es de sur a norte, a partir de allí su recorrido es de oriente a occidente. Es altamente contaminado ya que a él desembocan todas las aguas residuales del municipio, además es utilizado como basurero municipal.

Hoya del Río Pozo

Nace en el extremo sur-occidental del municipio de Pácora, en las estribaciones de la Cordillera Cimitarra. Tiene una extensión de 28 kilómetros. Corre de oriente a occidente, tributa sus aguas al río Cauca.

1.2.1.3 Municipio de Manzanares

Flora

Manzanares es una región que goza de una variada vegetación, es muy rica en montañas con gran diversidad de maderas nativas de las cuales podemos enumerar las comunes: Cerezo, nogal, laurel, aguacatillo, cedro colorado, yarumo, roble, entre otras. También podemos mencionar algunos árboles frutales como el naranjo, limón, guanábanas, chachafrutos, guamos, churimo, cacáo de monte, anón, madroño, etc.

Entre los ornamentales podemos destacar el siete cueros y el sauce. Además hay que destacar la gran variedad en la vegetación herbácea como la dormidera, la acedera, escobadura, yerbamora, rascadera etc. Como no hay planificación para el mantenimiento de los recursos tan diversos de los cuales Manzanares es poseedor, se están perdiendo a pasos agigantados depredando toda la flora existente para dar paso a los pastizales, y es por ello que las cuencas de los ríos se están quedando desprotegidas a causa de la tala indiscriminada para ampliar los terrenos de cosecha y la cría de ganado de doble utilidad.⁵

Fauna

En este aspecto el municipio cuenta con un número dentro de la montaña espesa, aunque se ha ido mermando debido a la práctica de la caza y además por los mismos fenómenos se ha disminuido la flora, los ejemplares para destacar son los siguientes: La Bouga, el cusumbo, el perro de monte, el zorro, el guatín, la chucha, la guacharaca, etc.

El municipio una extensión total de 209.7 km. en tierras que antes pertenecieron a las tribus Pantágoras y Marquetones.⁶

Ríos

Río La Miel

⁵ Información General del Municipio. http://manzanares-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

⁶ Información General del Municipio. http://manzanares-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

Es la segunda fuente hídrica más importante del oriente de Caldas, después del río Magdalena. A su paso por Manzanares es utilizado como sitio tradicional de paseo, propicio para la pesca y el baño.

Río Santo Domingo

Nace en el Cerro Guadalupe y desemboca en el río Guarinó; recibe las aguas de las quebradas El Palo, El Rosario, Santa Clara y Las Brisas. Es utilizado como lugar recreativo por los pobladores de esta localidad.

1.2.2. Físico - Espacial.

1.2.2.1. Municipio de Aguadas

Foto 1. Vista Panorámica del Municipio de Aguadas



Fuente: Elaboración Propia, 2013

Aguadas limita por el Norte con los siguientes municipios antioqueños de Santa Bárbara, Abejorral y Sonsón, al Oriente con Sonsón, al Sur con el municipio de Salamina, en el lado occidental con el municipio de Pácora y con los municipios Antioqueños de Caramanta y Valparaiso.

El municipio de Aguadas está dividido para su administración en dos importantes sectores: urbano y rural.

Sector urbano: Comprende la ciudad con su zona central que contienen los principales edificios públicos, oficinas, templos, zona comercial y barrios residenciales.

Barrios Aguadeños: Pore, Buenos Aires, Los chorros, Chagualo, Corozo, Cambumbia, La Habana (la vana), Aguas Claras, Alto de la Virgen, Olivares, La Cuchilla, La Granja, La Manuela, Barrio Obrero, Barrio San Vicente, Barrio Jaime Baena Calderón.

Por ser quebrada su topografía el municipio se extiende hacia el sureste, región que ofrece las mejores perspectivas para su desarrollo urbanístico.

Sector Rural: Comprende la región rural del corregimiento de Arma, la inspección de La Mermita y las diferentes veredas.

Corregimiento de Arma: tiene jurisdicción sobre las siguientes veredas: Túquerres, la Cruz, la Gloria, la Tebaida, La Yalita, Patuleco, San Roque, Santa Helena, la Calendaria, Pirineos, Tierrafría, la Armenia, San Fernando.

La Inspección de La Mermita: está situado al noreste de la cabecera municipal y a 26 kilómetros de distancia.

Veredas Aguadeñas: Guaimaral, Cajones, Cañaveral, Pore Arriba, Guaco, Tamboral, Rio Arriba, San Martín, El Pomo, Mermita, El Cedral, La Chorrera, La Arenosa, Alto del Oso, La Asombrosa, Barro Blanco, Santa Rita, Santa Rosa, Santa Inés, Llanogrande, Tarcará, La Picarra, Encimadas, Los Naranjos, La grilla, Arellinal, Peñoles, San Pablo, Viboral, Colorados, La Castrillona, La Zulia, San Nicolás, El Edén, Santa Ana, Bareño, Los Charcos, Pito, La Loma, La Seca, La Gorrana, Casillo.

Vías de Comunicación:

Al municipio de Aguadas se accede a través de dos recorridos: uno que empalma a Manizales con esta localidad a través de las poblaciones de Neira, Aranzazu, Salamina y Pácora, y otro por la vía Panamericana entre Manizales y Medellín, desviándose en el municipio antioqueño de La Pintada. Estas vías se encuentran en regular estado de conservación, con trechos aún sin asfaltar y bajas especificaciones técnicas, lo que dificulta su tránsito especialmente en época de invierno. Sin embargo, la malla vial de Aguadas tiene buena cobertura ya que las carreteras llegan a los sectores rurales más poblados, pero con las limitaciones ya mencionadas, destacando las vías que parten de este municipio hacia Medellín, Manizales, Pácora, Sonsón, San Martín, El Pomo y Pisamal como las más extensas.⁷

1.2.2.2. Municipio de Pácora

El Municipio de Pácora está ubicado al Norte del Departamento de Caldas, limita al Norte y al Oriente con Aguadas, al Sur con Salamina y la Merced y al Occidente, separado por el río Cauca, con Marmato. En su territorio se ubican los corregimientos de San Bartolomé, Castilla, Buenos Aires, Los Morros, Las Coles y San Lorenzo.

Está localizado en terreno montañoso, su arquitectura se desarrolla en forma de cuadrícula, las carreteras se desplazan en sentido longitudinal siguiendo las curvas de nivel, pero si se observa en el sentido de las calles, las cubiertas de teja de barro forman aleros escalonados, presentando un impresionante espectáculo en precipitado descenso hacia la quebrada Pácora. Básicamente es un pueblo de gran cantidad de casas de tapia y bahareque, con tejas de barro y paredes escaladas matizadas de vivos colores y ventanas. Tiene en su centro histórico un potencial de desarrollo hasta ahora no utilizado y el cual generaría nueva dinámica de vida.

⁷ http://aguadas-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

Pácora es un pueblo bañado en fuentes cristalinas, aparte de su riqueza artística, cultural y turística, este municipio del norte de Caldas posee un encanto único para propios y extraños, la abundancia y la pureza de los ríos y quebradas que recorren toda su geografía.

Foto 2. Vista Panorámica del Municipio de Pácora



Fuente: <http://reportame.blogspot.com>

El Municipio del Agua:

El atractivo más importante de Pácora frente a las aguas está representado en las cinco quebradas que atraviesan el subsuelo de la zona urbana del municipio denominadas: Pácora, Manantiales, Volcán o Chucha, Las Olletas y El Capiro.

Sin embargo es la quebrada Manantiales la que atraviesa todo el municipio pasando por debajo de las casas y calles del municipio. Todas estas quebradas poseen puentes que confirman su existencia y contribuyen al embellecimiento local. La mayoría de los puentes son hechos en bóveda, ladrillo macizo y pegado con calicanto (mezcla de cal, sangre y arena). Entre los más representativos se encuentran los ubicados en las carreras segunda, tercera y cuarta y el que se ubica entre las calles terceras, cuarta y quinta.⁸

Dicha particularidad en cuanto a la cantidad de quebradas y la condición de cruzar cruzar la cabecera urbana, le dan a Pácora la connotación de Municipio del Agua, como es llamado culturalmente en la región.

Vías de Comunicación:

Se encuentra la Vía Manizales- Pácora, siguiendo la ruta que atraviesa todo el Norte de Caldas, pasando por los Municipios de Neira, Aranzazu y Salamina.

⁸ Información General del Municipio. http://pacora-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

También se puede llegar por la vía Manizales – Medellín. Llegando al Municipio del suroeste antioqueño de La Pintada y tomando la vía que conduce hacia el Municipio de Aguadas, atravesando el corregimiento de Arma. El recorrido por ambas vías es aproximadamente el mismo.

Corregimientos y Veredas

Tabla 3. Corregimientos y veredas del Municipio de Pácora.⁹

| CORREGIMIENTOS | VEREDAS |
|----------------|--|
| CASTILLA | Arrieta, Tamboral, Miraflores, El Limón, San Francisco, Estación Pácora, El Barro, Miraflores, Castilla (cabecera corregimental). |
| SAN BARTOLOMÉ | La Loma, El Escobal, El Guayabo, La Soledad, Cerrogrande, El Rodeo, La Quinta, Estación Salamina, Alto Pozo, San Bartolomé (cabecera corregimental). |
| BUENOS AIRES | Carboneral, San Miguel, Buenos Aires, Campo Alegre, El Cedral. |
| LOS MORROS | Payandé, Filobonito, Los Morros, La Palma, El Topacio, Palocabildo, San Antonio. |
| LAS COLES | Ginebra, Loma Hermosa, La Margarita, La Albania, Mata de Guadua, El Castillo, Las Trojes, Las Coles, Vendiagujal y el Silencio. |
| SAN LORENZO | La Cubana, Los Medios, San Lorencito, San Lorenzo, La Suecia, Maracas, El Congo, Palma Fría., Olivares |

Fuente: Documento Técnico soporte del POT de Pácora. 2004

1.2.2.3 Municipio de Manzanares

El Municipio de Manzanares limita con los siguientes Municipios: al Norte con Pensilvania, al Oriente con Marquetalia, al Sur con Fresno (Municipio del Departamento de Tolima) y al Occidente con Marulanda.

Las construcciones urbanas, no poseen un estilo arquitectónico armónico y homogéneo, por la carencia de un sistema de control en el proceso de urbanización, lo que hace que los propietarios organicen sus viviendas, cada cual a su gusto y sin tener en cuenta patrones de construcción. Por lo general son en madera, bahareque y en concreto, aunque últimamente muchas han sido remodeladas con elementos modernos de construcción.

Estas viviendas son en su mayoría de 1 o 2 pisos, existen otras de 3 o más. Su construcción ha sido realizada en la mayoría de los casos sin ninguna técnica de, pues no cuentan con un esquema arquitectónico que garantice el bienestar e independencia de cada espacio en la vivienda, dicha situación se generaliza tanto en el área urbana como rural.

Corregimientos:

⁹ <http://pacora-caldas.gov.co/territorios.shtml?apc=bbxx-1-&x=1903571>

Corregimiento Aguabonita

Este centro poblado debe su forma y su distribución a la geoforma sobre la cual fue construido (cuchilla alargada). Esta característica le ha permitido desarrollarse sobre un eje principal a ambos lados de la vía que conduce hacia las veredas San Vicente, Guayaquil y La Gallera.

Corregimiento Los Planes.

Debe su forma y su distribución a la geoforma sobre la cual fue construido. Esta característica le ha permitido desarrollarse sobre dos ejes principales, un eje a ambos lados de la vía que conduce hacia Marquetalia, y un segundo eje desarrollado en ambos lados de la vía que conduce a la vereda San Juan la Siria.

Corregimiento Las Margaritas

Se ha desarrollado sobre un eje, a ambos lados de la vía que conduce hacia la vereda Las Mercedes.

Foto 3. Vista Panorámica del Municipio de Manzares



Fuente: Lugares hermosos de Colombia. <http://jialcarpa.blogspot.com/2013/06/blog-post.html2>

Vías de Comunicación

La ruta desde Manizales es la carretera hacia el Magdalena Medio, pasando por Padua-Tolima, encontrando el sitio llamado Petaqueros y desviándose hacia la izquierda, se baja al puente sobre el Río Guarinó, y luego se continúa ascendiendo por las veredas San Pedro Villalor, Campo Alégre, Llanadas, Dos Quebradas hasta llegar a Manzares, este recorrido tiene una duración de más o menos 2 horas y media.¹⁰

¹⁰ http://manzares-caldas.gov.co/informacion_general.shtml

Foto 4. Vía de acceso al Municipio de Manzares (salida a Manizales)



Fuente. Página Institucional del Municipio. www.manzares-caldas.gov.co

1.2.3. Económica.

1.2.3.1. Municipio de Aguadas

El café y la ganadería son los principales ejes de la actividad económica, al tiempo que se impulsan nuevos productos y asociaciones. Al cultivo de grano, tanto tradicional como tecnificado están dedicadas 37500 hectáreas. En ganado bovino se cuentan 47500 cabezas.

A la caña panelera están vinculadas 1685 hectáreas. Otros renglones significativos son: maracuyá (45 has), mora (25 has), guineo (237 has), banano (142 has), fríjol (120 has), pepino cohombro (40 has) y yuca (30 has). A la Iraca, importante por su relación a la producción de artesanías están vinculadas 18 hectáreas.

La cría de cerdos alcanza los 2200 animales y se tienen unos 1200 equinos. En trucha arco iris se tienen unas 4000 unidades. Se cuentan con la asociación Pecuaria, que agrupa a unos 40 productores de leche, Asomermita (frutales) y de Moreros y paneleros, al tiempo que se fomenta el cultivo de la uchuva.

Aguadas tuvo en alguna época, pequeñas y medianas empresas que abastecían las necesidades primarias de la población: trilladoras de maíz, café, trigo, cacao, etc., chocolaterías, jabonarías, taller de curtiduría, fábrica de gaseosas, talleres para la elaboración y producción de sombreros aguadeños, etc.

Hoy estos productos son traídos de los grandes centros del país, menos los artesanales.

1.2.3.2. Municipio de Pácora

Las principales actividades económicas de Pácora son el cultivo de café que se extiende en 4 mil hectáreas, con el plátano como producto asociado. La caña panelera se ubica como el segundo producto agrícola del municipio cultivado de forma tradicional con rendimientos que varían entre las 40 y 100 cargas de panela por hectárea procesados en 86 trapiches motorizados.

La ganadería de ceba suma más de 9 mil cabezas de ganado, hay 62 estanques piscícolas y los frutales complementan las actividades del sector primario. Recientemente se han fomentado procesos de industrialización de golosinas y panela pulverizada que se comercializan principalmente en Medellín y Manizales.

1.2.3.3. Municipio de Manzanares

La economía del municipio es eminentemente agrícola; el café es el principal cultivo del sector primario con más del 80 % de la producción y de la mano de obra utilizada; en total este cultivo ocupa 3.721 hectáreas, de las cuales el 92 % son tecnificadas; la producción total anual es de 3.756 toneladas.

Foto 5. Cultivos de café en Manzanares



Fuente. Página Institucional del Municipio. www.manzanares-caldas.gov.co

En segundo lugar se ubica la caña panelera con un área sembrada de 670 hectáreas, una producción de 280 toneladas y rendimientos de 8 mil kilos por hectárea.

El tercer renglón es la ganadería con una población total de 5.300 reses distribuidas en doble propósito el 87 %, ceba integral el 10 % y lechería un 3 %, con una producción promedio de 4.400 litros diarios.

Dentro de la estrategia departamental de los distritos agroindustriales, Manzanares es el Centro de la subregión razón por la cual fue instalada una Planta de Tratamiento de Frutas y Hortalizas, gracias a la contribución del gobierno japonés y el departamento de Caldas; la Planta está destinada a impulsar la producción y transformación de alimentos, en la actualidad se está trabajando en la estandarización de los procesos básicos y en la capacitación para la conformación de una empresa regional.

1.2.4. Socio - Cultural.

1.2.4.1. Municipio de Aguadas

Población

Según el último Censo del año 2005, el municipio registra una población proyectada por el DANE para el año 2010 de 23.165 habitantes, de los cuales 10.886 (46,99%) estarían ubicados en la cabecera municipal y 12.279 (53,01%) en el resto del municipio, encontrándose que existe un mayor número de hogares que habitan en suelo rural sobre los que habitan en suelo urbano, con una diferencia del 7% más para la zona rural.

Tabla 4. Proyección de Población y Personas en NBI, para el Municipio de Aguadas

| Viviendas, Hogares y Personas | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Área | Viviendas Censo | Hogares General | Personas 2005 | Proyección Población 2010 |
| Cabecera | 3.016 | 2.904 | 9.835 | 10.886 |
| Resto | 3.256 | 3.265 | 12.472 | 12.279 |
| Total | 6.272 | 6.169 | 22.307 | 23.165 |

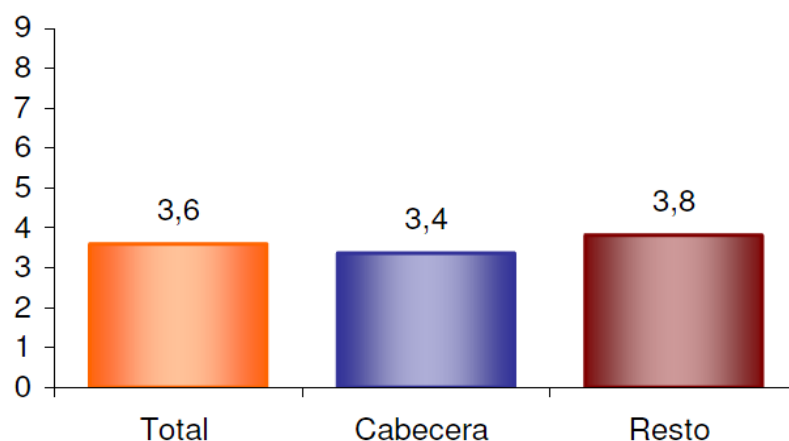
Personas en NBI (30 Junio 2010)

| Área | Prop (%) | Cve (%) * |
|--------------|-----------------|----------------------|
| Cabecera | 15,05 | 10,40 |
| Resto | 29,21 | 13,93 |
| Total | 22,99 | 10,37 |

Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

Comparando el valor de NBI para las cabeceras municipales de 15.05 % con el promedio nacional cuyo valor era del 19.66%, dicho indicador nos muestra que los rangos de pobreza para la cabecera del municipio de Aguadas están por debajo de las condiciones de pobreza a nivel nacional, pero supera el valor promedio del Departamento de Caldas cuyo valor es de 13,26%.

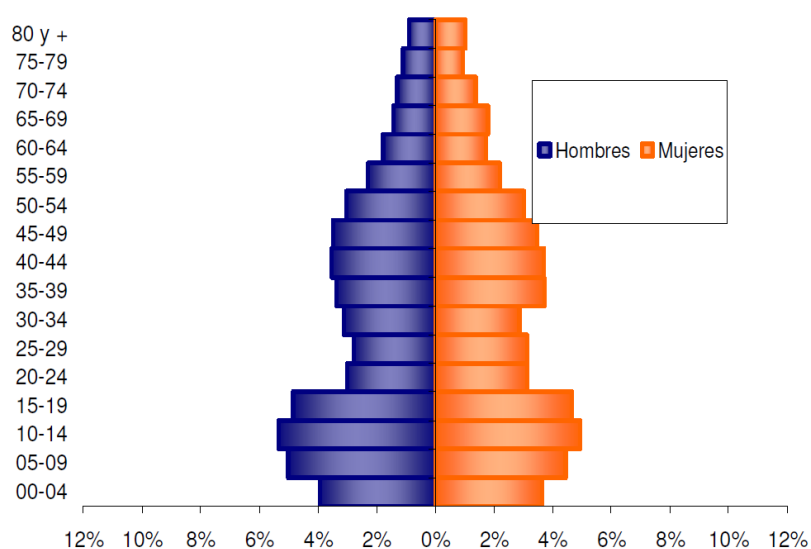
Figura 3. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Aguadas



Fuente: Censo DANE 2005

El Censo DANE 2005 reflejó para la cabecera municipal que cada hogar está conformado por 3,4 personas en promedio. De tal manera que existen en el Municipio de Aguadas un total de 2094 hogares que son habitados por un total de 6835 personas.

Figura 4. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Aguadas

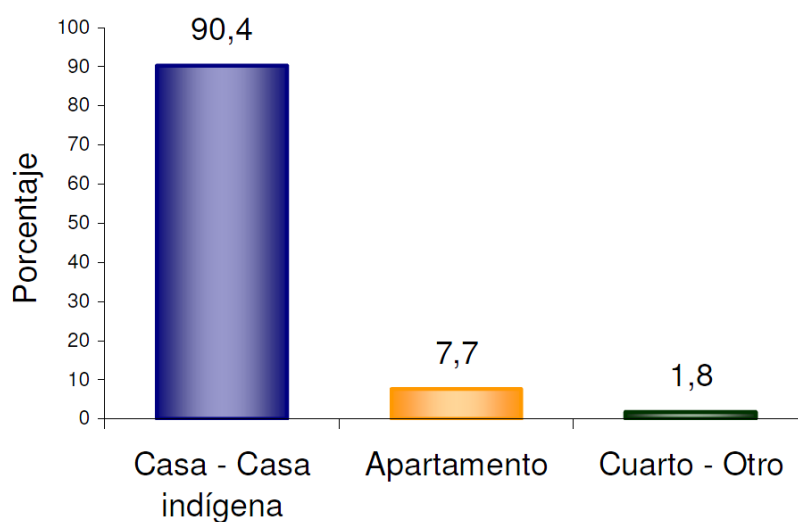


Fuente: Censo DANE 2005

Observando los datos de distribución por sexo para el municipio, se observa que existe una distribución equitativa entre ambos sexos. El 50,5% del total de la población de Aguadas son hombres y el 49,5% son mujeres.

La edad del 39,65 % de la población oscila entre los 15 y 40 años, seguido por un 18,44% con edades entre 5 a 14 años.

Figura 5. Tipos de Vivienda en el Municipio de Aguadas

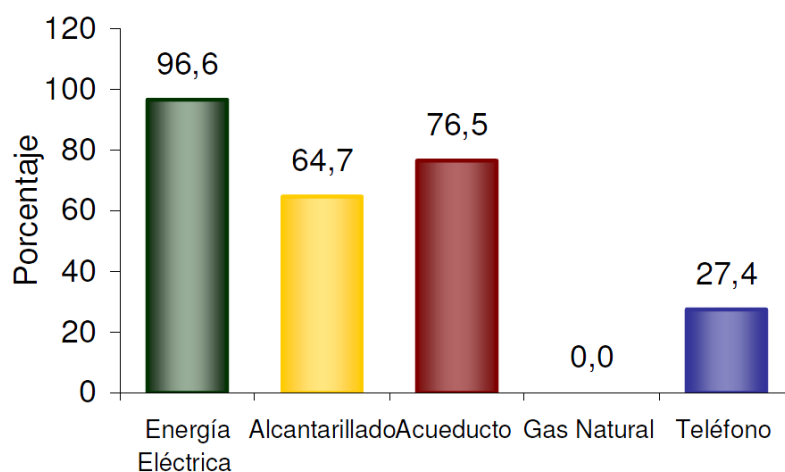


Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 90 % de las viviendas de los hogares del Municipio de Aguadas son casas. El 10% restante tiene otra solución de vivienda, llámese apartamento, cuarto u otro.

Servicios Públicos

Figura 6. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Aguadas

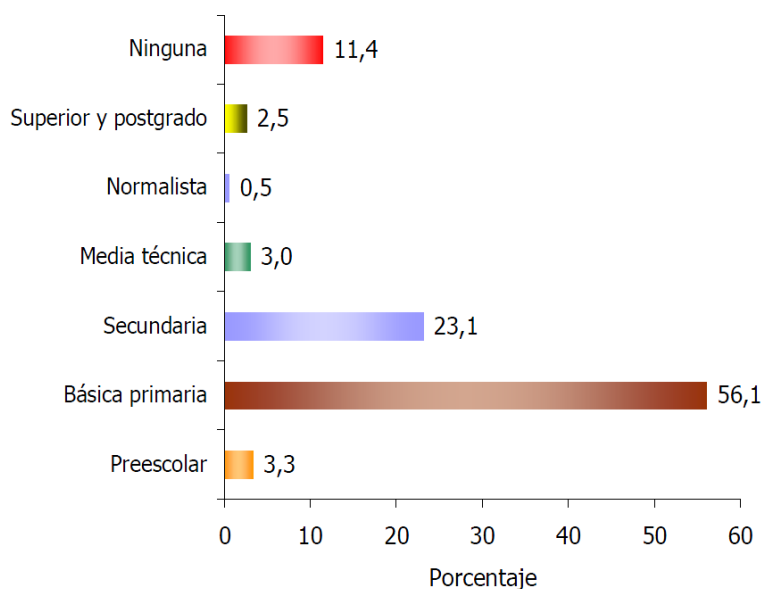


Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

En el municipio todavía no se cuenta con el servicio de gas domiciliario, el 76.5% de las viviendas dispone de acueducto, pero este mismo número no cuenta con servicio de alcantarillado, tan sólo el 64,7% disponen de este servicio. Se observa una gran cobertura del servicio de energía con el 96,6%.

Nivel Educativo

Figura 7. Nivel educativo de la población residente en Aguadas



Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 56,1% de la población residente en AGUADAS, ha alcanzado el nivel básica primaria; el 23,1% ha alcanzado secundaria y el 2,5% el nivel superior y postgrado. La población residente sin ningún nivel educativo es el 11,4%.

Patrimonio Cultural

Foto 6. Mural histórico, cultural y artístico del Municipio de Aguadas



Fuente: Propia, 2013

La Industria de la Iraca como Artesanía.

Es la industria la que ha dado fama a Aguadas, no solo en Colombia sino en el exterior. La iraca, materia prima de la industria Aguadeña, es una planta de clima tropical. Tiene varias denominaciones, según las regiones donde se cultiva: nucuma (Santander), iraca (Antioquia y Caldas), palmicha (Tolima), pipijapa (Nariño y Ecuador).

El sombrero Aguadeño, se convirtió en el sombrero tradicional de la región del Eje Cafetero y del territorio antioqueño. Como industria del tejido manual de la fibra de iraca tiene grandes coincidencias con el sombrero panameño y según los historiados, fue introducido del Ecuador.

Comidas y Bebidas Típicas

El Pionono: Fue traído por la Hermanas Vicentinas venidas de España y de algún lugar de Europa en 1850. En Europa era llamado Brazo de Reina, consumido por las clases más altas de la sociedad del Viejo Continente. Cuando llegó a Aguadas se le hicieron algunos cambios importantes al original y se le añadieron varios ingredientes nuevos que se encuentra en su interior como son el Arequipe, las Brevas y el Bocadoillo que es su particularidad, además tiene unos componentes básicos como son el huevo, la harina y el azúcar. En este tiempo también era consumido por las familias más prestigiosas de Aguadas. En 1900 se empezó a comercializar en todo el pueblo, en toda la región y en todo el país.

Arquitectura y Patrimonio Cultural:

Entre el inventario de bienes que conforman la arquitectura civil del municipio están: la avenida de Los Fundadores; que cubre parte de la carrera 3ª, de la calle 12 a 15, también se tiene el Parque de Bolívar; que es la sala de recibo de la ciudad y es catalogado como uno de los más bellos de Caldas, el Parque del Hospital y el Parque del Ayer y Rincones del Ayer.

Foto 7. Templo de la Inmaculada Concepción. Aguadas



Fuente: Propia, 2013

Dentro de la arquitectura religiosa está El Templo de la Inmaculada Concepción, el cual se convierte en el lugar más importante para los aguadeños católicos, quienes heredaron de sus fundadores y colonizadores muchas de las virtudes religiosas. También se encuentra el Templo de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá, segunda parroquia urbana de la ciudad, erigida en 1954 y que es catalogada como uno de los templos más modernos del Departamento.

Foto 8. Templo de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá.



Fuente: Propia, 2013

Foto 9. Pueblito Viejo. (Réplica del Pueblito Paisa de Medellín Antioquia). Aguadas



Fuente: Propia, 2013

Con respecto a obras de arquitectura popular se tiene como referentes importante el Pueblito Viejo en Bahareque, el cual una réplica del Pueblito Paisa que se encuentra en la ciudad de Medellín. Se encuentra localizado a unas pocas cuadras del centro municipal.

Está compuesto por una vía adoquinada de una longitud de un (1) Km aproximadamente que permite la llegada a una pequeña plaza empedrada. Se trata de unas 15 construcciones, todas ellas a semejanza de la arquitectura antioqueña en bahareque y con coloridas ventanas y balcones de madera.

La arquitectura tradicional del Municipio de Aguadas está declarada como Monumento Nacional.

Dentro de las sitios arqueológicos se distinguela Piedra de “El Dorado” localizada en la finca que lleva el mismo nombre y en donde según los historiadores se tuvo cuenta del famoso Cacique Pipintá, un héroe legendario de la historia aguadeña

Uno de los sitios naturales más importantes y relevantes del municipio se encuentra a 2331 mts sobre el nivel del mar, denominado el Cerro de Monserrate. Como atracción principal es la visual que se tiene desde dicha altura, pues se divisan tierras de 5 departamentos: Caldas, Tolima, Antioquia, Choco, Risaralda.

Cuenta con tres Museos: El Museo Nacional del Sombrero, el de Antigüedades y la Sala Camilo Torres. La Casa cultural FRANCISCO GIRALDO fue declarada sede permanente del museo nacional del sombrero por el Instituto Colombiano de Cultura – COLCULTURA.

Festividades:

Fiesta Nacional del Pasillo (cada año en el mes de Agosto)

Fiesta de la Iraca (cada año en el mes de Mayo)

Fiesta de San Antonio de Arma. (cada año en la segunda semana del mes de Junio)

Foto 10. Afiche conmemorativo de Las Fiestas del Pasillo. Aguadas.



Fuente: www.festivaldelpasillodeaguadas.blogspot.com

Foto 11. Celebración de las Fiestas del Pasillo. Aguadas.



Fuente: www.lapatria.com

1.2.4.2. Municipio de Pácora

Población:

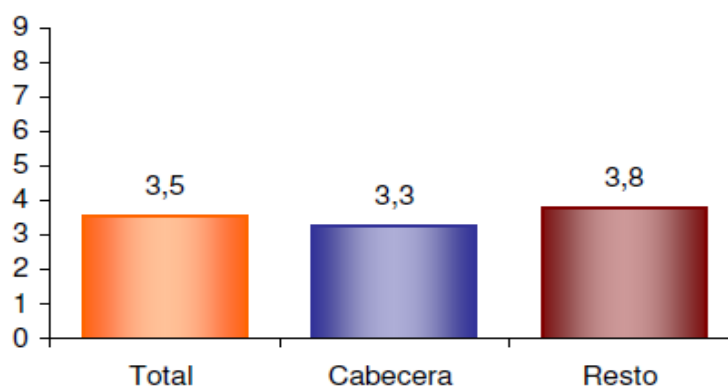
Tabla 5. Proyección de Población para el Municipio de Pácora

| Viviendas, Hogares y Personas | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Área | Viviendas Censo | Hogares General | Personas 2005 | Proyección Población 2010 |
| Cabecera | 2.282 | 1.890 | 6.243 | 6.111 |
| Resto | 2.664 | 2.157 | 8.205 | 7.361 |
| Total | 4.946 | 4.047 | 14.448 | 13.472 |

Fuente: Censo DANE 2005

La población del municipio representa el 1,95% de la población departamental. Las proyecciones elaboradas por el DANE, estimaban para el 2010 una población total de 13.472 habitantes, de los cuales 6.111 (44,47%) se ubican en la cabecera municipal y 7.631 habitantes (53,53%), en el resto del municipio.

Figura 8. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Pácora

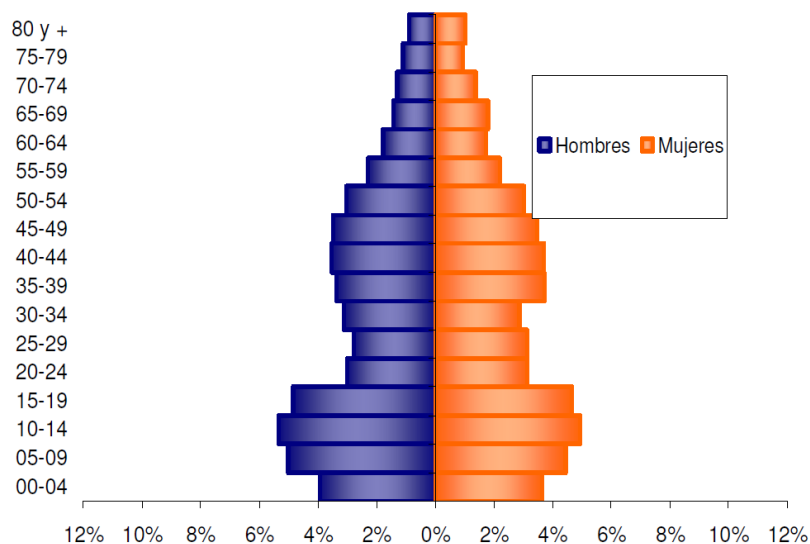


Fuente: Censo DANE 2005

Así mismo, el Censo 2005 reflejó para la cabecera municipal que cada hogar está conformado por 3,3 personas en promedio. De tal manera que existen 1890 hogares habitados por un total de 6243 personas.

Población

Figura 9. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Pácora



Fuente: Censo DANE 2005

Observando los datos de distribución por edades para el municipio, se observa que existe una distribución equitativa entre ambos sexos. El total de la población de PACORA el 50,2% son hombres y el 49,8% mujeres. Se distingue un grupo significativo entre el 15 % de la población en edades entre los 5 y 19 años, lo que denota gran presencia de niños y jóvenes en el municipio.

Tabla 6. Necesidades Básicas Insatisfechas en el Municipio de Pácora

| Personas en NBI (30 Junio 2010) | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Área | Prop (%) | Cve (%) * |
| Cabecera | 15,06 | 8,01 |
| Resto | 32,25 | 7,33 |
| Total | 24,88 | 5,81 |

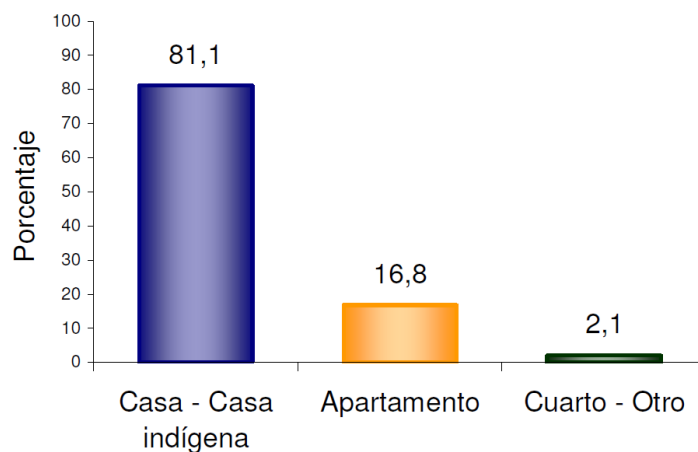
Fuente: Censo DANE 2005- NBI¹¹.

¹¹ El índice de necesidades básicas insatisfechas - NBI, identifica la proporción de personas y/o hogares que tienen insatisfecha alguna (una o más) de las necesidades definidas como básicas para subsistir en la sociedad a la cual pertenece el hogar. Capta condiciones de infraestructura y se complementa con indicadores de dependencia económica y asistencia escolar.

En Colombia en el año 2005 la población con Necesidades Básicas Insatisfechas para las cabeceras municipales era del 19.64%, en el Departamento de Caldas es del 13.29% y en Pácora del 15.06%, indicador que muestra que los rangos de pobreza para la cabecera municipal si bien están por debajo de las condiciones de pobreza a nivel nacional, supera el valor indicado para el nivel departamental.

Vivienda

Figura 10. Tipos de Vivienda en el Municipio de Pácora

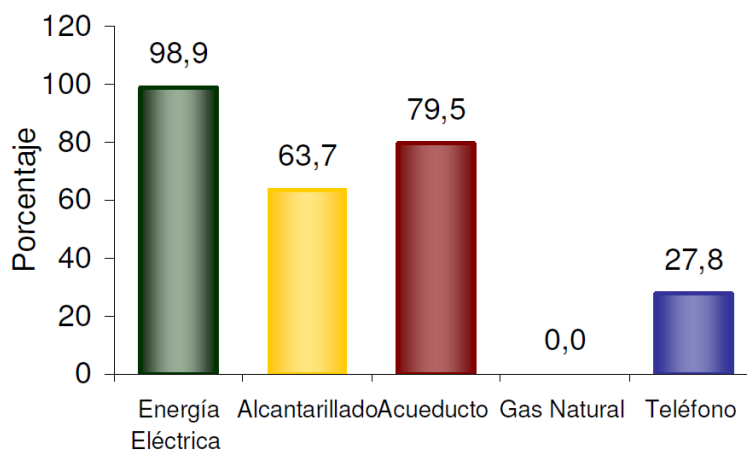


Fuente: Censo DANE 2005

El 81,1 % de las viviendas en Pácora, son casas. No se tiene una cultura propia para habitar en lugares objeto de reglamento de propiedad horizontal ya que tan sólo el 16.8 % de las soluciones de vivienda son apartamentos.

Servicios Públicos

Figura 11. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Pácora

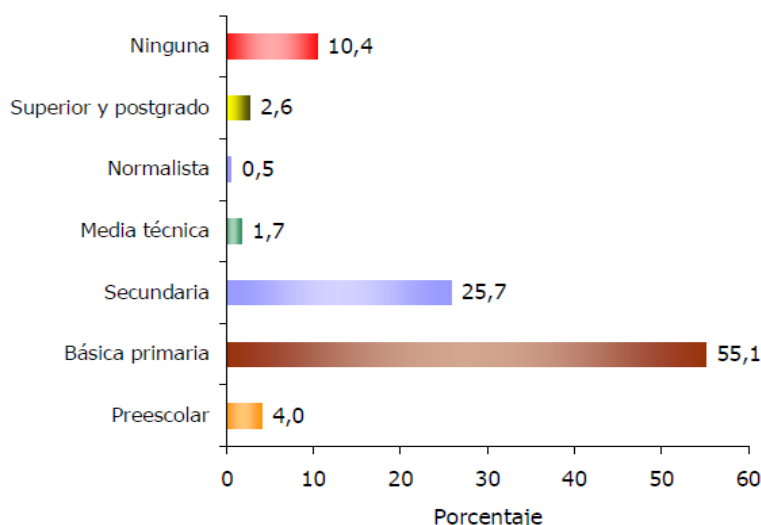


Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

Se encuentra una gran cobertura del servicio público de energía en un 98.9% de las viviendas, sólo el 63.7% disponen sus aguas residuales a las redes de alcantarillado o sistemas sépticos. Todavía existe un 20.5% de viviendas que no cuenta con servicio de acueducto.

Nivel Educativo

Figura 12. Nivel educativo de la población residente en Pácora



Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 55,1% de la población residente en Pácora, ha alcanzado el nivel básica primaria; el 25,7% ha alcanzado secundaria y el 2,6% el nivel superior y postgrado. La población residente sin ningún nivel educativo es el 10,4%.

Tabla 7. Población escolar en el Municipio de Pácora

| Municipio | Sector Rural | Preescolar | Básica primaria | Básica secundaria | Media | Total | Fuente | |
|-----------|---|----------------------|-----------------|-------------------|-------|-------|----------------------|--|
| Pácora | No. Habitantes en edad escolar | 148 | 871 | 667 | 412 | 2098 | Indicadores año 2008 | |
| | No. de alumnos matriculados en edad escolar | 134 | 920 | 569 | 97 | 1720 | | |
| | AM/ HEE * | 91% | 106% | 85% | 24% | 82% | | |
| | | Sector Urbano | | | | | | |
| | No. Habitantes en edad escolar | 100 | 619 | 602 | 273 | 1594 | Indicadores año 2008 | |
| | No. de alumnos matriculados en edad escolar | 105 | 729 | 671 | 366 | 1871 | | |
| AM/ HEE * | 105% | 118% | 111% | 134% | 117% | | | |
| | * Alumnos matriculados / Habitantes en edad escolar | | | | | | | |

Fuente: Elaboración Propia, basado en indicadores del municipio en Gobierno en Línea, 2013.

Según las cifras a nivel educativo, en el sector rural se nota una deserción escolar en los niveles de preescolar, básica primaria y media con niveles de matrículas que alcanzan el 91%, 85% y 24% respectivamente. El caso más preocupante tiene que ver con la educación media, puesto que sólo se matricularon 97 de 412 estudiantes que se encuentran todavía en edad escolar. Esto bajo nivel puede ser en respuesta a que muchos de los jóvenes se dedican a las labores del campo con el ánimo de recibir algunos ingresos toda vez que las condiciones económicas de muchas familias no son las mejores.

Con respecto al sector urbano, en todos los niveles se aprecia un mayor número de alumnos matriculados por encima del potencial de habitantes en edad escolar.

Salud

Tabla 8. Datos registrados de población afiliada al sistema de salud en Pácora

| Característica / Estado | Datos dados en número de habitantes. |
|---|--------------------------------------|
| Población afiliada al régimen contributivo: (atendidos por EPS) | 1478 |
| Población afiliada al régimen subsidiado: (atendidos por ARS) | 12348 |
| Población Vinculada sin régimen atribuido: (Afiliados al SISBEN que no cuentan con ARS) | 1350 |
| En población menor de 5 años (número de niños): Con desnutrición crónica: | 1.09 |
| Mortalidad por EDA (Enfermedad Diarréica Aguda) | 0 |
| Mortalidad por IRA (Infección Respiratoria Aguda) | 0 |

Fuente: Elaboración Propia, en base a Indicadores del municipio consultados en Gobierno en Línea, 2013.

La mayoría de los habitantes del municipio hacen parte del régimen subsidiado en salud, los cuales son atendidos por Administradoras de Riesgos en Salud.

Patrimonio Cultural

Es uno de los municipios más importantes en la historia y cultura del Departamento de Caldas, ya que por esta región paso la colonización Antioqueña.

La Matraca: Es un instrumento de percusión, compuesto por una caja de madera con perforación en las caras chapetonas móviles de metal, que al movimiento desde la barra superior da resonancia. Para Pácora hace parte de sus tradiciones ya que una matraca de impresionantes dimensiones fue traída por los españoles a Arma Viejos y trasladados a Pácora en 1831.

La matraca fue usada para relevar las campanas en época de Semana Santa y convocar a los actos religiosos, sin embargo las dimensiones del aparato traspasaron fronteras y por ello los pacoreños son llamados “matracas”.

Comidas y Bebidas Típicas

Alfajores: La fórmula de estas galletas llegó a Pácora para convertirse en uno de los dulces más apetecidos por los habitantes y turistas del municipio. Es una galleta hecha de harina y grasa que después de ser procesada y horneada se rellenan con el exquisito arequipe local.

Rosquilla: Esta galleta crocante hace parte del patrimonio gastronómico pacoreño. La receta nació en la casa de Las Sinforosas (Sinforoso Valencia y hermanas) y se ha comunicado de generación en generación.

Infraestructura Educativa e Institucional

En cuanto a la educación Pácora cuenta con 52 establecimientos que ofrecen primaria y secundaria, en cuanto a la educación superior las universidades de Caldas, Universidad Regional de Salamina, ESAP y Luís Amigó ofrecen algunos programas a distancia. El Sena ha sido parte de la oferta educativa en temas agrícolas, sistemas, electricidad, Inglés, entre otros.

El sector salud es encabezado por el Hospital de segundo nivel Santa Teresita ubicado en la zona urbana, todos prestan servicios en prevención de la enfermedad, promoción de la salud, saneamiento ambiental y atención médica.

La infraestructura institucional pacoreña es amplia; se destacan la Casa de la Cultura, la Corporación Cívica Antena Parabólica, la Asociación para el desarrollo de Pácora, 44 juntas de acción comunal, el Hogar Juvenil Campesino, la Cooperativa de Caficultores del Norte de Caldas, entre otros.

Arquitectura y Patrimonio Cultural:

Dentro de la Arquitectura Civil se destaca La Plaza de Bolívar y el Templo San José, de estilo románico, con características renacentistas, barroco y colonial. Es una edificación Republicana. Posee en su interior hermosas imágenes Quiteñas, Españolas y Francesas, además de venerarse la imagen de FRAY ESTEBAN MAYA GUTIERREZ. Así mismo se destaca el Templo de Nuestra Señora del Carmen y el del Corregimiento de San Bartolomé.

Foto 12. Parque de Bolívar de Pácora



Fuente: Propia, 2013

Con respecto a obras de arquitectura popular se tiene como referentes importantes:

- La Casa de Obras Sociales; la cual desde su fundación a la fecha tiene como finalidad la capacitación de jóvenes, y adultos mayores.
- El polideportivo; que está concebido como zona recreativa y deportiva.

Foto 13. Iglesia San José. Pácora (Caldas)



Fuente: Propia, 2013

Dentro de las zonas importantes a nivel arquitectónico se encuentra el Centro Histórico de Pácora, el cual cuenta con Plan Especial de Protección (P.E.P). Se constituye en un elemento de desarrollo económico y social de la comunidad Pacoreña, ya que está en concordancia con el esquema de ordenamiento territorial E.O.T (acuerdo municipal número 14 del 15 de julio del 2001) y es el estudio base para que la administración municipal presente ante el Ministerio de Cultura la solicitud para que éste sea declarado bien de interés cultural de carácter nacional (monumento nacional) a la luz de la ley 397 de 1997 o ley general de Cultura.

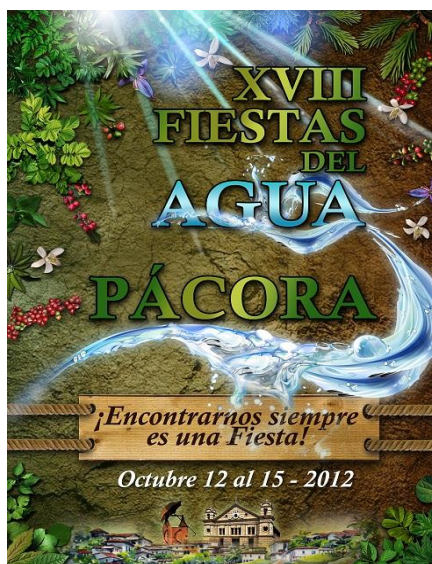
También como elementos de Valor patrimonial, se encuentran Los Caminos de Arriería, que son concebidos vías de comunicación, que generalmente utilizan los habitantes de la zona rural, por ellos no solo se desplaza las personas sino que también son utilizadas como transporte de caballo, mulas, bueyes. Además se tiene la famosa Calle empedrada, la cual es un camino de herradura por la cual transcurrió la vida de los arrieros, forjadores de pueblos y ciudades del territorio de Antioquia, también la Casa del Beato Fray Esteban Maya Gutiérrez.

Como centro Cultural se encuentra la Casa de la Cultura, la cual fue creada el 6 de mayo de 1981 y lleva el nombre del maestro Guillermo Botero Gutiérrez. Es la entidad encargada de promover las diversas actividades turísticas y culturales del municipio. Alberga algunas piezas precolombinas, un antiguo registro fotográfico con momentos históricos de la población, entre otros. Además cuenta con un Museo donde se exhiben algunas obras a escala, la mayoría de bocetos, murales y esculturas del maestro Botero Gutiérrez.

Festividades:

Fiestas del Reencuentro (cada dos años en el mes de Octubre, Corregimiento de Castilla)
 Encuentro de Colonias (cada dos años en el mes de Julio, Corregimiento de San Bartolomé)
 Fiestas del Agua (cada dos años en el mes de Octubre, Cabecera Municipal)
 Fiestas de la Canción Campesina (cada dos años en el mes de Octubre)

Foto 14. Afiche conmemorativo Fiesta del Agua. Pácora



Fuente: Página Oficial Municipio de Pácora, 2014
www.pacora-caldas.gov.co

1.2.4.3. Municipio de Manzanares

Población

Según el último Censo DANE 2005, el municipio registra una población proyectada para el 2010 de 24.167 habitantes, de los cuales 9.817 (39,88%) estarían ubicados en la cabecera municipal y 14.350 (58,29%) en el resto del municipio, catalogando la población con una alta vocación rural.

Tabla 9. Proyección de Población y Personas en NBI, Municipio de Manzanares

| Viviendas, Hogares y Personas | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Área | Viviendas Censo | Hogares General | Personas 2005 | Proyección Población 2010 |
| Cabecera | 2.780 | 2.572 | 8.745 | 9.817 |
| Resto | 2.921 | 2.433 | 9.398 | 14.350 |
| Total | 5.701 | 5.005 | 18.143 | 24.167 |

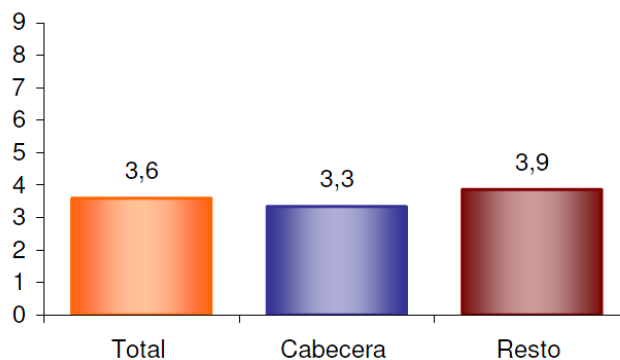
| Personas en NBI (30 Junio 2010) | | |
|--|-----------------|----------------------|
| Área | Prop (%) | Cve (%) * |
| Cabecera | 21,05 | 8,28 |
| Resto | 34,59 | 12,05 |
| Total | 28,13 | 8,29 |

Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

EL 21,05 % de las personas que habitan la cabecera municipal se encuentran con el indicador de Necesidades básicas insatisfechas, lo que muestra que los rangos de pobreza para la

cabecera están muy por encima de las condiciones de pobreza a nivel nacional, y también del nivel promedio del Departamento de Caldas cuyo valor es de 13,26%. También es preocupante que para el resto del municipio se supera el indicador promedio departamental (el cual se encuentra en un 26,18%), pues se tiene un 34,59% de personas con alguna condición que los incluye dentro de la categoría de Necesidades básicas insatisfechas.

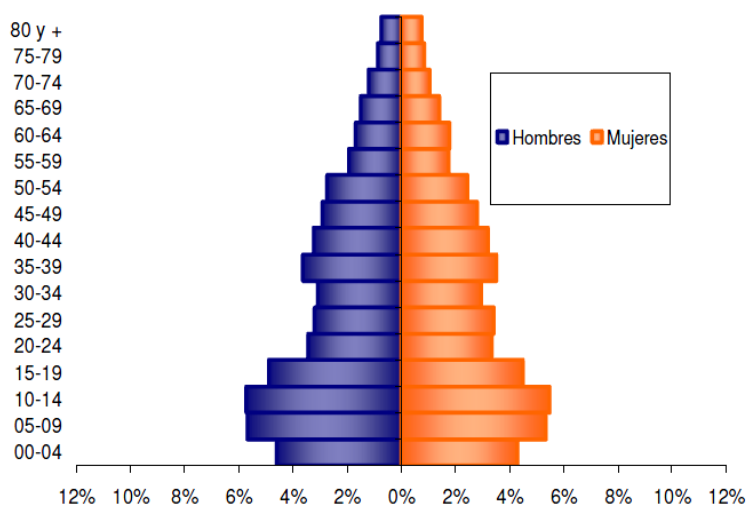
Figura 13. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Manzanares



Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El Promedio de personas por hogar en Manzanares es de 3,6. De esta manera se configuran 2433 hogares que son habitados por 9348 personas, en razón a 3.3 personas por cada hogar en la cabecera municipal.

Figura 14. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Manzanares

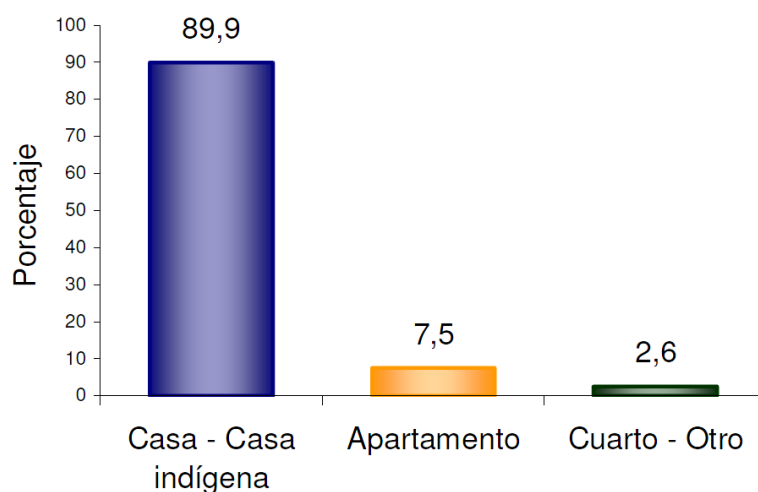


Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

Se observa que la población de manzanares se puede considerar como joven. El 45,90% de las personas tiene entre 15 y 44 años de edad. El 20,25% tiene edades entre los 6 y 14 años. Así mismo existe un porcentaje del 13 % de las personas que superan los 50 años.

Del total de la población de MANZANARES el 51,1% son hombres y el 48,9% mujeres.

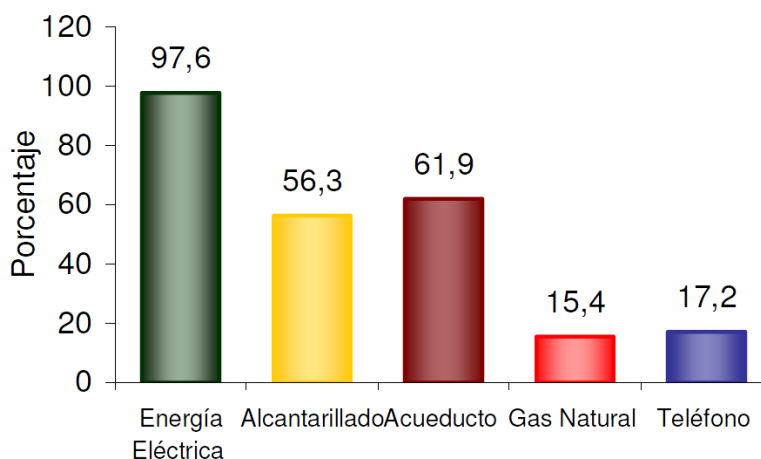
Figura 15. Tipos de Vivienda en el Municipio de Manzanares



Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 90% de las viviendas de manzanares son casas y el 7,5% son apartamentos. En el municipio es muy poca la cultura de habitar en condiciones que se ajustan a Reglamentos de propiedad horizontal.

Figura 16. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Manzanares

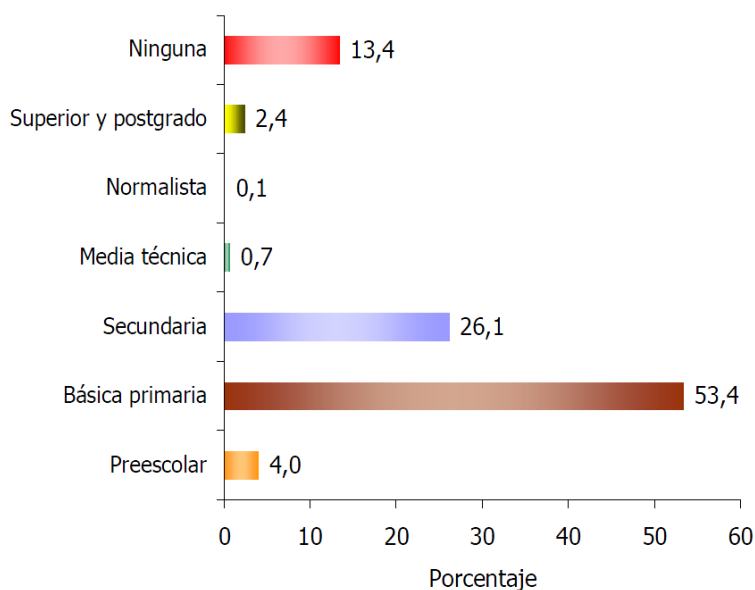


Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 15,4% de las viviendas tiene conexión al servicio de Gas Natural y el 97,6% de las viviendas tiene conexión al servicio de Energía Eléctrica.

Aproximadamente la mitad de las viviendas no cuenta con servicio de alcantarillado, tan solo 56,3% registran tenerlo. El 42,2% de las viviendas no cuenta con el servicio de acueducto. Lo anterior permite concluir que falta realizar una gestión de ampliación de la cobertura de estos dos servicios, lo cual mejoraría indiscutiblemente la calidad de vida los habitantes y por ende se disminuiría en Índice de Necesidades Básicas insatisfechas.

Educación

Figura 17. Nivel educativo de la población residente en Manzanares

Fuente: Censo DANE 2005. Perfil Municipal

El 53,4% de la población residente en Manzanares, ha alcanzado el nivel básica primaria; el 26,1% ha alcanzado secundaria y el 2,4% el nivel superior y postgrado. La población residente sin ningún nivel educativo es el 13,4%.

Patrimonio Cultural

Las Artesanías

Son diversas las técnicas empleadas para la elaboración de artesanías a partir de fibras naturales, textiles, metales, cerámica, madera, papel o vidrio, lo valioso es el trabajo manual y la impresión de un sello único para cada producto, que dé cuenta de los valores culturales del municipio.

Actualmente en Manzanares se está desarrollando un proyecto “Arte con Mano” que busca la creación de un taller que fortalezca el sistema socioeconómico del artesano local a partir del apoyo a la creación, diseño, producción, mercadeo y socialización de sus productos y de esta manera generar una alternativa de ingresos a los habitantes del municipio.

La mayor parte de los artesanos del municipio se dedican a la producción de bordados, marroquinería, pintura en country, artículos navideños, tallas en madera, macramé, tejidos en paja, lencería, dulcería, velas decorativas, tejidos en hilo y cabuya, trabajo en fomi, entre otros.

Comidas y Bebidas Típicas

Bandeja paisa: Sin duda alguna la colonización antioqueña trajo consigo, la tradición culinaria es así como la bandeja paisa es sin duda el de consumo típico de esta población, consiste en arroz blanco, frijoles, tajada de plátano maduro, chicharrón, chorizo, huevo frito, carne y arepa.

Aguardiente Amarillo: El Aguardiente Amarillo Manzanareño es un producto de la Industria Licorera de Caldas empresa que compró la fórmula a Don Camilo Jiménez, conocido personaje de Manzanare recordado por repartir el licor que producía en barriles cargados por una burra llamada “Panchita”.

Arquitectura y Patrimonio Cultural:

Dentro de la Arquitectura Civil en encuentra una serie de equipamientos como la Plaza Principal, Palacio Municipal; donde tiene su sede la Alcaldía, la Casa de la Cultura; en donde funcionan entre otras la Secretaría de Educación y la biblioteca Municipal.

Foto 15. Templo San Antonio de Padua



Fuente: Propia 2013

Se distingue la parroquia de San Antonio de Padua, que pese a ser construida en la época de la República tiene un estilo romano.

Con respecto a las obras de arquitectura popular se tiene la base de viviendas de 1 y 2 pisos, con una mezcla generalizada de materiales tales como: madera, bahareque y concreto, con la generalidad de que la mayoría de estas construcciones no contaron con un diseño arquitectónico que garantice la independencia de cada espacio.

También como elementos de Valor cultural patrimonial se encuentra El Cerro Monserrate, la cual es la Es la montaña tutelar del municipio. Tiene para sus habitantes, un gran valor paisajístico y religioso; dado que en la Semana Santa y el 3 de mayo se realizan grandes peregrinaciones, y se celebra el Día de la Santa Cruz. Se encuentra localizado muy cerca de la cabecera urbana en la dirección sur; donde propios y extraños tiene una panorámica sin igual.

Festividades:

Fiestas de La Cordialidad (cada dos años en el mes Octubre, año impar)

Día del Manzanareño. (cada año en el mes de Julio)
 Fiesta de la Inmaculada Concepción. (cada año el 8 de Diciembre)

Foto 16. Imagen conmemorativa de las Fiestas de La Cordialidad



Fuente: Federación Colombiana de Municipios.
www.fcm.org.co/uploads/pics/fiesco2.jpg

CAPITULO II. METODOLOGÍA.

2.1. Carácter de la investigación.

Esta investigación es de carácter cuantitativo.

A través de la recolección y análisis de datos que van de lo general a lo particular, se busca resolver la pregunta de investigación. Con la medición numérica y el uso de estadísticas se busca establecer patrones de comportamiento, tendencias o características similares, entre otros.

Cuando se establece una investigación cuantitativa se tienen las siguientes características: se asume una postura objetiva, que estudia fenómenos observables, genera datos numéricos para representar el ambiente social, emplea conceptos preconcebidos y teorías para determinar qué datos van a ser recolectados, emplea métodos estadísticos para analizar los datos e infiere más allá de los datos, emplea procedimientos de inferencia estadística para generalizar las conclusiones de una muestra a una población definida, es confirmatoria, inferencial y deductiva.¹²

En la investigación también se recogen elementos de tipo cualitativo, ya que con la aplicación de los distintos instrumentos se identifican cualidades, características o modalidades de algunos temas externos e información general representativa de determinados contextos. Estas variables cualitativas, soportados en conceptos técnicos y metodologías, se interpretan con el propósito único de establecer atributos o nuevas teorías explicativas.

2.2. Justificación.

El mayor porcentaje de los Proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS en Colombia se estructuran para soluciones en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva - AVN y un escaso porcentaje se dirige a la Construcción en Sitio Propio - CSP y al Mejoramiento - MJ.

En el Departamento de Caldas se tiene identificado que los entes territoriales, no cuenta con la suficiente capacidad técnica para desarrollar proyectos VIS, y muy escasamente formulan proyectos en la modalidad de CSP, tanto para los hogares afiliados y los NO afiliados al Sistema de Compensación Familiar.

Los escasos proyectos de vivienda que formulan los Alcaldes Municipales están dirigidos a la consecución de recursos que otorga el Gobierno Nacional en bolsas que premian el Esfuerzo Territorial de cada municipio y que a veces va acompañado por parte de la gestión e inyección de recursos por parte Departamento, o a la atención de la población vulnerable, desplazada por la violencia y el conflicto armado, afectada por el invierno y las ubicadas en zona de alto riesgo, entre otras.

Esto actualmente se enmarca dentro de la nueva política del gobierno nacional de vivienda gratuita, buscando asignar soluciones habitacionales totalmente gratis a los hogares que se encuentran en las condiciones descritas anteriormente.

¹² Hernández, Fernández y Baptista (2003). *Metodología de la Investigación*. Tercera Edición. México: McGraw-Hill/Interamericana Editores.

Si bien, tanto el Gobierno Nacional - hoy a través del Fondo Nacional de Vivienda- y las Cajas de Compensación Familiar han asignado Subsidios Familiares de Vivienda en la modalidad de Construcción en Sitio Propio - CSP en el territorio nacional, sólo muy pocos municipios de Caldas; y más directamente los hogares han sido partícipes de dichos beneficios.

La mayor concentración de los proyectos de vivienda de interés social para el Departamento de Caldas se encuentra localizada en los municipios de Villamaría, Chinchiná, Palestina y Manizales, que hacen parte de la subregión centro sur. Estos proyectos se desarrollan bajo la modalidad de vivienda nueva y en un número muy inferior en la modalidad de sitio propio. En gran medida, esta situación se debe a una falta de disponibilidad de predios para plantear proyectos de soluciones de vivienda nucleadas o dispersas.

Adicionalmente no hay conocimiento e información por parte de los hogares sobre la posibilidad de acceder a otros recursos como el Subsidio Familiar de Vivienda para la modalidad de construcción en sitio propio, sumado a la falta de una entidad que brinde la asesoría y el acompañamiento para la posible vinculación a un Proyecto de Vivienda, requisito fundamental para la postulación.

Teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto de investigación propone realizar un diagnóstico en materia de vivienda, con el fin de aportarle a los municipios objeto de estudio unas propuestas y soluciones que permitan el desarrollo de proyectos que atiendan la necesidad de construcción de vivienda en sitio propio de sus habitantes.

Los resultados de esta tesis, se convierten en un aporte importante para la revisión general de los Planes de Ordenamiento Territorial actuales y que los futuros Planes de segunda generación para estos tres municipios, puedan contar con instrumentos técnicos válidos para la definición de sus normas.

Sin restar importancia a lo anterior, la temática de investigación permite abordar el tema de la formulación de este tipo de proyectos desde una nueva perspectiva metodológica, al menos en el componente de diagnóstico y caracterización.

Se considera pertinente plantear una serie de estrategias que le permitan afrontar la problemática del déficit cuantitativo de vivienda a los Municipios de Aguadas, Pácora, y Manizales, sino que se convierta en un modelo a replicar en los demás municipios del Departamento.

2.3. Pregunta.

¿Qué estrategias pueden promover la Formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social en la modalidad de Construcción en Sitio Propio en los Municipios de Pácora, Aguadas y Manizales?

2.4. Objetivos.

2.4.1. General.

Elaborar un conjunto de estrategias para la Formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social en Sitio Propio en los Municipios de Aguadas, Pácora y Manzanares.

2.4.2. Específicos.

2.4.2.1. Realizar la caracterización de los municipios objeto de estudio, según las Dimensiones del Desarrollo.

2.4.2.2. Identificar el papel y las relaciones de los distintos actores partícipes en la estructuración de Proyectos de Vivienda.

2.4.2.3. Recopilar experiencias y metodologías que posibiliten la Formulación de Proyectos de Vivienda en la modalidad de Construcción en Sitio Propio - CSP.

2.4.2.4. Plantear mecanismos tanto de gestión pública y privada que, soportados en la planificación de cada territorio, permitan el desarrollo de Proyectos de Vivienda.

2.5. Momentos

El trabajo metodológico se realizó de la siguiente manera:

1. Revisión de información secundaria
2. Mapeo de actores sociales.
3. Aplicación de fichas prediales
4. Análisis y Sistematización de la información.
5. Formulación de la propuesta.

2.6. Instrumentos y herramientas.

2.6.1. Revisión Secundaria.

Recolección y revisión de información secundaria, contenida en los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes de Desarrollo del Nivel Nacional, Departamental y Municipal, Códigos de Construcciones, Agendas Ambientales, entre otros.

De igual forma se estudian los planos urbanos de los municipios y de los barrios inconclusos, disponibles en las secretarías de planeación, empresas de servicios públicos y las organizaciones populares de vivienda de cada municipio.

Esta información permitirá dar cumplimiento al objetivo específico número 1 del trabajo. También se analiza la información contenida en el Marco Normativo del componente de Vivienda, Leyes, Decretos, etc. Así mismo, en especial sobre el marco Referencial en lo que tiene que ver con Guías y reglamentos para la formulación, estructuración y presentación de proyectos tanto del sector público, como del privado.

Esta información permitirá dar cumplimiento a los objetivos específicos número 1 y 3 del trabajo.

2.6.2. Mapeo de Actores

Para el desarrollo de este componente, se partió de los planteamientos y un ejercicio juicioso de la lectura “Elementos para el mapeo de actores y el diseño de estrategias para el desarrollo del plan de acción en *Proyecto Ciudadano*”.

La hoja de ruta establecida en dicho documento es una aproximación metodológica propuesta por la ONU en su programa HABITAT, herramienta que se facilitó en la bibliografía por parte de la docente de la Maestría, la Doctora María Eugenia Arango Ospina, con el fin de desarrollar cada uno de los pasos a seguir para elaborar el mapeo de actores.

En el mapa de actores sociales se señalan a las personas, grupos y organizaciones que pueden afectar o verse afectadas por la propuesta, luego se cualifican de acuerdo a características importantes, como pueden ser su poder en la toma de decisiones, su interés en la problemática, y la posición que podrían adoptar al respecto de la propuesta.

Los cinco pasos que son reseñados son una adaptación de la metodología propuesta en el documento “*Tools to Support Participatory Urban Decision Making Process: Stakeholder Analysis*”, de la serie Urban Governance Toolkit del programa HABITAT de la Organización de las Naciones Unidas (2001). Disponible en el sitio web:

<http://www.unhabitat.org/cdrom/governance/start.htm>

Esta información permitirá dar cumplimiento al objetivo específico número 2 del trabajo.

2.6.3. Ficha de predios


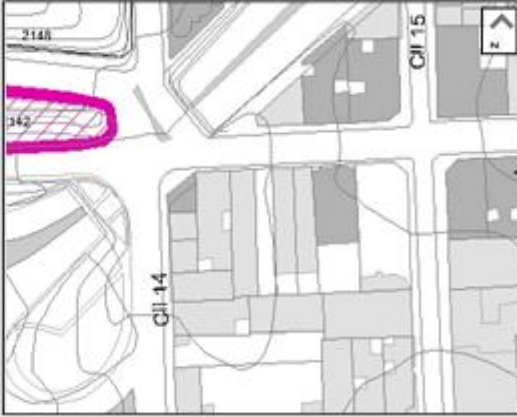



Para caracterizar los predios identificados, se dispone de una ficha individual en la que se consigna información de interés para la investigación:

- ✚ Localización en el entorno: Ubicación general y puntual sobre la manzana.
- ✚ Identificación del Predio: Ficha catastral, matrícula inmobiliaria, dirección, avalúo catastral, etc.
- ✚ Morfología Urbana: área, frente, forma, vías de acceso, etc.
- ✚ Características: lote sin construir, para demoler, remante, baldío o sin urbanizar.
- ✚ Disponibilidad de Servicios Públicos: energía, acueducto, alcantarillado, etc.
- ✚ Escenario Normativo que le aplica según el POT: Usos del suelo permitidos, Zonas de riesgo, Índices de Construcción y Ocupación permitidos, o los que apliquen a la normativa o los instrumentos que se tengan establecidos en cada población.
- ✚ Observaciones particulares de cada predio

Lo anterior con el fin de determinar la aptitud para proyectos de vivienda de interés social, estableciendo su edificabilidad en proyectos de adquisición de vivienda nueva (AVN) y de construcción en sitio propio (CSP).

Esta información permitirá dar cumplimiento al objetivo específico número 4 del trabajo.

Figura 18. Ficha Modelo para el Levantamiento de la Información de Predios.

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|---|--|--|--|--|--|
| MUNICIPIO | | MANZANARES | | RESPONSABLE DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN | | | | | | | |
| NUMERO DE PREDIO | | 100 | | FECHA DE VISITA | | 20 DE JUNIO DE 2013 | | | | | |
| NUMERO DE MANZANA | | 35 | | REALIZÓ LA VISITA | | ING. RICARDO TABARES SALDARRIAGA | | | | | |
| LÓCALIZACIÓN EN EL ENTORNO | | | | | | | | | | | |
|  | | | |  | | | | | | | |
| IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | | | MORFOLOGÍA URBANA | | | | | | | |
| RCHA GATASTRAL | | 01-04-0239-00000 | | AREA | | 351,00 m2 | | | | | |
| MATRICULA INMOBILIARIA | | 100-44402 | | FRENTE | | 30 ML - 21 ML | | | | | |
| DIRECCION | | CJI 23 Nro. 14 41 | | FORMA | | RECTANGULAR | | | | | |
| BARRIO | | CENTRO | | PENDIENTE | | 3% | | | | | |
| AVALUO GATASTRAL | | \$ 3.000.000 | | Nº DE FRENTE | | DOS (2): K23 y C 14 | | | | | |
| AVALUO COMERCIAL | | \$ 5.000.000 | | VIA DE ACCESO | | <input checked="" type="checkbox"/> VEHICULAR (pavimentada) | | | | | |
| PROPIETARIO | | PEDRO PEREZ | | | | <input type="checkbox"/> VEHICULAR (sin pavimentar) | | | | | |
| TELEFONO | | 3500000 | | | | <input type="checkbox"/> PEATONAL | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS | | | | DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS | | | | | | | |
| LOTE SIN CONSTRUCCION ACORDADA PARA SER CONSTRUCCION | | <input checked="" type="checkbox"/> | | ENERGIA | | <input checked="" type="checkbox"/> CHEC S.A. E.S.P | | | | | |
| CON EDIFICACION PARA DE MOLER | | <input type="checkbox"/> | | ACUEDUCTO | | <input checked="" type="checkbox"/> AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P | | | | | |
| CON EDIFICACION PARA EDIFICACION Y/O CASILLAS | | <input type="checkbox"/> | | ALCANTARILLADO | | <input checked="" type="checkbox"/> AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P | | | | | |
| LOTE REMANENTE EN SECTOR CONSOLIDADO | | <input type="checkbox"/> | | ASEO | | <input checked="" type="checkbox"/> EMAS S.A. E.S.P | | | | | |
| SALDO O SIN URBANIZAR | | <input type="checkbox"/> | | GAS NATURAL | | <input checked="" type="checkbox"/> EPIGAS S.A. E.S.P | | | | | |
| OTRO | | <input type="checkbox"/> | | OTROS | | <input checked="" type="checkbox"/> UNE TELECOMUNICACIONES | | | | | |
| ES CENARIO NORMATIVO | | | | | | | | | | | |
| NORMAS QUE LE APLICAN | | Codigo de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales Acuerdo 054 de 1992 | | | | | | | | | |
| | | Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales Acuerdo 060 de 2007 | | | | | | | | | |
| | | AREA MORFOLOGICA CONVENCIONAL Nº 11-03 | | | | | | | | | |
| INDICE DE CONSTRUCCION PERMITIDO | | Zona Centro, el indice de construcción será de 0.00 | | | | | | | | | |
| INDICE DE OCUPACION PERMITIDO | | En primer piso diferente a comercio 0.50 y en comercio 1.00. | | | | | | | | | |
| ALTURA PERMITIDA | | ALTURA MINIMA OBLIGATORIA: Cuatro (4) pisos, con excepción de la edificación comercial y de servicios | | | | | | | | | |
| RETIROS Y AISLAMENTOS | | Debe estar mínimo a 0.0m de los frentes de los locales de almacenamiento de la Estación de servicio San Antonio. | | | | | | | | | |
| USO DEL SUELO ACTUAL SEGUN POT | | <input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA | <input type="checkbox"/> SERVICIOS | <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> COMERCIO | <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL | <input type="checkbox"/> OTRO | | | | | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | |
| OBSERVACIONES PARTICULARES | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

Fuente: Construcción Propia para la investigación, 2013

2.6.4. Cartografía.

La consulta, revisión y actualización de cartografía se realiza mediante planos existentes tanto en medio físico, como en medio digital, que se lograron recolectar en las fuentes que fueron objeto de revisión secundaria, en los proyectos de vivienda inconclusos que no está contemplados en los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes y con la información levantada en campo.

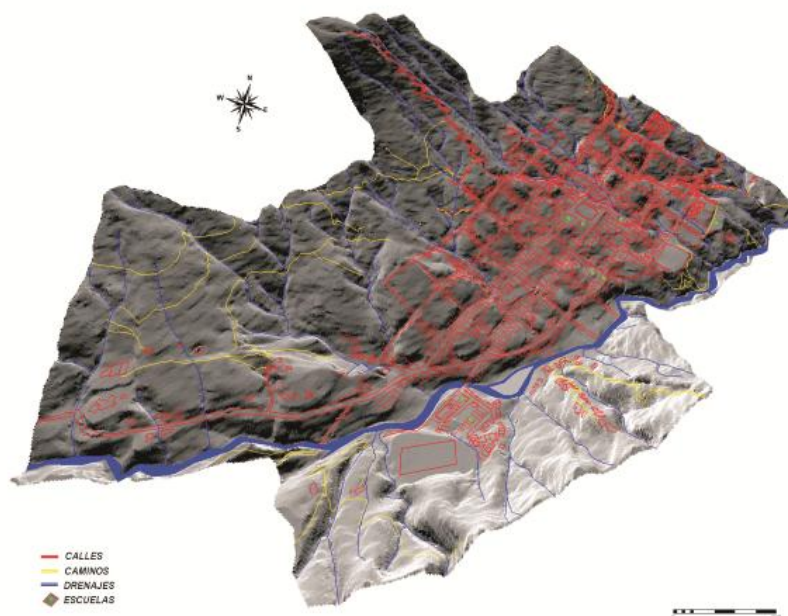
Al identificar los predios potenciales para el desarrollo de proyectos de viviendas se materializan los lotes objeto de construcción en los planos de cartografía predial de cada municipio que están disponibles en los POT.

Posteriormente, con la ayuda de las herramientas informáticas como los Sistemas de Información Geográfica - SIG y las aplicaciones en línea del Instituto geográfico Agustín Codazzi, se obtiene información catastral y detallada de los predios.

También se analiza espacialmente cada territorio, realizando un cruce con los mapas de riesgo y vulnerabilidad, de zonas de protección, entre otros. Para consolidar la información anterior se digitaliza la información en Planos Resultado.

Esta información permitirá dar cumplimiento al objetivo específico número 4 del trabajo.

Figura 19. Modelo Digital de Terreno – DTM. Pácora (Caldas)



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Pácora

2.6.5. Prospectiva Territorial.

La prospectiva, consiste básicamente en proyectar el futuro del territorio, conociendo las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas a partir bien sea de diagnósticos biofísicos, socioeconómicos, administrativos o culturales.

La investigación se aborda desde la prospectiva territorial, que consiste en una anticipación, orientada a la exploración de futuros posibles para clarificar decisiones y acciones presentes, lo cual lleva implícito el componente de la planificación.

Los autores Median y Ortegón definen la prospectiva como:

Un proceso de anticipación y exploración de la opinión experta proveniente de redes de personas e instituciones del gobierno, la empresa y las universidades, en forma *estructurada, interactiva y participativa, coordinada y sinérgica*, para construir visiones estratégicas de la ciencia y la tecnología y su papel en la competitividad y el desarrollo de un país, territorio, sector económico, empresa o institución pública”¹³. (Medina Vásquez & Ortegón, 2006).

En función del significado teórico que los autores nos aportan, se considera que es de gran importancia para el trabajo de grado puesto que permite: establecer un escenario compartido de corto, mediano y largo plazo; habilita la participación de los actores sociales en la concreción de las propuestas identificadas; facilita el marco contextual para la generación de alianzas que ayudan a la ejecución de los instrumentos de planificación concebidos; y en fin promueve la competitividad y el desarrollo integral de los habitantes de los municipios objeto de estudio.

En este sentido, la prospectiva territorial, será el eje central para plantear estrategias de gestión pública-privada que permita la formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social en los municipios objeto de análisis.

Esta información permitirá dar cumplimiento al objetivo específico número 4 del trabajo.

¹³ Manual de prospectiva y decisión estratégica: bases teóricas e instrumentos para América Latina y el Caribe. Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES).Pág. 81.

CAPITULO III. Marco conceptual.

3.1 Marco Referencial

Con el ánimo de tener en contexto los referentes conceptuales que indiscutiblemente hacen parte fundamental del presente trabajo, para el desarrollo de este componente se realizó un ejercicio juicioso y detallado de investigación y consulta en varias fuentes, tanto públicas como privadas, basados en la experiencia laboral y gracias al contacto permanente con distintos actores afines al sector de Vivienda.

De esta manera, se presenta una reseña que va desde la normatividad vigente, pasando por las políticas públicas y/o privadas, los planes y programas a nivel Nacional, Departamental y Municipal, analizando las recientes experiencias e investigaciones propias sobre el tema, hasta llegar a las herramientas y algunos documentos técnicos puntuales. Así pues, se muestran los aportes y factores claves a resaltar en cada tema, como la articulación con el presente trabajo de investigación.

Al final, se presenta un “Estado del Arte” en materia de vivienda de interés social, enfocado en los documentos propios (llámense guías, normas y/ reglamentos, entre otros) para la formulación y estructuración de proyectos en la modalidad de Construcción en Sitio Propio.

3.1.1 Constitución Política de Colombia

La Constitución Política de Colombia se convierte en el primer referente del tema, toda vez que hace referencia a la vivienda como uno de los derechos fundamentales y establece:

“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”¹⁴

Sobre este mandato, el Estado representado en sus entidades Municipales y Departamentales tiene la competencia plena para cumplir las funciones establecidas.

3.1.2 Ley 1450 de 2011. Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014 “Prosperidad para Todos”

CAPÍTULO III Crecimiento sostenible y competitividad. Numeral 2.6 Vivienda y ciudades amables. Literal c) Lineamientos y acciones estratégicas

3.1.2.1. Sostenibilidad ambiental urbana

El Plan Nacional de Desarrollo – PND, establece algunas acciones estratégicas identificadas para garantizar una mayor sostenibilidad de las ciudades, entre las cuales se encuentran:

¹⁴ Constitución Política de Colombia. 1991. Artículo 51.

- *“Apoyo en el ajuste a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para la incorporación de la gestión del riesgo, los procesos de reasentamiento identificados para la atención de la población afectada por la ola invernal 2010/2011, así como la ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable y aplicar instrumentos de control urbano.*
- *Implementación de la Política Nacional de Mejoramiento Integral de Barrios*
- *Formulación de programas y proyectos de Renovación Urbana (RU), a través de los cuales se prioriza la generación de suelo para vivienda, logrando una efectiva articulación con los sistemas de movilidad y espacio público.*
- *Expedición e implementación de la Política Nacional de Espacio Público, mediante la cual se apoyará a las entidades territoriales en el fortalecimiento de su capacidad institucional y administrativa”*.¹⁵

3.1.2.2. Fortalecimiento de la oferta y demanda de vivienda

Instrumentos para generación de oferta de vivienda

La prioridad de éste componente es gestionar la habilitación de aproximadamente 7.000 hectáreas.

Dentro de los postulados establecidos en dichos instrumentos, como soporte del trabajo de investigación se convierten en componente fundamental los siguientes enunciados:

- *“Celebrar acuerdos de gestión con los departamentos y/o áreas metropolitanas para articular la oferta en la escala regional, promover la asistencia técnica, cofinanciación y articulación de las políticas de vivienda en los municipios de su jurisdicción (...)*
- *Introducir los ajustes normativos para obligar a los municipios a definir metas mínimas en gestión de suelo para VIS.*
- *En materia de gestión del suelo, se revisará y ajustará la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con (...): (2) mecanismos más ágiles para el reasentamiento de población en zonas de riesgo (expropiación, licencias de urbanismo y construcción, licencias y conceptos de las autoridades ambientales*
- *Definir de lineamientos de política sobre construcción y urbanismo sostenible, que incluya el acompañamiento a las entidades territoriales para el desarrollo de incentivos locales, la definición de estándares de diseño y construcción para el uso eficiente de los recursos (...)*
- *Con el propósito de contar con información básica para la planeación y el ordenamiento territorial, se mantendrán los niveles de actualización catastral urbana por encima del 90% y del 70% en el catastro rural. Así mismo, el IGAC y los catastros descentralizados adelantarán acciones para (...) (4) implementar las políticas de Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales y de Interrelación de Catastro y Registro”*.

Instrumentos de financiación para los hogares

¹⁵ Plan Nacional de Desarrollo. Capítulo III. Crecimiento Sostenible y Sostenibilidad. Pg. 190

Se tienen establecidas unas acciones estratégicas que están identificadas en el Plan de Desarrollo, cuyo fin es garantizar el acceso a una solución de vivienda tanto a la población pobre y vulnerable del país, como también a los estratos medios. Así mismo plantea el ajuste a los diferentes instrumentos:

- Ajustar el programa de SFV para lograr un mayor nivel de ejecución mediante: (1) Simplificación de las bolsas del programa de SFV, orientando su atención a través de la gestión departamental; (2) aprobación simultánea del crédito y el subsidio, el cual se definirá en función de los ingresos del hogar; (3) la generación anticipada de la oferta de vivienda (...)
- Ampliar a otros bancos la aplicación del Ahorro Voluntario Contractual (AVC) del FNA.
- Definición de un esquema para mantener las tasas de interés bajas para vivienda.
- Aumentar los recursos del Fondo para la Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar, en el marco de los acuerdos de gestión con departamentos y/o áreas metropolitanas.

El PND está configurado como el instrumento formal y legal por medio del cual se trazan los objetivos del Gobierno y dentro de las metas puntuales para el tema de Vivienda de Interés Social, se encuentran:

Tabla 10. Metas del componente de vivienda en Plan Nacional de Desarrollo

| INDICADOR | Línea base 2010 | Meta 2014 |
|---|------------------------------|----------------------------|
| Iniciación de vivienda nueva | 560.300 viviendas | 1.000.000 de viviendas |
| VIS con apoyo de FONVIVIENDA | 76.520 | 243.437 |
| VIS con apoyo de Cajas de Compensación | 117.169 | 200.990 |
| VIS rural con apoyo del Banco Agrario | 20.691 | 45.000 |
| Créditos desembolsados vivienda | 376,913 créditos | 780,000 créditos |
| Créditos desembolsados por el FNA para vivienda | 64.480 | 254.920 |
| Generación de suelo | ND | 7.000 ha |
| Macroproyectos de vivienda y/o PIDUS en ejecución | 10 | 27 |
| Programas de renovación urbana en ejecución | 0 | 4 |
| Actualización catastral urbana y rural | Urbana: 74% Rural: 49,6 % | Urbana: 90% Rural: 70 % |

Fuente: Construcción propia con base en Capítulo III. Crecimiento Sostenible y Competitividad el PND 2011-2014.

3.1.2.3. La Locomotora y Ciudades Amables

“La locomotora de vivienda y ciudades amables constituye nuestra gran apuesta para impulsar la generación de empleo, especialmente en las zonas urbanas, aprovechando

el incremento en la demanda de vivienda que se genera con el mayor dinamismo económico y los eslabonamientos de este sector con múltiples y diversas actividades económicas.

Para acelerar la locomotora de vivienda y ciudades amables, los grandes retos se concentran en: (i) aumentar la disponibilidad del suelo para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, (ii) mejorar la disponibilidad y acceso a mecanismos de financiación, y (iii) fortalecer la articulación entre el subsidio de vivienda familiar, el crédito y la oferta de vivienda.”¹⁶

Así pues, el Plan Nacional de Desarrollo tiene como una de sus metas el disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda rural con:

- 47.200 soluciones de vivienda
- 11.800 soluciones de vivienda para población desplazada

Para destacar, sobre los distintos artículos que se aprobaron en el Plan de Desarrollo, mediante la ley 1450 del 16 de Junio de 2011, se encuentran:

3.1.2.4. Definición de vivienda de interés social.

De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, “la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV)”.

Parágrafo 1°.

“Se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria”¹⁷.

3.1.2.5. Definición de metas mínimas de vivienda.

“Los alcaldes de los municipios, y distritos, en el marco de sus competencias, definirán mediante acto administrativo en un plazo máximo de doce (12) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, metas mínimas para la gestión, financiamiento y construcción de Vivienda de Interés Social, tomando en consideración las metas definidas en las bases del presente Plan Nacional de Desarrollo, el déficit habitacional calculado por el DANE, las afectaciones del Fenómeno de La Niña 2010-2011, la población desplazada por la violencia, y la localización de hogares en zonas de alto riesgo, de acuerdo con la metodología que defina el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial”¹⁸.

¹⁶ Resumen Ejecutivo. Plan de Desarrollo. <https://www.dnp.gov.co>

¹⁷ Plan Nacional de Desarrollo. 2010 - 2014. Artículo 117.

¹⁸ Plan Nacional de Desarrollo. 2010 – 2014. Artículo 119

3.1.2.6. Cobertura para créditos de vivienda.

*“Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito”.*¹⁹

3.1.2.7. Incentivos para el ahorro y para el otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda.

*“El Gobierno Nacional podrá definir incentivos para las entidades debidamente autorizadas que otorguen crédito para adquisición de vivienda que beneficie a personas no vinculadas al mercado formal del trabajo, y/o que ofrezcan cuentas de ahorro programado que vinculen de manera efectiva el ahorro con el otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda.”*²⁰

Parágrafo 1°.

En los programas de vivienda de interés social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos vigentes, que no tengan capacidad de ahorro y no estén vinculados al mercado formal. En todo caso, el Gobierno Nacional definirá incentivos al ahorro programado para estos hogares”.

3.1.3 Plan de Desarrollo Departamento de Caldas. 2012-2015. "Caldas Compromiso de Todos"

El componente que desarrolla el sector Vivienda para el Departamento de Caldas, se encuentra inmerso dentro del Área Social del Plan de Desarrollo.

Así pues, establece como uno de los objetivos:

Reducir el déficit de vivienda, teniendo en cuenta los indicadores de calidad y cantidad, que se presentan en el Departamento de Caldas, articulando y facilitando los medios para que las familias accedan a los subsidios y aportes de entidades públicas y privadas.

Se presenta un consolidado de las metas establecidas para este sector, destacando que se espera construir 4000 soluciones de viviendas, mejorar las condiciones de habitabilidad de otras 1000. Así mismo, aunque se plantean formular 50 Proyectos de Vivienda, no se detalla propiamente en que modalidad, Adquisición, Mejoramiento y/o Construcción en sitio propio, de manera que queda abierta la posibilidad para gestionar la formulación por parte de los

¹⁹ Plan Nacional de Desarrollo. 2010 - 2014. Artículo 123

²⁰ Plan Nacional de Desarrollo. 2010 - 2014. Artículo 128.

municipios dependiendo de su necesidad. No obstante el indicador sólo se limita a fijar la formulación más no la ejecución de los mismos.

Por último, es necesario recalcar un aspecto muy interesante de este Plan de Desarrollo, que consiste en el hecho de posibilitar la creación de un banco inmobiliario de tierras, pues ningún municipio del Departamento dispone de dicha herramienta.

Tabla 11. Componente de Vivienda en el Plan de Desarrollo de Caldas. 2012-2015.

| DEPARTAMENTO | EJE ESTRATÉGICO | PROGRAMA | SUBPROGRAMA | META DE RESULTADO | META DE PRODUCTO | INDICADOR | LÍNEA DE BASE (No Existe: NE, No hay Datos: ND) | FUENTE |
|--------------|-----------------|--|--|--|--|---|---|------------------------|
| CALDAS | SOCIAL | 1.6.1. VIVIENDA DIGNA PARA LOS CALDENSES | 1.6.1.1. Gestión y ejecución de proyectos de vivienda nueva y titulación | ND | 4.000 viviendas construidas, tituladas y legalizadas | 4.000 viviendas construidas y tituladas | Deficit cuantitativo de vivienda en caldas es de 16.268 (según censo dane 2005) - 976 viviendas construidas en el cuatrienio anterior | Secretaría de Vivienda |
| | | | | ND | Mejorar las condiciones de habitabilidad de 1.000 viviendas | 1000 viviendas con mejores condiciones de habitabilidad | Deficit cualitativo de vivienda en caldas 37.838 (censo dane 2005) - 7183 viviendas mejoradas en el cuatrienio anterior | Secretaría de Vivienda |
| | | | | ND | Mejoramiento del entorno urbano de VIP | 100 familias beneficiadas | VIP280 familias beneficiadas en el cuatrienio anterior | Secretaría de Vivienda |
| | | | | ND | 50 proyectos de vivienda de interés social formulados | 50 proyectos de vivienda de interés social formulados | 40 proyectos formulados | Secretaría de Vivienda |
| | | 1.6.1.2. Gestión, Formulación y ejecución de proyectos de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de la vivienda y entornos urbanos | ND | Mejorar las condiciones de habitabilidad de 1.000 viviendas en el departamento de caldas | 1.000 viviendas con mejores condiciones de habitabilidad | Deficit cualitativo de vivienda en caldas 16.268 (censo dane 2005) - 7183 viviendas mejoradas en el cuatrienio anterior | Secretaría de Vivienda | |
| | | | ND | Mejoramiento del entorno urbano de VIP | 100 familias beneficiadas | 280 familias beneficiadas en el cuatrienio anterior | Secretaría de Vivienda | |
| | | 1.6.2. FORTALECIMIENTO DEL SECTOR VIVIENDA | 1.6.2.1. Conformación y/o fortalecimiento de organizaciones populares de vivienda. | ND | 50 organizaciones populares de vivienda conformadas y/o fortalecidas | 50 organizaciones conformadas y/o fortalecidas | 95 organizaciones conformadas y/o fortalecidas 2008-2010 | Secretaría de Vivienda |
| | | | 1.6.2.2. Creación y puesta en funcionamiento del banco inmobiliario de tierras y del banco virtual de materiales | ND | Crear 1 banco inmobiliario de tierras de tierras y 1 banco virtual de materiales | 1 banco de tierras y 1 banco virtual de materiales operando | 1. Construcción de obras de mejoramiento de vivienda. | Secretaría de Vivienda |
| | | | 1.6.2.3. Fondo cuenta de vivienda de interés social Credivivienda. | ND | 50 microcreditos de vivienda asignados | ND | 0 | Secretaría de Vivienda |

Fuente: Construcción propia con base en el Plan Departamental de Desarrollo 2012-2015.

El Plan de Desarrollo de Caldas, contempla dentro de sus metas para disminuir el déficit de vivienda con programas de gestión y ejecución de proyectos de vivienda que desde el punto de vista estadístico le aportan el 25% y el 3% a actual déficit cuantitativo y cualitativo respectivamente.

En el inventario de viviendas, como una de las metas establece que requieren de mejoramiento, lo cual no cuenta con un análisis técnico previo y en realidad lo que probablemente pudiese ser mejor sería llegar al caso de demolición y construcción de vivienda nueva en el mismo sitio, descartando entre otros si se encuentran en estado de vulnerabilidad y/o situación de zona de riesgo, entre otros.

3.1.4 Plan de Desarrollo Departamento de Caldas. 2014-2015 "Caldas en la Ruta de la Prosperidad"

Se destaca la focalización de los proyectos a presentar en las distintas entidades como FONVIVIENDA, FONADE, FINDETER, CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, BANCO AGRARIO, INCODER, entre otras

Como meta principal se encuentra la construcción en el departamento de Caldas de un total 3.022 nuevas viviendas para la zona urbana y rural. Así mismo la ejecución de 300 mejoramientos de Vivienda para VIS y 600 mejoramientos para viviendas de familias que habitan la región del paisaje cultural cafetero del Departamento. También el acompañamiento y asesoría técnica a las Organizaciones Populares de Vivienda, gremios o Asociaciones de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario de los municipios.

Tabla 12. Componente de Vivienda en el Plan de Desarrollo de Caldas. 2014-2015.

| DEPARTAMENTO | EJE ESTRATÉGICO | PROGRAMA | SUBPROGRAMA | PROYECTO | META DE RESULTADO | META DE PRODUCTO | INDICADOR | LÍNEA DE BASE (No Existe: NE, No hay Datos: ND) | FUENTE |
|--------------|-----------------|---|--|--|--|--|---|--|------------------------|
| CALDAS | SOCIAL | 1.6.1. VIVIENDA DIGNA PARA LOS CALDENSES | 1.6.1.1. Gestión y ejecución de proyectos de vivienda nueva y titulación | 1.6.1.1.1. Proyecto 43030: Gestión, formulación y ejecución de proyectos de vivienda nueva y Titulación en el departamento de caldas | Disminuir en un 6% el déficit de vivienda en el departamento de caldas durante los próximos dos años. | Construir 3.022 nuevas viviendas tipo vis y/o vip en el departamento de caldas en los siguientes dos años de gobierno | Número de Casas nuevas Construidas | 978 Casas | Secretaría de Vivienda |
| | | | | Realizar la titulación de 100 predios de uso residencial | | Numero de Predios Titulados | 0 predios | Secretaría de Vivienda | |
| | | | 1.6.1.2.1 Proyecto 43031: Gestión, formulación y ejecución de proyectos de mejoramiento de habitabilidad de vivienda y entornos urbanos en el departamento de caldas." | Construir 300 mejoras a viviendas tipo vis y/o vip en el departamento de caldas en los siguientes dos años de gobierno | | Número de Casas nuevas Construidas | 3.000 | Secretaría de Vivienda | |
| | | 1.6.1.2.2 Proyecto 43289: Regalás (SGR). Reparación de viviendas rurales del área del paisaje cultural cafetero utilizando técnicas tradicionales de construcción occidente, caldas, aguadas. | Realizar la reparación y/o mejoramiento de 600 viviendas de familias que habitan la región del paisaje cultural cafetero del departamento de caldas. | Numero de Mejoras de Viviendas | 0 Viviendas | Secretaría de Vivienda | | | |
| | | 1.6.2. FORTALECIMIENTO DEL SECTOR VIVIENDA | 1.6.2.1 Conformación y/o fortalecimiento de organizaciones populares de vivienda. | 1.6.2.1.1 Proyecto 43032: Apoyo a las organizaciones populares de vivienda en el departamento de caldas. | Fortalecer el 10% de las organizaciones y/o asociaciones de viviendas que se encuentren debidamente registradas durante los próximos dos años. | Fortalecer el 10% de las organizaciones y/o asociaciones de viviendas que se encuentren debidamente registradas durante los próximos dos años. | Organizaciones populares de vivienda conformadas y/o fortalecidas | 0 Organizaciones populares de vivienda conformadas no fortalecidas | Secretaría de Vivienda |

Fuente: Construcción propia con base en el Plan Departamental de Desarrollo 2014-2015.

En el nuevo Plan de Desarrollo Departamental (periodo 2014-2015), se insertan las metas de resultado que el anterior plan no contemplaba. Sigue con los mismos programas y subprogramas, toda vez que se debe dar continuidad al menos con los lineamientos iniciales establecidos por el Gobernador anterior, y que se tienen establecidos en Planeación Nacional. Si bien, tanto los programas y subprogramas son los mismos, las metas de resultado e indicadores presentan valores muy distintos

El nuevo Plan busca pasar del 3 al 6% en la reducción del déficit cuantitativo. Sobre el cualitativo no hace mención específica, y solo plantea Construir 300 mejoras a viviendas tipo VIS y/o VIP en el Departamento de Caldas en los siguientes dos años de gobierno. Comparándolo con la anterior agenda gubernamental, ya no contempla un Banco de tierras ni mucho menos el Fondo Cuenta para la gestión de microcréditos.

3.1.5 Plan de Desarrollo Municipales

3.1.5.1 Plan de Desarrollo Municipal. Aguadas - Caldas. 2012-2015

“Todos Trabajando por Aguadas”.

Es el municipio que quizá tiene menos avances en el desarrollado de la política de vivienda. Hace referencia a las cifras contempladas según el DANE (Censo 2005) para el déficit del Vivienda a nivel general del municipio (2076 hogares), sin indicar si es cuantitativo o cualitativo. Para la construcción de vivienda no se tiene valores y con respecto al mejoramiento de vivienda que la secretaría de planeación dispone de una base de datos con aproximadamente 2000 personas que lo requieren. También hace alusión que “Las principales problemáticas identificadas por la población Aguadeña, están relacionadas con salud y vivienda, esta última asociada sobre todo a la ola invernal 2010-2011” según las anotaciones de la mesa de concertación en la zona rural.

Nota: Se aclara en este punto que, las matrices respectivas para el Plan de Desarrollo de este municipio, no fue posible que se suministrara por parte de la administración por razones ajenas.

3.1.5.2 Plan de Desarrollo Municipal. Pácora – Caldas. 2012- 2015

“Unidos por las Vías del Progreso y la Prosperidad”.

Es el municipio que contempla más metas establecidas dentro de su Plan para el sector vivienda. En total son 18, las cuales le apuntan entre otros a: la Conclusión de proyectos vivienda en la zona rural y urbana, Mejoramiento de Vivienda, Reubicación de habitantes localizados en zona de alto riesgo, la Ejecución de proyectos para población vulnerable y en situación de desplazamiento.

A rescatar, el planteamiento sobre la terminación de vivienda de proyectos inconclusos y el énfasis en la zona rural y puntualmente para los Corregimientos de San Bartolomé y Castilla, la construcción de 67 soluciones de Vivienda nueva y 150 mejoramientos. También la formulación, presentación y gestión de recursos para un total de 18 Proyectos de Vivienda, en distintas modalidades y para toda la población del municipio con diversas condiciones habitacionales.

3.1.5.3 Plan de Desarrollo Municipal. Manzanares - Caldas. 2012- 2015

“Innovación y Compromiso por Manzanares”.

Es el único Plan de Desarrollo que establece directamente un programa construcción de vivienda nueva para 10 afiliados a la Caja de Compensación Familiar de Caldas. Contempla la intervención de 120 viviendas con necesidad de mejoramiento estructural y la construcción de 80 soluciones nuevas.

A resaltar en este Plan de Desarrollo, que comparado con los demás Planes de los municipios del área de estudio, contempla una meta que va directamente asociada a la planeación, “Realizar un diagnóstico sobre el déficit y calidad de vivienda rural”. Si bien sólo establece un inventario para el área rural, deja abierta la posibilidad de efectuar el correspondiente urbano y deja claro que desde la Oficina de Planeación Municipal, se cuenta con herramientas de planificación propias para la toma de decisiones y valoración de las necesidades habitacionales del municipio.

Tabla 13. Componente de vivienda en el Plan de Desarrollo de Pácora. 2012- 2015

| MUNICIPIO | EJE ESTRATÉGICO | PROGRAMA | SUBPROGRAMA | META DE RESULTADO | META DE PRODUCTO | INDICADOR | LÍNEA DE BASE (No Existe: NE, No hay Datos: ND) | FUENTE |
|-----------|--|--|--|---|---|---|--|------------------------------------|
| PACORA | 2. Territorial y ambiental "Construyendo la infraestructura de la prosperidad" | 2.2.1: HABITABILIDAD PARA EL PROGRESO SOCIAL, VIVIENDA NUEVA | 2.2.1.1: Conclusión de proyectos vivienda en la zona rural y urbana | Lograr la construcción de 50 vivienda de interés prioritario para el municipio en el cuatrienio, y superar el déficit de vivienda señalado por el DANE en un 100% el déficit de vivienda en el Municipio. | Construir en el cuatrienio 50 vivienda nuevas de interés prioritario | SD | Déficit de vivienda en el municipio: cabecera 43 y Resto :46 | Censo DANE 2005 y DNP |
| | | | | Cumplir con la meta producto al 100% en el cuatrienio. | Ejecutar al menos 1 proyecto de vivienda para las familias más vulnerables del municipio de la red unidos para superar sus condiciones de pobreza. | No. De proyectos ejecutados | SD | Secretaría de Planeación |
| | | | | Cumplir con la meta producto al 100% en el cuatrienio. | Ejecutar al menos 1 proyecto de vivienda para las familias en situación de desplazamiento, con el fin de atender y reparar sus derechos. | No. De proyectos ejecutados: SD | SD | Secretaría de Planeación |
| | | | | Finalizar la construcción del 66% de las viviendas urbanas | Terminar la construcción de 10 viviendas urbanas | SD | Viviendas urbanas construidas en 2008-2011: 15 | Secretaría de Planeación |
| | | | | Terminar la construcción del 50% de las viviendas rurales en las urbanizaciones Cámbulos, Colotos y Cincuentenario | Finalizar la construcción de 5 viviendas rurales en las urbanizaciones Cámbulos, Colotos y Cincuentenario | SD | Viviendas rurales construidas en 2008-2011: 10 | Secretaría de Planeación |
| | | | | Aumentar en San Bartolomé un 66% de las viviendas de interés social construidas en el antiguo matadero de San Bartolomé en el período | Construir 2 viviendas en el antiguo matadero de San Bartolomé | SD | Viviendas de interés social construidas en San Bartolomé 2008-2011:3 | Secretaría de Planeación |
| | | | | Presentar el 100% de los proyectos ante las entidades del orden nacional y departamental, para la cofinanciación y financiación de los proyectos de vivienda y urbanístico en Pácora. | Presentar 5 proyectos a las entidades Nacionales y Departamentales durante el cuatrienio para la financiación y/o cofinanciación de proyectos de vivienda y urbanísticos. | No. De proyectos presentados | No. De proyectos presentados: SD | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Realizar la modificación del EOT en un 100% y cumplir con las expectativas de demarcación de terrenos, para la construcción de viviendas en el municipio. | Realizar la modificación completa a 1 EOT, y delimitar nuevas áreas de expansión urbana, incrementando los terrenos propios para la construcción de vivienda para el cuatrienio. | Avance en la modificación al EOT 2012 | Avance en la modificación al EOT 2012: 30% | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | 100% del proyecto formulado y presentado para construir vivienda nueva en Castilla durante el cuatrienio | 1 proyecto formulado para construir vivienda nueva en Castilla | SD | Viviendas de interés social construidas en Castilla 2008-2011:0 | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | 2.2.2: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y CINDICIONES DE VIDA | 2.2.2.1: Mejoramientos de la infraestructura de vivienda para las familias más vulnerables del municipio | Cumplir con la meta producto al 100% | Ejecutar 50 pequeños mejoramientos de vivienda con aportes del municipio | No. De Mejoramientos de vivienda zona urbana | No. De Mejoramientos de vivienda zona urbana 2008-2010: 121 | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Aumentar en un 36% el número de mejoramientos realizados en el cuatrienio para las familias de la zona rural más vulnerables. | Ejecutar 100 mejoramientos de vivienda en la zona rural para las familias más vulnerables del municipio. | Mejoramientos de vivienda rural realizados | Mejoramientos de vivienda rural realizados 2008-2011: 64 | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Cumplir con la meta producto al 100% en el cuatrienio, y permitir el mejoramiento de las condiciones de hábitat de las familias pacoreños más vulnerables. | Realizar la gestión pertinente y presentación de 6 proyectos ante el Ministerio de Vivienda Nacional y el Departamento para la Prosperidad Social, para la consecución de recursos para la realización de al menos 100 mejoramientos de vivienda en la zona rural y urbana del municipio. | No. De proyectos presentados | No. De proyectos presentados: SD | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | 2.2.3 PROTECCION DEL RIESGO EN VIVIENDA | 2.2.3.1 Reubicación de habitantes | Desarrollar el traslado del 56% de las familias con viviendas localizadas en zona de alto riesgo | Reubicar 5 familias por año de viviendas localizadas en zona de alto riesgo | SD | No. de viviendas en zona de riesgo: 36 | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Cumplir con la meta producto al 100% y permitir salvaguardar la vida de las familias que se encuentran en las zonas de riesgo. | Presentar 4 proyectos ante entidades de orden nacional que previenen y mitigan los efectos del cambio climático, para la reubicación de las familias en zonas riesgo. | No. De proyectos presentados | No. De proyectos presentados: 0 | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Velar que el 100% de las construcciones y remodelaciones que sean efectuadas en las zonas PCC cumplan con las exigencias de la Declaratoria de la Unesco | Verificar que las obras de remodelación y construcción dentro de la zona del PCC se acojan a las exigencias de la Declaratoria de la Unesco | No. de remodelaciones y construcciones realizadas | No. de remodelaciones y construcciones realizadas: ND | Secretaría de Planeación Municipal |
| | | | | Utilizar el 100% de los medios propuestos para la promoción de la política de construcción, de tal modo que la comunidad se informe acerca de la obligatoriedad del permiso de la Secretaría de Planeación para adelantar cualquier obra de construcción o remodelación | Hacer uso de dos medios de comunicación para hacer 2 campañas por año que promuevan 1 política de construcción del municipio informar a la comunidad acerca de la solicitud obligatoria del permiso de la Secretaría de Planeación para cualquier obra | No. de campañas realizadas No. De campañas obligatorias del permiso de la Secretaría de Planeación para cualquier obra | No. de campañas realizadas: 0 No. De campañas realizadas/año : 0 | Secretaría de Planeación |
| | | | 2.2.3.2: Instrucción y motivación a la comunidad para la legalización de predios | Llevar a cabo el 100% de las campañas para motivar la legalización de los predios en la zona rural en el cuatrienio | Planificar y ejecutar 2 campañas por año con la comunidad rural, para la legalización de predios | No. de campañas desarrolladas | No. de campañas desarrolladas: 0 | Secretaría de Hacienda - Umata |
| | | | 2.2.3.3: Prevención de asentamientos en las zonas de riesgo | Llevar a cabo el 100% de las campañas con la comunidad para evitar asentamientos en zonas de riesgo durante el cuatrienio | Realizar 2 campañas por año con la comunidad rural, para evitar asentamientos en zonas de riesgo | No. de campañas desarrolladas | No. de campañas desarrolladas: 0 | Secretaría de Hacienda - Umata |

Fuente: Construcción propia con base en el Plan de Desarrollo 2014-2015.

Tabla 14. Componente de vivienda en el Plan de Desarrollo de Manzanares. 2012- 2015

| MUNICIPIO | EJE ESTRATÉGICO | PROGRAMA | SUBPROGRAMA | META DE RESULTADO | META DE PRODUCTO | INDICADOR | LÍNEA DE BASE (No Existe: NE, No hay Datos: ND) | FUENTE | |
|------------|--|--|---|--|--|--|---|--------------------------|--------------------------|
| MANZANARES | Manzanares digna en vivienda, infraestructura y saneamiento básico | CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO | Construcción de Vivienda de Interés Prioritario | Adquirir dos lotes en la zona urbana para la ejecución de dos proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario nucleados | ND | Número de lotes adquiridos para la construcción de VIP nucleados | ND | Secretaría de Planeación | |
| | | | | Construir 20 soluciones de vivienda en el área rural con subsidios del Ministerio de Agricultura | ND | Número de viviendas construidas en la zona rural en el cuatrenio | 74 | Secretaría de Planeación | |
| | | | | Construir 50 Viviendas de Interés Prioritario en la zona urbana con subsidios asignados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio | ND | Número de vivienda de interés prioritario construidas en el área urbana durante el cuatrenio | 120 | Secretaría de Planeación | |
| | | | | Formular y ejecutar un proyecto para la construcción de 10 viviendas para afiliados a la Caja de Compensación Familiar de Caldas | ND | Número de viviendas construidas para afiliados a Confamiliares | 8 | Secretaría de Planeación | |
| | | | Mejoramiento de Vivienda y condiciones de vida | Realizar adecuaciones en 120 viviendas en el área urbana y rural | ND | Número de viviendas con adecuaciones constructivas realizadas | ND | Secretaría de Planeación | |
| | | | | Atender en el cuatrenio 300 viviendas que requieren pequeñas intervenciones | ND | Número de viviendas atendidas con pequeñas intervenciones | ND | Secretaría de Planeación | |
| | | | Vivienda para población vulnerable | Ejecutar al menos 1 proyecto de vivienda para las familias más vulnerables del municipio de la red unidos para superar sus condiciones de pobreza. | ND | Número e proyectos de vivienda ejecutados para familias de la Red Unidos | 0 | Secretaría de Planeación | |
| | | | | Ejecutar al menos 1 proyecto de vivienda para las familias en situación de desplazamiento, con el fin de atender y reparar sus derechos | ND | Número de proyectos de vivienda para desplazados ejecutados | 0 | Secretaría de Planeación | |
| | | | VIVIENDA EN RIESGO | Reubicación y prevención | Reubicación de 70 familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable | ND | Número de familias reubicadas de zonas de riesgo no mitigables | 20 | Secretaría de Planeación |
| | | | | | Realizar 2 campañas por año con la comunidad rural, para evitar asentamientos en zonas de riesgo | ND | Número de capacitaciones realizadas para evitar asentamientos en zonas de alto riesgo | ND | Secretaría de Planeación |
| | | | FORTALECIMIENTO DEL SECTOR | Instrucción a las comunidades | Capacitar a una organización popular de vivienda (OPV) | ND | Número de organizaciones populares de vivienda capacitadas | 1 | Secretaría de Planeación |
| | | | | Legalización de Predios | Planificar y ejecutar 1 campaña por año con la comunidad rural, para la legalización de predios | ND | Número de campañas realizadas para legalización de predios | 0 | Secretaría de Planeación |
| | | | | | Titular 40 predios urbanos y rurales | ND | Número de predios titulados | 40 | Secretaría de Planeación |
| | | | | Inventarios del sector | Realizar un diagnóstico sobre el déficit y calidad de vivienda rural | ND | Número dediagnósticos sobre vivienda rural realizados | 0 | Secretaría de Planeación |

Fuente: Construcción propia con base en el Plan de Desarrollo 2014-2015.

Tabla 15. Misión y Visión de los Planes de Desarrollo Municipales y Departamentales

| ENTIDAD | MISIÓN | VISIÓN |
|---|---|---|
| PACORA | En el año 2015 Pácora será un municipio próspero, con visión de futuro y promotor de la equidad y justicia social, gestor de oportunidades de empleo y bienestar para toda su comunidad, por el aprovechamiento del potencial de sus suelos, tierras y recurso hídrico, de manera sostenible y sustentable, preservando su patrimonio cafetero para el desarrollo turístico, progreso social e integración subregional. | En el cuatrienio 2012-2015 la administración municipal de Pácora realizará una gestión incluyente, social, participativa, ética y responsable, para la construcción de un mejor municipio, fortaleciendo sus sectores productivos hacia el desarrollo integral, ejecutando estrategias y programas que involucren prácticas amigables con el entorno, preservando el espacio propicio para las generaciones futuras. |
| AGUADAS | Administrar el Municipio de Aguadas a la luz de los principios y postulados democráticos consagrados en la Constitución Política de Colombia y las leyes que la desarrollan, mediante una gestión eficiente y eficaz que conduzca al desarrollo y progreso del Municipio, mejorando calidad de vida de sus habitantes, con proyectos y planes que garanticen mayor equidad, justicia social y el bien común. | En el año 2015 el municipio de Aguadas será considerado en el panorama Departamental y Nacional como MUNICIPIO AMBIENTAL, CULTURAL Y TURISTICO por excelencia, ya que utilizará las bondades de su amplia oferta ambiental, hídrica, cultural y energética para convertirse en un destino turístico especial, lo cual le significará posicionamiento de privilegio, generación de empleo e ingresos, que conducirá al principio máximo de garantizar una mejor calidad de vida para sus gentes. |
| MANZANARES | Desarrollar políticas públicas comunitarias para la población Manzanareña con el objetivo de impulsar el progreso y mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Así mismo los programas y proyectos que de ellas se deriven se ejecutaran basados en nuestros principios y valores: innovación, compromiso, transparencia, responsabilidad y respeto por la dignidad humana | Ser para el año 2024, el municipio mejor reconocido en Caldas por el cumplimiento con los derechos fundamentales de la primera infancia, infancia, adolescencia y juventud, por su capacidad de gestión, tasa mínima de desempleo, salud de calidad, turismo productivo, desarrollo micro empresarial y agropecuario productivo, con el apoyo de funcionarios públicos idóneos y vías transitables; para ello es necesario el mejoramiento continuo de procesos y procedimientos que lleven al desarrollo sostenible del municipio. |
| DEPARTAMENTO DE CALDAS 2012-2014 | Para el año 2015, el Departamento de Caldas se destacará por su liderazgo en la integración y planificación regional, con una visible potencialización y optimización de recursos existentes en el Departamento que coadyuven a mediano y largo plazo al bienestar social de los habitantes del departamento de Caldas, en armonía con el medio ambiente sostenible, el fortalecimiento de los servicios de salud, educación, servicios básicos y comunicación, la inclusión social y la recuperación del liderazgo en la nación. Será un departamento integrado a una estrategia de desarrollo regional conformada por los Departamentos de CALDAS, QUINDÍO Y RISARALDA. | Implementar un proceso estratégico y gerencial orientado a la optimización y potencialización de los recursos existentes en el Departamento orientados al mejoramiento de la calidad de vida y prosperidad de los caldenses, promoviendo su autodesarrollo en armonía con el medio ambiente. |
| DEPARTAMENTO DE CALDAS 2014-2015 | Articularemos nuestra plataforma estratégica con la de los Planes Territoriales de Desarrollo y Ordenamiento de los municipios de la jurisdicción y los departamentos que confluyen en el eje cafetero, de tal manera que se permita desarrollar e implementar estrategias para dar cumplimiento al pacto internacional de las naciones unidas sobre los objetivos de desarrollo del milenio, la gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, será nuestra razón de ser el generar estrategias para mejorar las oportunidades y la calidad de vida de nuestros habitantes, de igual modo, orientar la política pública articulada y construida con participación comunitaria, integración, cohesión social y en un marco legal trascendido por la Constitución Nacional atendiendo la protección de los derechos humanos y caracterizado por el Buen Gobierno | Caldas será una región con mayor inclusión social y económica de sus conciudadanos. Promoverá procesos de desarrollo donde se privilegie la integración y la equidad territorial. Será modelo en la garantía de las libertades, respetuosa de los derechos individuales, colectivos y ambientales. Privilegiará el desarrollo de la Innovación, la Tecnología y la Investigación Aplicada que genere los mecanismos necesarios para beneficios colectivos al interior de las subregiones y municipios |

Fuente: Construcción propia con base en el Plan de Desarrollos departamentales y municipales, 2013.

3.1.6. Planes de Ordenamiento Territorial

Con respecto a los POT de los tres municipios del área de estudio, se tomó información general sobre las normas urbanísticas que de una u otra forma se desarrollan y configuran a lo largo de los articulados de cada documento técnico, así como tipos de suelo, usos, índices de construcción y de ocupación, áreas y frentes mínimos, densidades, aislamientos, alturas, cartografía, entre otros.

Es de anotar que cada instrumento contempla diversas estrategias para su ejecución, así como para la aplicación de los distintos propósitos de desarrollo físico-espacial. Dentro de aquellas que se visualizaron en la revisión documental de los POT y que se consideran más enfocadas al componente de vivienda se tiene:

3.1.6.1 Municipio de Pácora

- *Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.*
- *Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.*
- *Es igualmente deber de la Oficina de Planeación hacer cumplir las disposiciones y la localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social.²¹*

3.1.6.2 Municipio de Aguadas

- *Definición de estrategias territoriales de uso Estimular la ocupación, ocupación y manejo del suelo²²*
- *Hacer cumplir las disposiciones de localización de los terrenos para la construcción de VIS, (competencia de la secretaria de Planeación)²³*

3.1.6.3 Municipio de Manzanares

- *Implementar una estrategia inter sectorial para responder efectivamente a la demanda de vivienda de interés social en el municipio. (Política sectorial sobre la VIS)²⁴*
- *Realizar programas para vivienda de interés social. (Objetivo de largo y mediano plazo)*

3.1.7. Documento COMPES SOCIAL Nro. 091 “Metas y Estrategias de Colombia para el Logro de Los Objetivos de Desarrollo Del Milenio - 2015”

El Departamento de Planeación Nacional - DNP presentó a viabilización del CONPES para la Política Social, las metas y estrategias fijadas por el Gobierno Nacional, en respuesta los compromisos establecidos para el cumplimiento de los 8 Objetivos de Desarrollo a largo plazo denominados ODM, con proyección al año 2015, según lo acordado en la Cumbre del Milenio desarrollada en la Asamblea General de las Naciones Unidas de Septiembre de 2000.

Así las cosas, y en especial para el Objetivo 1: Erradicar la pobreza extrema y el hambre, se contemplan algunas estrategias para cumplir las metas en Vivienda, entre ellas:

• **Detener y prevenir la formación de nuevos asentamientos precarios**

Para detener y prevenir la formación de nuevos asentamientos precarios, la estrategia del Gobierno Nacional se sustenta en la combinación de instrumentos de mercado y herramientas de política social, con un componente transversal de fortalecimiento de la gestión institucional. La estrategia puede resumirse en los siguientes puntos:

1. *Continuación del programa del Subsidio Familiar de Vivienda-SFV del Gobierno Nacional*
2. *Creación de mecanismos financieros para atender a los hogares informales.*

²¹ EOT. Artículo 8. Estrategias. Pág. 8.

²² POT. Artículo 6. Objeto. Pág. 4.

²³ PBOT. Artículo 12. Competencias. Pág. 11

²⁴ PBOT. Documento Resumen. Pág. 5

3. *Fortalecer el sistema financiero hipotecario*
4. *Impulsar el uso planificado del suelo urbano y de expansión de las ciudades a partir de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y de financiación del desarrollo urbano. Para tal propósito, el Gobierno Nacional adelantará los arreglos normativos y prestará asistencia técnica para que las administraciones municipales asuman la formulación de las operaciones urbanas integrales que incluyan proyectos de vivienda social”.*²⁵

3.1.8. Ley 9 de 1989. Sobre Planificación de Desarrollo Municipal. Compraventa y expropiación de bienes. Legalización de Títulos.

Aunque gran parte de esta ley ha sido derogada por la Ley 388 de 1997, que se describe en el numeral siguiente, es importante hacer alusión a lo establecido en su CAPÍTULO V. De la legalización de títulos para la vivienda de interés social, así:

Artículo 48°.- Los concejos, e podrán delegar en los alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social.

Artículo 58°. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al 28 de julio de 1988.

También aparece por primera vez la definición de las OPV - Organizaciones Populares de Vivienda, y menciona los sistemas propios de participación y autogestión para el desarrollo de proyectos VIS. El Artículo 62 establece como pautas: la construcción de estos planes de vivienda solo en terrenos aptos urbanísticamente y legales, además del cumpliendo con respecto a las normas arquitectónicas, estructurales y urbanas.

3.1.9. Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial

Esta ley como principal instrumento de gestión y planificación de las entidades territoriales, tiene como entre sus objetivos y principios generales “*establecer los mecanismos que permitan al municipio, promover el ordenamiento de su territorio, Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad, Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales*”²⁶

Dentro de los conceptos importantes y de uso particular en este trabajo de investigación se encuentran:

3.1.9.1 La Acción Urbanística

²⁵ CONPES Social 091. Metas y estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio - 2015. Página 34.

²⁶ Ley 388 de 1997. Artículo 1, Numerales 2, 3 y 5

Es importante destacar la definición consagrada en el Artículo 8: “referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias a las entidades de los distritos y municipios, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo”.

Dentro de las 15 acciones urbanísticas que se encuentran establecidas en la presente ley (incluyendo la adicionada y establecida por el art. 192, Ley 1450 de 2011) por la pertinencia y relación con el tema de investigación, se destaca la siguiente:

Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

Según la definición establecida en la norma, la aplicación de la metodología que propone el trabajo de investigación (la cual se evidenciará más adelante) se considera como una Acción Urbanística, la cual es el mejor reflejo de que las entidades municipales bajo la directriz de las secretarías de Planeación ejercen la función pública del ordenamiento del cada uno de sus territorios. Es de anotar que, dichas acciones urbanísticas deben estar contempladas, es decir autorizadas, en los documentos que hacen parte de los POT y/o en los distintos instrumentos que los desarrollan o complementan.

Se define el Plan de Ordenamiento como: el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, 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.²⁷

Con el fin de darle aplicación a la Ley 388, los municipios y distritos deberán adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994. Según en número de habitantes, este tiene una denominación específica: (1) Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT, (2) Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT, (3) Plan de Ordenamiento Territorial - POT, asumiendo que el primero es para municipios con población inferior a los 30.000 habitantes, el segundo es para población entre 30.000 y 100.000 habitantes, y el tercer y último para municipios con población superior a los 100.000 habitantes respectivamente.

3.1.9.2 Normas urbanísticas estructurales

“Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Ejemplo: clasificación y delimitación de los suelos”.²⁸

3.1.9.3 Normas Urbanísticas Generales

Le ley en su Artículo 15, define lo referente a Normas urbanísticas generales como: “Aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión”.²⁹

²⁷ Ley 388 de 1997. Artículo 9º

²⁸ Ley 388 de 1997. Artículo 15. Numeral 1.

²⁹ Ley 388 de 1997. Artículo 15. Numeral 2.

Estas normas, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Ejemplo de norma: Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

3.1. 9.4 Normas complementarias

“Son todas las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento”.³⁰

Ejemplo: La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.1. 9.5 Armonía de los POT con el PDM

Es muy difícil encontrar que se tiene un vínculo directo entre Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal. Estos dos instrumentos de planificación y gestión deberían formularse y aprobarse conjuntamente, pero lastimosamente solo coincide cuando se vencen los 12 años del primero, aunque se le puede realizar revisiones extraordinarias que contempla la ley.³¹

No obstante, y dada la situación referida, esta ley en su Artículo 21°. Establece que: -el POT define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización (...). En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio (Artículo 21.)

3.1.9.6 Concepto de vivienda de interés social - VIS

El artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, dispone lo siguiente:

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

³⁰ Ley 388 de 1997. Artículo 15. Numeral 3.

³¹ Modificación del POT: De su contenido estructural; a los tres períodos constitucionales de las administraciones municipales, de contenido urbano a mediano plazo a los 2 periodos y de contenidos urbanos de corto plazo durante el primer periodo constitucional.

3.1.9.7 Los Planes VIS en los POT

El artículo 92 de la Ley 388 de 1997, establece como prioridad los municipios que:

“determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.”

3.1.10. Ley 1454 de 2011. LOOT. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial

Esta ley retoma el concepto de Ordenamiento Territorial que tenía la Ley 388 como el instrumento de planificación y gestión de las entidades territoriales y le complementa la definición en cuanto a que es un “proceso de construcción colectiva de país”.

También es de resaltar el hecho de que tiene como objetivo “promover la descentralización, planeación, gestión y administración de los intereses de las entidades territoriales y las instancias de integración territorial y fomentar el traslado de competencias” (según Informe la Ley Orgánica)

3.1.11. Ley 1469 de 2011. Ley de Suelo Urbanizable.

Se establece por parte del Congreso de la República que dicha ley tiene como uno de sus objetivos el siguiente:

“Facilitar la ejecución de operaciones urbanas integrales en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, organización y gestión de la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas, los particulares, las autoridades ambientales y las empresas de servicios públicos domiciliarios con la política nacional urbana, a fin de promover la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, controlar la especulación del suelo, velar por la defensa del espacio público y la protección del medio ambiente y promover una política integral de la gestión del riesgo”.

Con respecto a FONVIVIENDA - Fondo de Vivienda de Interés Social del Gobierno Nacional, se le confieren las siguientes funciones y tareas:

Adquirir lotes de terreno a cualquier título para ser destinados al desarrollo de planes de vivienda de interés social.

Destinar los recursos necesarios para la adquisición de materiales para desarrollar las obras de urbanismo y la construcción de viviendas de interés social.

Adquisición de viviendas en proceso de construcción o ya construidas.

Estas tres facultades y herramientas que le posibilita la ley, son como una apuesta que permita mejorar tanto la estructuración como la ejecución de proyectos de vivienda de interés social que beneficien en gran número a los hogares beneficiarios del subsidio familiar que asigna el Gobierno a través de dicho Fondo.

3.1.12. Decreto Ley 019 de 2012. Ley Antitrámites.

Con este marco jurídico, de manera tajante se fijan los requisitos mínimos a presentar ante las Curadurías y Secretaria de planeación para solicitar licencias de construcción, los

cuales conforman seis requisitos generales y cinco específicos para las para un total de once (11), que son los siguientes:

Requisitos Generales:

1. *Certificado de Libertad y tradición (copia)*
2. *Formulario Único Nacional (diligenciado)*
3. *Documento de identidad del solicitante*
4. *Poder o autorización*
5. *Impuesto Predial*
6. *Relación de dirección de predios colindantes*

Requisitos Específicos:

7. *Memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos*
8. *proyecto arquitectónico (localización, alzado, plantas y cortes)*
9. *Licencias anteriores (si el proyecto cuenta con licencias anteriores)*
10. *Anteproyecto del Ministerio de Cultura (si se trata de bienes de interés cultural)*
11. *reglamento de propiedad horizontal (si es del caso)*

3.1.13. Ley 1537 de 2012. Ley de Vivienda

Objetivos de la Ley:³²


- Establecer instrumentos para garantizar el acceso efectivo a la vivienda por parte de la población más vulnerable, así como para facilitar la financiación de vivienda.


- Definir responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial, así como herramientas para la confluencia de las funciones y recursos de estas entidades.

- Establecer herramientas para la concurrencia del sector público y el sector privado en la construcción de VIS y VIP.

- Definir mecanismos para la habilitación de suelo urbanizable para el desarrollo de proyectos de VIS y VIP.

Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales³³:

 *La asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda*

 *El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población.*

Acá se encuentra, tal vez, la mejor aproximación a la realización del trabajo de investigación, pues no solo por un lado se realizó un diagnóstico y evaluación del potencial de suelo para construcción de vivienda en dos de las tres modalidades

³² ABC de la Vivienda Gratuita. Fuente: página oficial del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio.

³³ Ley 1537. Artículo 3°. Numerales e) y f)

existentes (adquisición y construcción en sitio propio), sino que encaja perfectamente como mecanismo de coordinación entre los Municipios, el Departamento, el Ministerio de Vivienda, las entidades académicas y las otorgantes de los subsidios de vivienda, de la mano con la población que requiere la asistencia y apoyo en el tema de vivienda de interés social.

Por otro lado, la norma hace un planteamiento muy interesante a tener en cuenta, referente a un inventario de predios, el cual no solo aplicaría a los predios públicos (municipales o departamentales) sino también a aquellos que son de propiedad de privados, y que precisamente se concibe directamente por la ley 1737 como uno de los Mecanismos para la Habilitación de Suelo Urbanizable para Vivienda, así:

Informe de lotes

Los alcaldes de los municipios y distritos enviarán al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un informe con el inventario de los predios de propiedad del municipio, distrito y de departamento propiedad privada, que según el plan de ordenamiento territorial se localicen en suelo urbano y de expansión urbana y que se puedan destinar al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario. La misma obligación la tendrán los Gobernadores respecto a los predios de propiedad del departamento.

En el mencionado informe se deberá discriminar la titularidad pública o privada del predio y se deberá anexar la información de los predios en la que se precise, cuando menos, la disponibilidad o factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y los demás aspectos que mediante lineamientos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.³⁴

3.1.14. Ley 1551 de 2012. Nuevo Código de Régimen Municipal

Esta ley básicamente lo que hace es generar nuevos instrumentos para fortalecer los gobiernos locales y aportarle a la denominada descentralización, en el marco de la autonomía que reconoce a los municipios tanto la Constitución y la ley, a través de:

- Los Contratos Plan
- La contratación con juntas de acción comunal
- Prohíbe el embargo a las cuentas de los municipios

Le permite a los hogares conformados por los concejales de los municipios, el acceso al SFV en cualquiera de sus modalidades de vivienda. Esto su Artículo 19 que modifica el párrafo del artículo 4° de la Ley 1148 de 2007.

Además en el párrafo 6 del Artículo 48, establece:

“Los municipios podrán invertir recursos públicos en las áreas públicas que aparecen en los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, con el fin de asegurar los derechos fundamentales de las personas que allí viven y garantizará que se presten los servicios públicos”.

³⁴ Ley 1537. Artículo 45.

3.1.14.1 Decreto 1333 de 1986. Primer Código de Régimen Municipal

Si bien este nuevo Régimen Municipal presenta nuevos instrumentos para modernizar la estructura de las entidades territoriales, no deroga el código anterior, sobre el cual se resalta lo siguiente:

En el Título X. De los bienes y rentas municipales, se establece:

Artículo 167°.- La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetos a las normas que dicten los Concejos Municipales.

Nota: Los bienes ejidos son: “una porción determinada de terrenos contiguos al área urbana, destinada al uso público”.³⁵ No están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común.

Artículo 168°.- El producto de tales bienes, cuando provengan de ejidos, se destinarán exclusivamente a fomentar y ejecutar planes de vivienda.

Además, en su Capítulo II. De los impuestos municipales,

En el numeral I. Impuesto predial.

Artículo 186°.

Las tarifas del impuesto predial serán fijadas por los Concejos Municipales, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio. A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezcan el respectivo Concejo.

En el numeral V. Impuesto de parques y arborización.

Artículo 222°.

El producto del impuesto de parques y arborizaciones se aplicará por los municipios que hagan uso de él, así: el cincuenta por ciento (50%) para la construcción y embellecimiento de parques, especialmente infantiles, y la arborización y embellecimiento de las calles, plazas, avenidas y demás vías públicas de las ciudades, y el otro cincuenta por ciento (50%) para el desarrollo e incremento de la vivienda obrera. Los municipios formarán un fondo especial, destinado solamente a los fines indicados en este artículo.

3.1.14.2. Ley 44 de 1990. Impuestos a la propiedad raíz

Por su parte, en la Ley 44 de 1990, el Impuesto de parques y arborización, que se mencionan en los artículos 186 y 222 del Decreto 1333 de 1986, se fusionó en uno sólo denominado Impuesto Predial Unificado.

En esta última ley, se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario. Así específicamente en lo que tiene que ver con el tema de vivienda, establece en el Capítulo I. Del impuesto predial unificado, en su Artículo 4°.- Tarifa del impuesto. Modificado por el art. 23, Ley 1450 de 2011. La tarifa del

³⁵ según La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 28 de julio de 1987

Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente Ley, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo.

A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 9 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.

También la Ley 44 de 1990 en su Artículo 27º.- Adiciona el artículo 7 de la Ley 12 de 1986, el cual quedo definido así: La proporción de la participación del impuesto a las ventas, que el artículo sexto condiciona a gastos de inversión, podrá destinarse a los siguientes fines:

o) Vivienda popular y de interés social.

Para resumir, tal y como se aprecia en estos referentes, se ha venido estableciendo una serie de escenarios normativos que propenden por establecer y fijar impuestos que de una u otra forma se destina para la promoción, fomento y desarrollo de los programas de vivienda, llamase obrera, popular, o de interés social, así como el establecimiento de condiciones mínimas a nivel tributario para este tipo de viviendas.

3.2 Marco Teórico.

Este trabajo esta soportado con los conceptos y postulados de temas de gran importancia y connotación, estudiados en el transcurso de la maestría en Desarrollo Regional y Planificación del Territorio, que fueron apropiados para la investigación y son parte fundamental para el entendimiento de las propuestas acá realizadas. Así pues, se detalla el componente conceptual y teórico propio del desarrollo sostenible, desarrollo a escala humana, ordenamiento territorial, planificación estratégica territorial, hábitat y medio ambiente, actores sociales y participación, políticas públicas, entre algunos otros más.

De tal manera que se esbozan las distintas nociones, pensamientos, teorías, criterios y elementos conceptuales de los temas anteriormente mencionados por parte de una serie autores destacados, entre los cuales se encuentran: Augusto Ángel Maya, Manfred Max Neef, Sergio Boisier, Jahir Rodríguez, Arturo Orellana, Luis Lira, Alain Touraine, Fabio Velasquez y Eugenio Lahera entre otros.

3.2.1 Sobre el concepto de Desarrollo

Durante años el concepto de desarrollo se ha asociado con el concepto de crecimiento, visto desde la teoría de la economía clásica se refiere al crecimiento económico como elemento fundamental, y desde la economía neoclásica se fundamenta en la distribución de los recursos.

Como lo refiere Sergio Boisier, la concepción de desarrollo cambia de manera radical, en función del pensamiento revolucionario del economista Dudley Seers, a finales de la década de los setenta.

“hablar del desarrollo de un país implica preguntarse qué está pasando con la pobreza, el desempleo, la desigualdad; es preguntarse acerca de las condiciones que se requieren para la realización del potencial del ser humano, y ya no simplemente enumerar los bienes materiales que se han de poseer”

Mirando el desarrollo desde el enfoque endógeno - una de la tesis principales de Boisier- se hace hincapié en cuanto a que “para generar en un territorio dado las *condiciones de entorno* que le permiten a los seres humanos potenciarse a sí mismos para llegar a ser verdaderas *personas humanas*, porque, hay que entenderlo de una vez, el desarrollo no lo hace nadie sino las personas en su individualidad y en su sociabilidad. (Boisier).³⁶

En el libro denominado Elementos para una Reconceptualización del Desarrollo el Doctor Jahir Rodríguez (2012) quien en su momento fue el director de la maestría en Desarrollo y Planificación Territorial, sostiene que el “Desarrollo es un proceso integral en el que se concentran varias dimensiones, culturales, éticas, políticas, sociales, económicas y medioambientales”. (Rodríguez Rodríguez, y otros, 2012).

Después de que se estableciera por el PNUD, el famoso Índice de Desarrollo Humano - IDH, a partir de los noventa, se intentó darle un giro de 180 grados al concepto de desarrollo, focalizándolo en el desarrollo de las personas, en el que, además de los indicadores del componente económico, se introducían los indicadores sociales, buscando puntualizar el mejoramiento de las condiciones de la calidad de vida desde las oportunidades de las personas.

El programa de las Naciones Unidas, reafirma lo anterior al concebir el desarrollo humano como:

El proceso de ampliar la gama de opciones de las personas, brindándoles mayores oportunidades de educación, atención médica, ingreso, empleo, y abarcando el espectro total de opciones humanas, desde un entorno físico en buenas condiciones hasta libertades económicas y políticas (PNUD, 1992)

Esto es totalmente correspondiente a lo expresado por Boisier, cuando sostiene que: “Ni el Estado, ni el capital, ni el sector privado, ni el público, pueden producir el desarrollo de las personas; sólo pueden crear las *condiciones de entorno*”. (Boisier, 1999)

Hoy en día, el crecimiento económico territorial es un importante paso para promover con certeza el desarrollo a escala humana, es en este sentido que se debe diferenciar el nuevo modelo para entender el desarrollo frente al anterior, que sólo tenía en cuenta al crecimiento económico.

Así las cosas, el modelo anterior sólo veía posible el crecimiento a través de un aumento del capital, de la tecnología o del capital humano, cada uno de ellos muy difíciles de alcanzar para pequeños países y más aún para las pequeñas regiones que los componen. De igual forma, suponía que en primer lugar; estaba el tener, en segundo lugar; el acumular recursos y posteriormente se podría llegar a la redistribución de los mismos. Todos estos elementos casi que restringían el desarrollo a unos cuantos lugares en el mundo que pudieran cumplir con

³⁶ Artículo: Territorio, Gobernabilidad y Globalización. Cuadernos de Clase Nro. 01-04. Pg. 3. Maestría en Desarrollo Regional y Planificación del territorio. Universidad Autónoma de Manizales.

ello. Es precisamente en tal coyuntura que nuevo enfoque de modelo de desarrollo le da la opción a los diferentes territorios para guiar su crecimiento, pues ahora no es sólo lo económico lo que prima sino también lo social, de donde planteamos el resurgir de esta variable tan importante.

También Boisier nos hace ver el desarrollo como un concepto complejo y de múltiples dimensiones, que ha denominado los capitales intangibles y que se resumen a continuación diez categorías:

Capital económico. Conjunto de recursos financieros que está disponible para fines de inversión en cada región. **Capital cognitivo.** Es el stock de conocimientos que es poseído por una comunidad territorial. **Capital simbólico.** El poder de hacer cosas con la palabra, según Bourdieu. **Capital cultural.** Conjunto de creencias, valores y prácticas sociales en manos de una comunidad territorial. Es el conjunto de valores que regulan las relaciones del conjunto con los miembros de una comunidad y sus relaciones con el suelo. **Capital social.** Aquel que permite a los miembros de una comunidad, confiar el uno en el otro y cooperar. **Capital institucional.** Instituciones organizaciones tanto públicas como privadas existentes en la región. **Capital cívico.** Este concepto tiene que ver con la tradición de una práctica política democrática, con la confianza de las gentes en las instituciones de la sociedad política y civil, con la preocupación de los ciudadanos con “la cosa pública”, con los “negocios públicos” tanto para participar en ellos como para exigir de ellos rendición de cuentas públicas, con la conformación de redes de compromisos cívicos, etc. **Capital psicosocial.** Factores subjetivos que condicionan la transformación del pensamiento en acción.. **Capital humano.** Los conocimientos y habilidades que poseen los individuos y su capacidad física y mental para ejercitarlos. (Boisier, 2005)

3.2.2. Sobre el concepto de Territorio

El Diccionario de la Real Academia de la lengua española define como territorio a la porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región, provincia.

En términos epistemológicos, territorio se refiere a un sistema o complejo formado por todos los elementos físicos y humanos; de un área o región. Hoy en día dicho concepto, se debate entre pugnas políticas y “Decisiones de Estado” ya que es considerado como el espacio donde queda claro el significado de poder en todas sus dimensiones (cultural, político, económico, social, etc.)

En el artículo, Gobernabilidad y Desarrollo Territorial, citado en los Cuadernos de Clase de la Maestría en Desarrollo Regional y Planificación del Territorio, Mazurek sostiene que “El territorio es el dominio de la estrategia de los actores sobre este espacio”. Es por eso que tal y como lo plantea el autor, se desprende una doble connotación, si bien existen varios territorios en un mismo espacio; son múltiples las formas de apropiación de los mismos. Lo que este autor plantea es que “*los territorios son mucho más que espacio físico poblado por distintas formas de vida que se relacionan, cooperan y compite entre sí; lo que permite concebir al territorio como un campo relacional*” (Mazurek, 2006). Y esa relación entre lo natural y lo humano, lo físico y lo social, el ayer y el mañana, el tiempo y el espacio entre otros, son la base que soporta dicho concepto.

Milton Santos (1986) se refiere al término “espacio, como el resultado de la historia de los lugares construidos, percibidos y vividos y de las relaciones entre estos lugares (...) En

efecto, el espacio se define por estos dos elementos: la composición de los lugares y su organización, inscritos en una heterogeneidad tanto física que social. El espacio es el sentido del lugar, construido por la acción.”

Así pues, en función de los conceptos de espacio y territorio anteriormente mencionados, Mazurek concibe al espacio como producción social sobre la base de localizaciones; y al territorio como construcción social con base en los actores

Según Mazurek (2006) la definición consensuada del Territorio se refiere a que este es “un Espacio apropiado”. Así mismo establece cinco características particulares, es un producto de la actividad humana, está ligado a un grupo social determinado, es dinámico, su contexto; es en particular natural, tiene variadas formas de apropiación:

- El territorio es localizado, y por ende, tiene características naturales específicas.
- El territorio se basa en un proceso de apropiación, es decir, de construcción de una identidad alrededor de este territorio. Por eso, existen signos de apropiación que pueden ir desde la denominación hacia la delimitación de fronteras, pasando por formas abstractas de reconocimiento como lo es el territorio de las diásporas, o de los gitanos.
- El territorio es un producto de la actividad humana, porque existen procesos de manejo y de transformación del espacio apropiado por parte del Hombre. El paisaje, en el sentido de la escuela alemana, es la forma más visible e integrada de la acción de Hombre sobre el territorio, acumulando las prácticas territoriales ligadas a la historia, la cultura, el nivel tecnológico, tenencia de la tierra, sistema de producción, rastros arqueológicos, etc.)
- El territorio es dinámico, es decir, que cada territorio tiene una historia y que la construcción de un territorio dado depende en gran parte de su configuración anterior.
- La definición de un territorio es relativa a un grupo social, es decir, que pueden existir superposición de los territorios de varios grupos sociales o que la ubicación de la población no necesariamente corresponde a la del territorio

3.2.3. Sobre Desarrollo a Escala Humana

“El desarrollo no lo hace nadie, sino las personas en su individualidad y en su sociabilidad”. (Boisier, 2004). Este es el punto de partida para analizar el calificativo que se le da a este tipo de desarrollo “a escala humana”

Manfred Max-Neef, el premio Nobel Alternativo de Economía del año 1983, se refiere al desarrollo a escala humana, cuando se logra la transformación de la persona objeto en persona sujeto del desarrollo.

El desarrollo a escala humana, según refiere este autor, consiste en:

“ la satisfacción de las necesidades humanas (entendidas estas no solamente como las necesidades netamente materiales o de su propia subsistencia, sino también de la satisfacción de humana integral), en la generación de niveles crecientes de autodependencia y en la articulación orgánica de los seres humanos con la naturaleza y la tecnología, de los procesos grupales con los comportamientos individuales, de lo personal con lo social, de la planificación con la autonomía y de la sociedad civil con el Estado” (Max Neef, 1993)

Se refiere Max Neef a nueve necesidades por satisfacer, como otra forma de ver la calidad de vida, y están establecidas dentro de nueve categorías que son: de subsistencia, de protección, de afecto, de conocimiento, de participación, de ocio, de creación, de identidad y de libertad.

El postulado básico del Desarrollo a Escala Humana consiste en que el desarrollo se refiere a las personas y no a los objetos.

En el “desarrollo a escala humana” se avanza en la subjetivización del desarrollo, se categorizan los recursos no convencionales - notablemente similares a las varias formas de “capital intangible” usadas por Boisier, los cuales se citaron anteriormente y se hace hincapié en la utilización de la sinergia como motor de desarrollo.

Para Amartya Sen, el desarrollo se refiere a las personas, asumiendo con esto que el desarrollo de un país se refleja en el bienestar de sus habitantes en un sentido amplio, ya que el desarrollo no es puramente económico.

Para Sen el desarrollo se orienta a la solución de los grandes problemas que acechan a nuestros pueblos, entre los que están indiscutiblemente la pobreza, la violencia, la vulneración de los derechos de las minorías y su desconocimiento, la opresión.

Amartya Sen concibe el desarrollo humano como “proceso de expansión de las libertades reales que disfrutan los individuos y la libertad individual como compromiso social”. (Sen, 2000)

3.2.4. Sobre Desarrollo Regional

Al trascender el concepto de territorio a región, según la definición de Coraggio (1979), por referirse a *porciones del territorio como el escenario o lugar donde se ubican procesos y relaciones sociales, así como elementos y procesos naturales, que al estar indisolublemente articulados, conforman lo que se denomina un complejo social-natural*. Es claro que se necesita *conocer el proceso de formación*, que a través del tiempo, las distintas sociedades fueron determinando para sus propios espacios de asentamiento, basados en las relaciones sociales específicas de cada época, donde prevalece la homogeneidad.

Como lo cita el Dr. Jahir Rodríguez en el artículo sobre Una Aproximación a los Conceptos de Territorio, Región, Desarrollo Regional y Responsabilidad Social, “el desarrollo regional debe ser factor de planeación, integración y orden, capaz de lograr la coincidencia de acciones y recursos estatales y municipales en un ámbito territorial determinado” (Rodríguez, 2011)

Muy de la mano con la tesis de Boisier, es apropiado dentro de este marco teórico el *Concepto de Desarrollo de Región*, la cual según el autor se establece dentro algunos fenómenos que se resumen en: 1. proceso de autonomía decisional, 2. capacidad regional para captar reinvertir el excedente económico, 3. inclusión social, 4. conciencia social ambiental y 5. equilibrio

sectorial y territorial. Esto es prácticamente el poner en práctica - y en un término de ensalzar - las características y/o propiedades endógenas de cada región.³⁷

Desarrollo Regional según Boisier consiste en “un proceso de cambio estructural localizado (en un ámbito territorial denominado “región”) que se asocia a un permanente proceso de progreso de la propia región, de la comunidad o sociedad que habita en ella y de cada individuo miembro de tal comunidad y habitante de tal territorio”.

Dicho en otras palabras del mismo autor “Es un proceso localizado de cambio social sostenido que tiene como finalidad última el progreso permanente de la región, de la comunidad regional como un todo y de cada individuo”. (Boisier, 1999)

3.2.5. Sobre Desarrollo Sostenible

La Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, de acuerdo con el Informe de Brundtland, contempla el desarrollo sostenible basado en tres factores: Sociedad, economía y medio ambiente. De igual forma establece que éste busca “Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”³⁸

Para Augusto Ángel Maya, “es un proceso localizado de cambio social sostenido que tiene como finalidad última el progreso permanente de la región, de la comunidad regional como un todo y de cada individuo” (Angel Maya, 2003).

Según muchos autores expertos en la materia ambiental y económica, interpretan el desarrollo sostenible cuando de manera equilibrada se satisfacen las demandas y necesidades de los seres humanos en convivencia con el entorno, sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

Tal y como lo plantea Rodríguez (2011), el desarrollo sostenible articula una visión dinámica de la sociedad y de las interacciones entre la sociedad y el medio ambiente.

“Desarrollo sostenible es mucho más que un objetivo ecológico, ya que plantea el reto fundamental de combinar una economía dinámica con una sociedad que ofrezca oportunidades para todos, al tiempo que se mejora la productividad de los recursos y se desliga el crecimiento de la degradación del medio ambiente. El desarrollo sostenible es un objetivo a alcanzar. Por consiguiente, estamos hablando de proceso. En esencia, se trata de garantizar una mejor calidad de vida para la población actual y futura”. (Rodríguez, 2011, pág. 27)

En fin, cuando hablamos de desarrollo sostenible, necesariamente se traen al plano de la discusión que tanto el desarrollo económico como el social, sumados a la defensa del medio ambiente, deben interactuar entre sí con el fin de alcanzar dicha condición, bajo la premisa del respeto por los derechos humanos individuales y colectivos. Se trata de legar a la siguiente generación los mismos recursos que recibimos.

³⁷ Tomado de: Notas Sobre Regionalización, Descentralización Y Desarrollo Regional. Este texto corresponde a una exposición hecha ante la Comisión de Gobierno Interior y Regionalización de la Honorable Cámara de Diputados de Chile el 9 de mayo de 1990.

³⁸ Notas tomadas sobre el Informe titulado “Nuestro Futuro Común”.

Para comprender un poco la dicotomía entre sustentable y sostenible, en bueno discernirlo desde el concepto de desarrollo. Por un lado, el desarrollo sustentable tiene como premisa la satisfacción de las necesidades de la sociedad conservando los recursos naturales y los sistemas ecológicos, en fin, se busca relacionar principios ambientales, sociales y de tipo económico. El concepto de desarrollo sustentable busca que el desarrollo sea viable desde la perspectiva ambiental. Entre tanto el desarrollo sostenible, tal y como se apreció anteriormente, tiene como propósito el satisfacer las necesidades de la generación presente sin comprometer a las generaciones futuras, busca que exista una relación regulada entre la dimensión económica y la dimensión ecológica.

3.2.6. Sobre Ordenamiento Territorial

Al respecto Ley 388 de 1997 conceptualmente tiene establecido lo siguiente:

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.³⁹

El Ordenamiento Territorial es entendido como el proceso mediante el cual se orienta la ocupación y utilización del territorio y se dispone de cómo mejorar la ubicación en el espacio geográfico de los asentamientos, la infraestructura, las actividades económicas, etc.

En palabras de Jahir Rodríguez, el Ordenamiento se aprecia de manera práctica como “un lugar para cada cosa y cada cosa en su lugar”. Y resalta continuamente que éste se configura como un proceso de construcción humana.

Concebir el ordenamiento en base del sistema de actores, por ejemplo, permite tener una mejor base para la implementación de políticas específica (Mazurek, 2006, pág. 122)

La reciente Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial expedida el Junio 28 de 2011, en su Artículo 2°. Concepto y finalidad del ordenamiento territorial. Establece:

“El ordenamiento territorial es el instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización política administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia”.

³⁹ Ley 388 de 1997. Capítulo II. Ordenamiento del Territorio Municipal. Artículo 5. Concepto

Para el Departamento Nacional de Planeación - DNP, entidad encargada de plantear y configurar, entre otras, las políticas de planificación del territorio colombiano, tiene contemplado lo siguiente:

El ordenamiento territorial es un instrumento fundamental para el desarrollo. Tiene que ver, por una parte, con la organización político administrativa que adopte el Estado para gobernar las diversas territorialidades surgidas de la evolución económica, social, política y cultural del país y, por otra, con los cambios en la ocupación física del territorio, como resultado de la acción humana y de la misma naturaleza. Ambos elementos del ordenamiento territorial son interdependientes y están orientados a lograr una sociedad más productiva, justa socialmente y sostenible ambientalmente.

En concordancia con lo anterior, el ordenamiento territorial es además, un medio para promover el desarrollo como instrumento de gestión, planificación, regulación, transformación y ocupación del espacio por la sociedad. (Departamento Nacional de Planeación)

3.2.7. Sobre la Planificación Estratégica Territorial

Para empezar, se debe entender el concepto de planeación, que para Orellana (2009) hace referencia al proceso metodológico que, a través de una especie de carta de navegación, prioriza y ordena un conjunto de iniciativas (incluido proyectos específicos) con base en objetivos estratégicos que pretenden inducir en las decisiones de agentes públicos y privados, directa e indirectamente transformaciones en el ámbito urbano y territorial en pro de mejorar la calidad de vida de la población

En el documento “*Territorios en la globalización cambio global y estrategias de desarrollo territorial*” que hace parte del Ciclo de Conferencias sobre Conocimiento, Globalización y Territorio, cuyo autor es Federico Bervejillo; consultor en Desarrollo Urbano, del Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social – *ILPES*, se hace referencia a dos planteamientos de gran soporte y referente al tema que plantea este trabajo de investigación, y son:

- El objetivo de la planificación estratégica es orientar las decisiones y las acciones hacia los asuntos realmente importantes para el futuro de la organización (el territorio en nuestro caso), contribuyendo a concentrar en ellos las energías del sistema de actores local o regional.⁴⁰
- En su capítulo denominado *El planeamiento estratégico desde los territorios*, expresa: El impulso dado a la planificación y gestión estratégica, como método capaz de sustentar el diseño de estrategias en un entorno crecientemente complejo e incierto, apoyado en la prospectiva y en la concertación público-privada, surge como uno de los rasgos más característicos del planeamiento territorial más reciente.

Uno de los especialistas en desarrollo regional del Área de Gestión del Desarrollo Local y Regional del Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES), Luis Lira, sostiene en uno de sus documentos publicados por la Naciones Unidas, denominado *Revalorización de la Planificación del Desarrollo*, sostiene que: “La etapa

⁴⁰ Del artículo Territorios en la Globalización. Cambio global y estrategias de desarrollo territorial. Pág 32.

crucial de la planificación estratégica es, como su nombre lo indica, definición de la estrategia (...) la estrategia es el patrón o plan que integra las principales metas y políticas de una organización, y, a la vez establece la secuencia coherente de las acciones a realizar”. (Lira, 2006)

Otro autor, Arturo Orellana, plantea una herramienta para el desarrollo regional y local, la denominada Planificación Estratégica Territorial – PET, la cual consiste en identificar y analizar los factores demográficos, económicos, sociales, culturales, políticos y tecnológicos, que caracterizan la situación actual y las tendencias que pueden condicionar las transformaciones del territorio para establecer una estrategia y una gobernanza efectiva.

Lo anterior no se basa simplemente en realizar un diagnóstico estático a lo largo de las dimensiones del desarrollo, más bien lo que plantea Orellana es realizar un diagnóstico prospectivo, en el cual se tenga la capacidad de analizar el presente del territorio según las decisiones tanto públicas como privadas que lo llevaron a la actual situación socioterritorial, en el que se visualicen proyecciones y tendencias futuras, siempre sobre la posición de partir de lo que hay y lo que se tiene en el momento; pero visualizando lo que ha de venir o suceder en el futuro.

Analizando este tipo de herramienta, básicamente consiste en una metodología propuesta por el autor para realizar un análisis del desarrollo regional y local, todo esto referenciado por teorías y elementos de sistemas complejos y dinámicos.

Lo interesante de este tipo de planificación es que la forma de trabajo incluye a todos los que intervienen en la creación y son, en definitiva, la ciudad: el sector público, o sea, la administración municipal, intermunicipal o regional, por un lado. Por otro, los grandes capitales privados, con gran poder de acción y decisión actual, y por último, la comunidad en conjunto y como suma de individualidades. Es decir, en el planeamiento estratégico, se busca el consenso para lograr un modelo de ciudad en la que todos estén incluidos, y reforzar el sentido de pertenencia de la comunidad en conjunto a un territorio. (Rodríguez Rodríguez, y otros, 2012, pág. 495)

Según lo establecido por Orellana, resulta pertinente resaltar que para la aplicación de este tipo de metodologías como la establecida por Planeación Estratégica Asociada, se pueden aplicar a cuatro tipos de territorios, como lo son: 1) político-administrativo, 2) espacio socializado, apropiado y transformado. 3) Objeto de políticas públicas y 4) perímetro de la política pública.

Es bueno resaltar de manera muy particular que al estudiar la bibliografía sobre la Planificación estratégica, se encontró al Doctor en Planificación Urbana y Regional, el Arquitecto – Urbanista José Miguel Fernández Güell. Este en su libro *La Planificación Estratégica ante la Crisis de La Ciudad Contemporánea*.⁴¹

El autor plantea en su capítulo Nro 2. Caracterización de la planificación estratégica de ciudades, que hoy en día se ha inducido tanto al sector político como técnico “a buscar nuevos modelos y procesos de planificación que den respuesta a las necesidades actuales”.

⁴¹ Parte del contenido de este artículo ha sido extraído del libro “Planificación Estratégica de Ciudades: Nuevos Instrumentos y Procesos”, publicado por el autor en Editorial Reverté (2006).

Tal y como se piensa en estrategias formuladas al largo plazo, así son considerados estos nuevos planteamientos, que buscan de una forma u otra satisfacer los requisitos de la demanda urbana.

La planificación estratégica de ciudades se define como “un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso”. (Fernández Güell, 2006)

Este concepto aplicado al ámbito urbano, el autor los sintetizan en los puntos siguientes:

1. Enfoque sistémico.
2. Visión integral e intersectorial.
3. Desarrollo del capital social.
4. Involucración de agentes locales.
5. Coordinación interadministrativa.
6. Cooperación público--privada.
7. Metodología orientada a la reflexión y a la acción

Tales como se aprecia, estas características se fundamentan en procesos indicativos y flexibles, implantando una nueva figura de gobernabilidad, impulsando actos de participación y gestión entre los distintos actores sociales, y con herramientas metodológicas que tiene por objeto acciones concretas y reflexivas.

Dentro de estos ocho (8) rasgos principales de la Planificación Estratégica, referidos por el autor, se encuentran enmarcadas las estrategias que hacen parte de la propuesta de éste trabajo de investigación en vivienda en sitio propio.

3.2.8. Sobre Sociedad y Cultura

En un territorio se presentan fenómenos o procesos socioculturales que hacen referencia a las distintas realidades construidas por el hombre, la cuales tienen que ver directamente con cómo interactuaran entre sí mismas las personas, con el medio ambiente y con otras sociedades.

La sociedad es una asociación de personas que existe desde que el hombre fue creado y puesto en este planeta, ahora bien, es importante destacar que la organización ha atravesado muchas variantes a lo largo del tiempo y que básicamente estaba en estrecha relación con las características del tiempo que se vivía. Por ejemplo, en la etapa prehistórica, la sociedad tenía un ordenamiento de tipo jerárquico y donde la persona considerada más anciana o sabia era la que concentraba la autoridad total. Luego, con el correr del tiempo y de la evolución de las ideas, se avanzó hacia una forma de organización más democrática en la cual cualquier individuo participante de esa sociedad tenía la posibilidad de convertirse en líder de la misma.

Al hablar de sociedad, la entendemos como un grupo de personas que comparte una zona geográfica y que ostenta una determinada función social, una cultura en común. Ese grupo de

individuos que interactúan en un mismo contexto y que están atravesados todos por la misma cultura, es decir comparten una o varias cuestiones que condicionan sus costumbres y estilos de vida, generando en efecto una identidad propia y hasta un sentido de pertenencia.

En este escenario, es importante referenciar que la cultura implica las diferentes maneras y expresiones presentes en una sociedad dada, tales como los usos y costumbres, las prácticas y rituales que se lleven a cabo, la forma de vestir y las normas de comportamiento.

Nestor Garcia Canclini, escritor, profesor, antropólogo y crítico cultural argentino, define la cultura como el conjunto de procesos donde se elabora la significación de las estructuras sociales, se la reproduce y transforma mediante operaciones simbólicas. Al referirse al término de cultura, realiza las siguientes consideraciones:

- 1) La cultura como la instancia en la que cada grupo organiza su identidad
- 2) La cultura vista como una instancia simbólica de la producción y reproducción de la sociedad.
- 3) Vista como una instancia de conformación del consenso y la hegemonía.
- 4) Cultura como dramatización eufemizada de los conflictos sociales. (García Canclini, (2004))

CAPITULO IV. TRABAJO DE CAMPO.

El Trabajo de campo de esta tesis se llevó a cabo con la ejecución del proyecto de investigación denominado *Evaluación del Potencial para Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social en los Municipios del Norte y Oriente del Departamento de Caldas*, el cual fue apalancado por la convocatoria del Programa de Semilleros de Investigación en Emprendimiento de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Manizales.⁴²

El Programa de Semilleros tiene como objetivo promover la vinculación y formación de los estudiantes de pregrado de la Universidad Nacional de Colombia en el desarrollo de labores de investigación, creación e innovación a través de su participación en proyectos en cualquier área del conocimiento.

Está dirigido a estudiantes de pregrado en cualquier área del conocimiento que, con la tutoría de un docente de la Universidad, participen en el desarrollo de proyectos de investigación, creación o innovación.

Modalidades:

Modalidad 1: Proyectos para la introducción en la investigación, creación o innovación.

Permite el apoyo al desarrollo de proyectos presentados por un docente tutor con la participación de mínimo 3 estudiantes de pregrado, con la finalidad de brindar una introducción sistemática en las actividades propias de investigación, creación e innovación en las diferentes áreas de conocimiento.

Modalidad 2: Proyectos desarrollados como parte de cursos de pregrado.

Ofrece apoyo a proyectos realizados como parte del desarrollo de cursos de pregrado (con la participación de mínimo 10 estudiantes) que tengan como fin brindar una introducción sistemática a los estudiantes en los métodos y procesos de investigación, creación o innovación propios de sus áreas de conocimiento.

Modalidad 3: Proyectos desarrollados mediante trabajos de grado.

Permite apoyar el desarrollo de trabajos de grado, en la modalidad trabajos investigativos (según el artículo 10 del Acuerdo 033 de 2007 del Consejo Superior Universitario), por estudiantes de pregrado de la Universidad Nacional de Colombia en el país o en instituciones académicas en el exterior.

Es importante anotar que el proyecto de investigación del Semillero fue desarrollado en la Modalidad N° 1; dando como resultado información de base para el desarrollo de la tesis de Maestría en Desarrollo Regional y Planificación Territorial, la cual permitió evaluar el potencial para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de construcción en sitio propio, en 3 de los 27 municipios del departamento de Caldas, Pácora y Aguadas en el Norte y Manzanares en el Oriente. A continuación se describen los aspectos estructurantes del Semillero:

⁴² <http://www.investigacion.unal.edu.co/>

4.1. Semillero de Investigación

4.1.1. Antecedentes:

A través de la Resolución Nro. 040, en sesión del 30 de abril de 2013, Acta 014, el Consejo de Facultad de Ingeniería y Arquitectura de dicha Universidad aprobó unos semilleros de Investigación los cuales fueron seleccionados en la Convocatoria realizada para tal fin en la vigencia de 2013. **Ver Anexo. 1. Resolución Aprobación Semillero**

4.1.2. Nombre del Proyecto de Investigación:

Evaluación del potencial para desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social en los municipios del Norte y Oriente del Departamento de Caldas

4.1.3. Resumen:

La investigación busca identificar y caracterizar la disponibilidad de suelo urbano para la formulación de proyectos de vivienda de interés social (VIS) en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y Construcción Sitio Propio (CSP) en los municipios del Pácora y Aguadas y Manzanares.

El diagnóstico se realiza a partir de información de campo levantada en los sitios de estudio y del análisis de la normativa urbana y de la legislación sobre instrumentos de gestión y ordenamiento territorial existente. Se dispone de instrumentos de investigación (fichas, cartografía, bases de datos, encuestas y entrevistas) que conforma una metodología de diagnóstico que se plantea como modelo para ser utilizada en la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento de los municipios y como insumo para la formulación de proyectos de vivienda en municipios de sexta (6) categoría.

Se espera obtener una base de datos con información gráfica y numérica de los predios caracterizados en fichas técnicas, un informe de recomendaciones y un artículo de investigación publicable o una contribución a un evento académico.

4.1.4. Objetivo general

Identificar la disponibilidad de suelo urbano para la formulación de proyectos de vivienda de interés social (VIS) en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y Construcción Sitio Propio (CSP)

4.1.5. Objetivos específicos

- Realizar un diagnóstico de la oferta de suelo disponible en las cabeceras municipales y centros poblados de los municipios de Pácora, Aguadas y Manzanares
- Generar los instrumentos y herramientas que sirvan de soporte en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el componente de vivienda.
- Generar una base de información que sirva de apoyo a las comunidades en los procesos de producción de vivienda interés social en los municipios del área de estudio.
- Diseñar una metodología aplicable en municipios de categoría 6 para caracterización del suelo disponible para Vivienda de Interés Social

4.1.6. Metodología propuesta

- ✚ El diagnóstico se basa en información de campo levantada mediante instrumentos de fichas técnicas de predios, encuestas y entrevistas a funcionarios de las administraciones locales y propietarios de predios.
- ✚ Los instrumentos se diseñan a partir del análisis de la normatividad urbana y de los instrumentos de gestión del suelo de cada municipio.
- ✚ La información recolectada se tabula y se lleva a bases de datos gráficas y numéricas para su análisis.

4.1.7 Resultados esperados

- Caracterización de los predios en fichas técnicas, base de datos y cartografía de diagnóstico
- Informe de recomendaciones.
- Artículo de Investigación publicable o contribución a evento académico
- Metodología de diagnóstico aplicable en municipios de categoría 6

4.1.8 Grupo Investigador

El grupo de investigación estuvo integrado por las siguientes personas:

- **Investigador principal:** Arquitecto Julio Fernando Salamanca Pinzón (docente)
- **Co Investigador:** Ingeniero Civil Ricardo Tabares Saldarriaga
- **Auxiliares de Investigación:** Estudiantes de Arquitectura.
 Andrea Londoño Vélez
 Daniel Felipe Vanegas Arango
 Manuela Marín Echeverri.

4.1.8 Generalidades:

El sistema de Información de Investigación de la Universidad Nacional denominado HERMES, permite visualizar la información general del Proyecto, del Grupo de Investigación, las áreas temáticas, línea de investigación y la información específica del proyecto. [Ver Anexo. 2](#) Reporte de Proyecto de Investigación

Desarrollo del Semillero de Investigación:

Para conformar el semillero y materializar su ejecución, se desarrollaron las siguientes actividades:

- Recepción de la convocatoria de semilleros de investigación
- Análisis de los términos de referencia para poder realizar la postulación
- Selección de estudiantes de los últimos semestres de Arquitectura, que demostraron interés en participar y cumplían con los requisitos establecidos.
- Conformación de equipo coordinador: director principal (docente universidad) y investigador (profesional externo)
- Preparación y análisis previo de factibilidad en escenarios de aplicación
- Presentación de la propuesta
- Recepción de resultados con aprobación del semillero de investigación
- Capacitación a nivel técnico con el equipo de trabajo
- Gestión administrativa para iniciar la ejecución
- Reconocimiento de los municipios objeto de estudio
- Aplicación de la metodología propuesta
- Consolidación de resultados (planos, informes, etc.)
- Entrega de productos finales a la universidad y entidades territoriales.

4.2 Mapeo de Actores

Tal y como se indicó en el capítulo 2. Metodología, se procedió a realizar el Mapeo de Actores Sociales que se identificaron a medida que se ejecutaba el trabajo de campo y según las consultas realizadas con el gremio del sector de la vivienda en general.

Se siguió la adaptación de la propuesta de las Organización de Naciones Unidas establecida en “Tools to support Participatory Urban Decision Making Processs: Stakeholder Analysis” de la serie Urban Governace Toolkit del programa HABITAT.

Paso 1. Especificar el Tema

Estrategias para la Formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social en Sitio Propio en los municipios de Pácora, Aguadas y Manzanares. 2013.

Paso 2. Identificar los actores Sociales

2.1. Listar

Tabla 16. Listado de actores sociales

| Nro | NOMBRE DEL ACTOR |
|-----|---|
| 1 | Hogares |
| 2 | Oferentes |
| 3 | Municipios |
| 4 | Ministerio de Vivienda |
| 5 | Findeter |
| 6 | Universidad |
| 7 | Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios. |
| 8 | Notaria |
| 9 | Oficina de Instrumentos Públicos |
| 10 | Curadurías |
| 11 | CAR |
| 12 | Entidades Financieras |
| 13 | Fondos de Pensiones y Cesantías |
| 14 | Empresas sector Construcción |
| 15 | Resguardos |
| 16 | Organizaciones y Juntas Vivienda |
| 17 | Caja de Compensación Familiar |

2.2. Enfocar

Figura 20. Enfoque de actores sociales (Parte 1)

| Nro | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|-------------------------------------|---|--------------------------|---|------------------------|---------------------------------------|
| | Hogares | Oferentes | Municipios | Ministerio de Vivienda | Findeter | Universidad |
| | Grupo Poblacional | Ingenieros | Administración Municipal | Viceministerio | Gerencia | Facultad de Ingeniería y Arquitectura |
| | Sin Vivienda | Arquitectos | Secretaría de Planeación | FONVIVIENDA | Dirección Técnica | Dirección de Proyectos Especiales |
| | NO ha sido beneficiario de subsidio | Constructoras | Inspector de Obras | Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico | Area de Elegibilidades | Consultorio Técnico |
| | con ingresos < 4 SMMLV | Organizaciones de Vivienda | | | Evaluador de proyectos | Dirección de Investigaciones |
| | Con lote propio | Consortios, Convenios, Uniones Temporales | | | | Docentes y estudiantes |

Fuente: Elaboración propia, 2013

Figura 21. Enfoque de actores sociales (Parte 2)

| Nro | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-----|---------------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|---------------------------------|--|
| | Empresas de Servicios Públicos | Notaría | Oficina de Instrumentos Públicos | Curadurías | CAR | Entidades Financieras |
| | Gerencia | Notario | Director de Dillo Registral | Curador | Director | Entidades Bancarias privadas |
| | Area Técnica | Auxiliar Administrativa | Auxiliar Administrativa | Ingeniero | Subdirección de Infraestructura | Asesores de Cuentas de Ahorro Programado |
| | Jefe de zona | | | Arquitecto | Profesional Universitario | Asesores de Crédito |
| | Inspector | | | Auxiliar Administrativa | | |
| | Fontanero | | | | | |

Fuente: Elaboración propia, 2013

Figura 22. Enfoque de actores sociales (Parte 3)

| Nro | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|-----|--|-------------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|
| | Fondos de Pensiones y Cesantías | Empresas sector Construcción | Resguardos | Organizaciones y Juntas Vivienda | Caja de Compensación Familiar |
| | Entidades privadas del sector | Ferreterías | Gobernador | Junta directiva | Consejo Directivo |
| | Asesor Cesantías | Depósitos de materiales | Junta de la Parcialidad | Presidente | Director |
| | | Oficiales de construcción | | Secretaria | Gerencia de Servicios Sociales |
| | | Maestros | | | Servicio de Vivienda |
| | | Contratistas | | | Analista de Soluciones de Vivienda |

Fuente: Elaboración propia, 2013

2.3. Categorizar

Tabla 17. Categorización de actores sociales

| Gubernamental | Privados | Actores Comunitarios |
|--|---------------------------------|--|
| Oferentes | Oferentes | Hogares |
| Municipios | Findeter | Resguardos |
| Ministerio | Entidades Financieras | Organizaciones y Juntas Vivienda |
| Universidad | Fondos de Pensiones y Cesantías | |
| Empresas de Servicios Públicos | Empresas sector Construcción | |
| Notarías | Caja de Compensación | |
| Oficina de Instrumentos Públicos | | |
| Curadurías | | |
| CAR | | |
| Categorías | | Observación |
| Afectedos | | Puede afectar o verse afectados por la propuetas |
| Información, Conocimiento, Experiencia | | Disponen de dichas variables |
| Controlan e Influyen | | Con las decisiones y los recursos necesarios |

Fuente: Construcción propia, 2013

2.4. Caracterizar

Tabla 18. Caracterización de actores sociales

| Nro | ACTORES | Posición | | | | | Interés | | | | | Influencia | | | | | | |
|-----|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|----------|--------------|--------------|-------------|-----------------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|-------------|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| | | Desconocida | Oposición Activa | Oposición pasiva | Indeciso | Apoyo Pasivo | Apoyo Activo | Desconocida | Poco o ningún Interés | Algún interés | Interés Moderado | Mucho Interés | El más interesado | Desconocida | Poco o ninguna influencia | Alguna influencia | Influencia Moderada | Mucha Influencia |
| 1 | Hogares | | | | | X | | | | | | X | | | | | | X |
| 2 | Oferentes | | | | | X | | | | X | | | | | | | X | |
| 3 | Municipios | | | | | X | | | X | | | | | | | | X | |
| 4 | Ministerio de Vivienda | | | | | X | | X | | | | | | | X | | | |
| 5 | Findeter | | | | | X | | X | | | | | | | | | X | |
| 6 | Universidad | | | | | X | | | X | | | | | | | | X | |
| 7 | Empresas Serv Pú. Dom. | | | | | X | X | | | | | | | X | | | | |
| 8 | Notaria | | | | | X | X | | | | | | | X | | | | |
| 9 | Oficina de Instrum Públicos | | | | | X | X | | | | | | | X | | | | |
| 10 | Curadurias | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | |
| 11 | CAR | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | |
| 12 | Entidades Financieras | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | |
| 13 | Fondos de Pens y Cesantías | | | | | X | | X | | | | | | | | X | | |
| 14 | Empresas sector Construcción | | | | | X | | | X | | | | | | | X | | |
| 15 | Resguardos | | | | | X | | | X | | | | | X | | | | |
| 16 | Organizaciones y Juntas Vivienda | | | | | X | | | X | | | | | | | X | | |
| 17 | Caja de Compensación Familiar | | | | | X | | | X | | | | | | | | X | |

Fuente: Construcción propia, 2013

Paso 3. Mapear los actores sociales

3.1. Mapa de Intereses

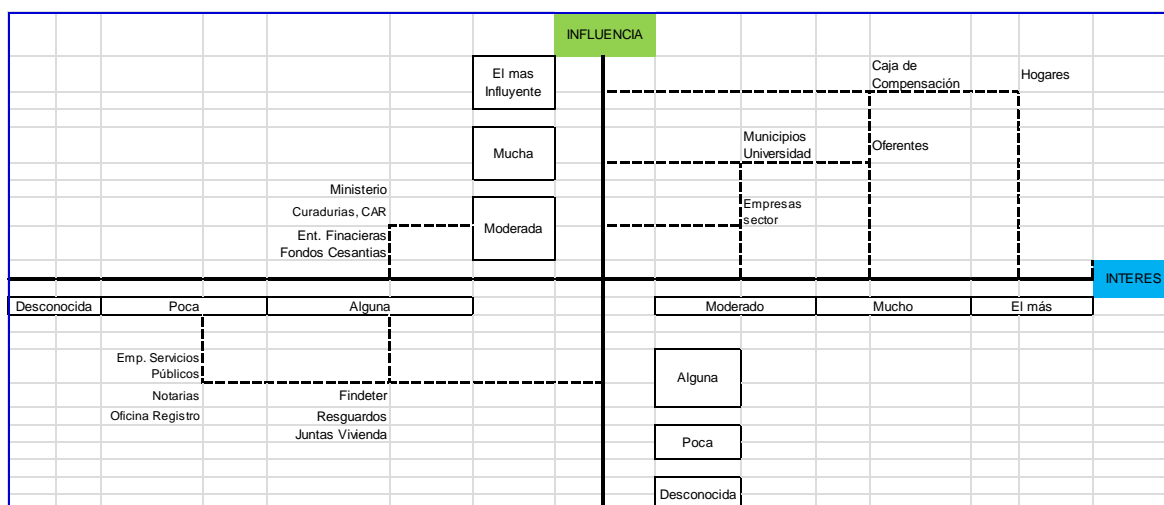
Figura 23. Mapa de Intereses de actores sociales

| Nro | INTERESES | INTERESES 2 | INTERESES 3 | INTERESES 4 |
|-----|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|
| Nro | Estructuración – formulación | Apoyo en Componentes técnicos, legal y financiero | Postulación al Subsidio de Vivienda | Ejecución – construcción |
| 1 | Hogares | Hogares | Hogares | Hogares |
| 2 | CCF | Municipio | Oferentes | Oferentes |
| 3 | Ministerio | Curadurias | CCF | Empresas sector Construcción |
| 4 | Municipios | Notaria | Entidades Financieras | Entidades Financieras |
| 5 | Universidad | Oficina de Instrumentos Públicos | Fondos de Pensiones y Cesantías | Fondos de Pensiones y Cesantías |
| 6 | Oferentes | ESP | Oficina de Instrumentos Públicos | CCF |
| 7 | Findeter | CAR | | Municipio |
| 8 | Organizaciones y Juntas Vivienda | Entidades Financieras | | Organizaciones y Juntas Vivienda |
| 9 | Resguardos | Fondos de Pensiones y Cesantías | | Notaria |
| 10 | | CCF | | Oficina de Instrumentos Públicos |

Fuente: Construcción propia, 2013

3.2. Mapa de Interés e Influencia

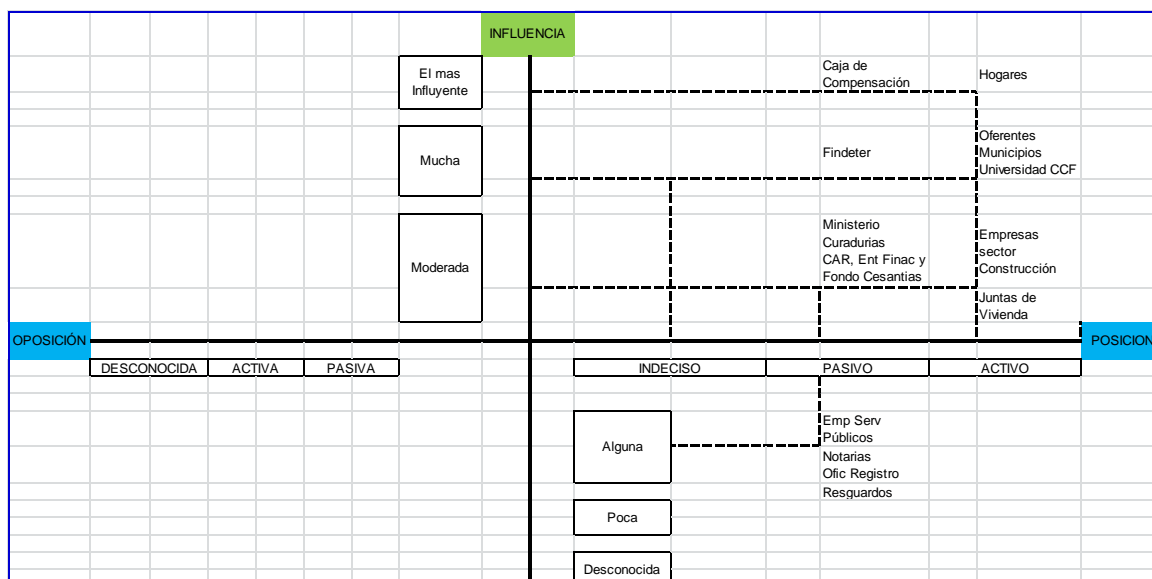
Figura 24. Mapa de Interés e Influencia de actores sociales



Fuente: Construcción propia, 2013

3.3. Mapa de Influencia y Posición

Figura 25. Mapa de Influencia y posición de actores sociales



Fuente: Construcción propia, 2013

Paso 4. Verificar el análisis y evaluar la disponibilidad y el compromiso de los actores seleccionados

La disponibilidad y el compromiso de los actores seleccionados, serán parte de otro estudio posterior, en razón a que el análisis no se encuentra dentro del alcance de trabajo desarrollado.

Se dio cumplimiento del objetivo número 2 de la investigación, el cual era Identificar los distintos actores partícipes en la estructuración de Proyectos de Vivienda, y se puntualizaron

las relaciones entre estos con niveles de interés, influencia y posición, según la metodología desarrollada.

Es importante resaltar que definido en la Propuesta de Estrategias implica el trabajo de los actores bajo distintas condiciones y roles.

Paso 5. Diseñar estrategias para movilizar la participación de los actores sociales y
Sostenerla a lo largo del proceso

Precisamente el título de mi tesis inicia con la palabra “estrategias” la cual dará como producto final el conjunto de acciones, planteamientos, herramientas y escenarios que permitan la participación de los actores en el marco de la formulación de proyectos de vivienda y sin dejar de olvidar el empoderamiento y sostenimiento en el corto, mediano y largo plazo de las propuestas.

CAPITULO V. SISTEMATIZACION

Con la recolección de los datos que se plasmaron en la aplicación de la ficha técnica de campo, los cuales identificaban cada uno de los predios en los municipios donde se desarrolló el trabajo de campo expuesto en el capítulo anterior, se procedió a sistematizar la información propia de la caracterización.

Concretamente se diseñó una base de datos que permitiera almacenar las variables y registros que dan cuenta de los componentes de la ficha: identificación del predio, características, disponibilidad de servicios públicos, uso del suelo, entre otros.

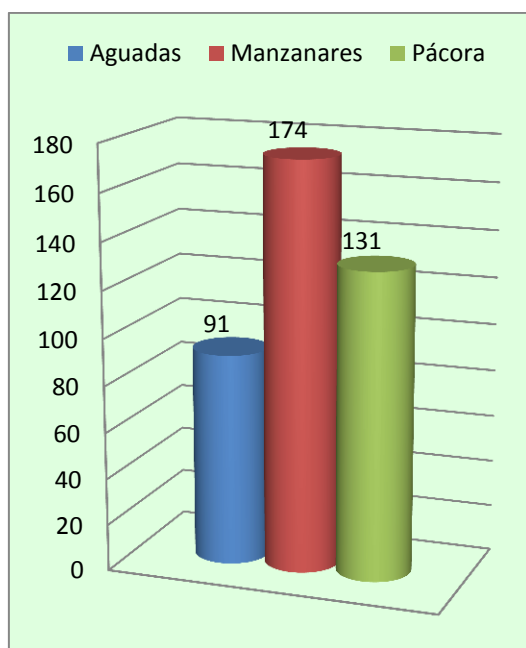
Es de anotar que dicha información permitirá determinar si los lotes serán aptos o no para la construcción de vivienda.

Así mismo, se procedió a realizar la digitalización en los diferentes planos elaborando la cartografía donde se identifican los predios hallados como potenciales para construcción de vivienda de interés social de cada una de las poblaciones estudiadas. Lo anterior se desarrolló con la aplicación de herramientas informáticas, bases de datos y AutoCAD.

A continuación se presentan los consolidados del proceso de digitalización de la información de manera gráfica y estadística, con su respectivo análisis en el Capítulo que sigue.

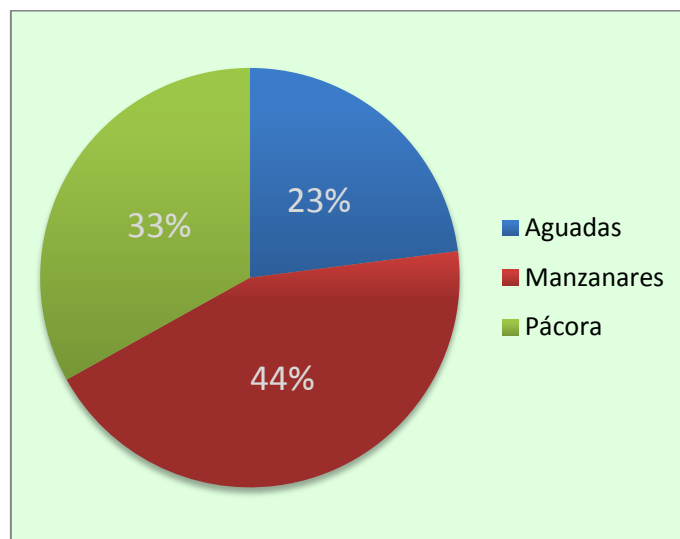
5.1 Predios Identificados

Gráfico 1. Total de predios identificados por municipio.



Fuente: Elaboración Propia

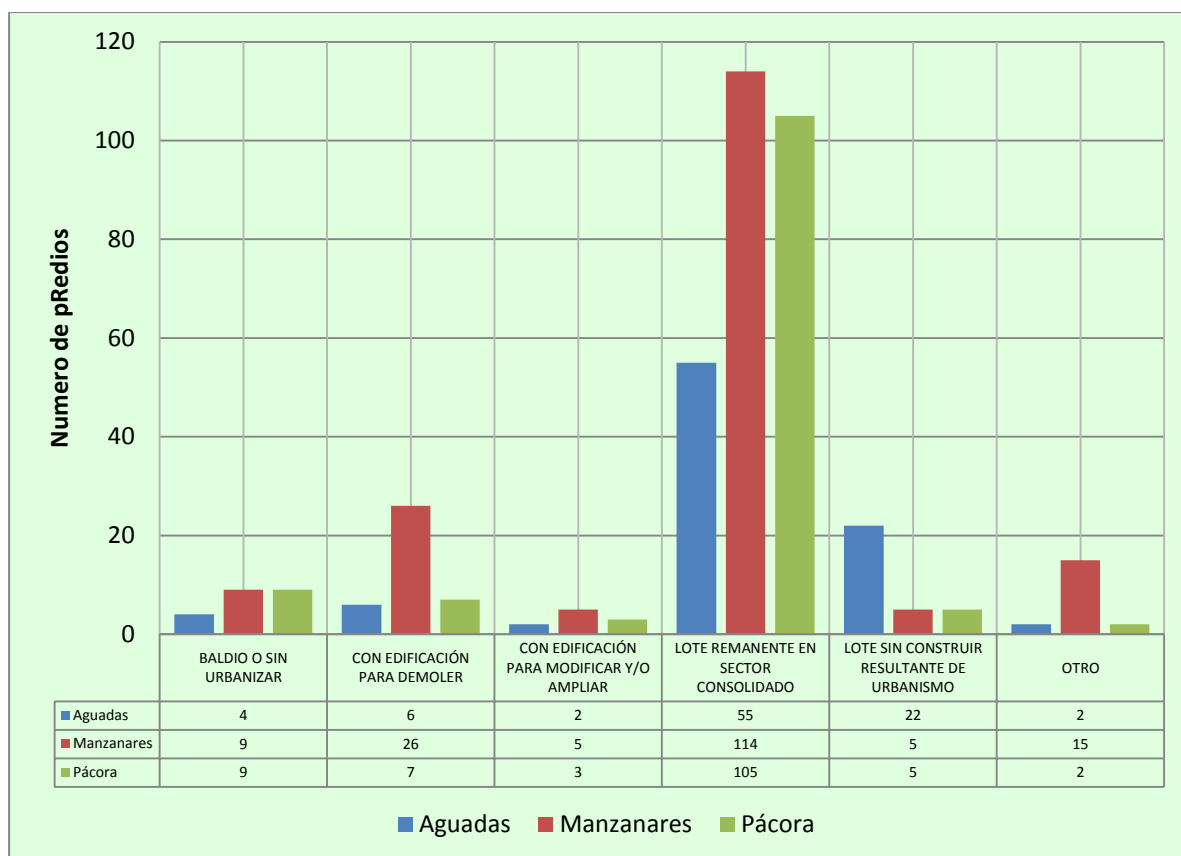
Gráfico 1. Porcentaje por municipio de predios identificados



Fuente: Elaboración Propia

5.2 Caracterización de Predios

Gráfico 2. Condición urbanística de los predios encontrados (categoría).



Fuente: Elaboración Propia

5.3 Barrios y proyectos Inconclusos

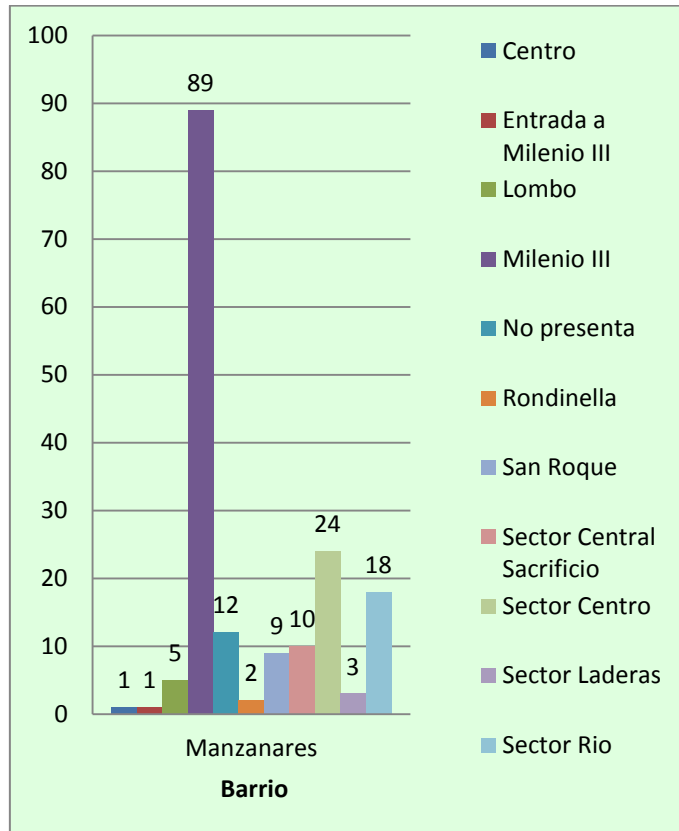
5.3.1 Municipio de Manzanares

Tabla 19. Total de predios por Barrio - Municipio de Manzanares

| Manzanares | |
|-----------------------|------------|
| Centro | 1 |
| Entrada a Milenio III | 1 |
| Lombo | 5 |
| Milenio III | 89 |
| No presenta | 12 |
| Rondinella | 2 |
| San Roque | 9 |
| Sector Central | |
| Sacrificio | 10 |
| Sector Centro | 24 |
| Sector Laderas | 3 |
| Sector Rio | 18 |
| Total general | 174 |

Fuente: Elaboración Propia. 2013

Gráfico 3. Total de predios identificados por Barrio. Manzanares



Fuente: Elaboración Propia. 2013

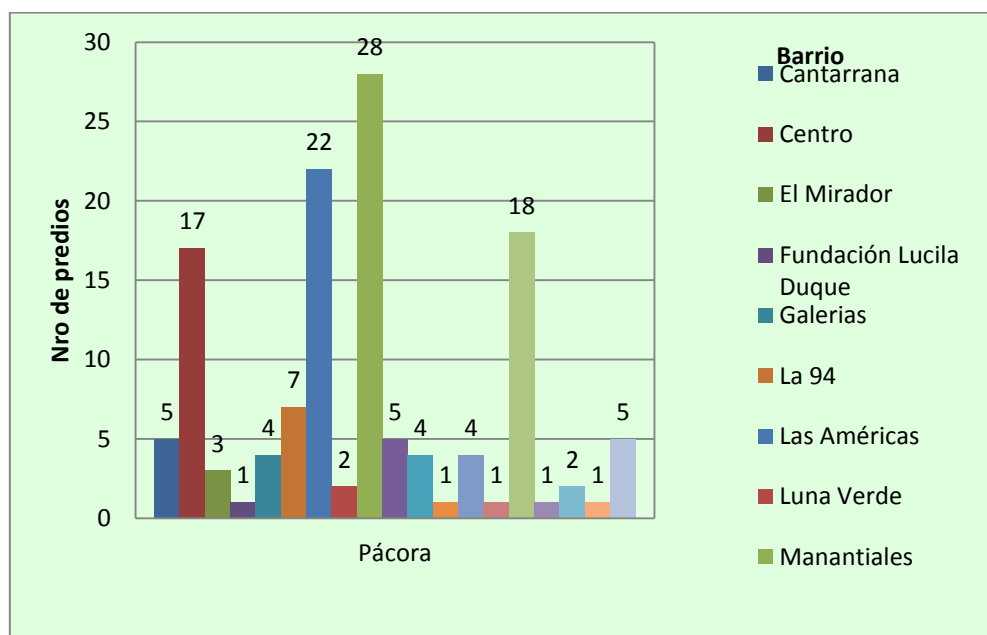
5.3.2 Municipio de Pácora

Tabla 20. Total de predios por Barrio - Municipio de Pácora

| Etiquetas de fila | Pácora |
|----------------------|------------|
| Cantarrana | 5 |
| Centro | 17 |
| El Mirador | 3 |
| Fundación Lucila | |
| Duque | 1 |
| Galerías | 4 |
| La 94 | 7 |
| Las Américas | 22 |
| Luna Verde | 2 |
| Manantiales | 28 |
| Mariscal | 5 |
| Moraga | 4 |
| Norman Ruiz | 1 |
| Obrero | 4 |
| Peñitas | 1 |
| Popular | 18 |
| Salida a Agudas Km | |
| 1 | 1 |
| San Jerónimo | 2 |
| Sector Estadio | 1 |
| Sector La Bomba | 5 |
| Total general | 131 |

Fuente: Elaboración Propia

Gráfico 4. Total de predios identificados por Barrio. Pácora



Fuente: Elaboración Propia. 2013

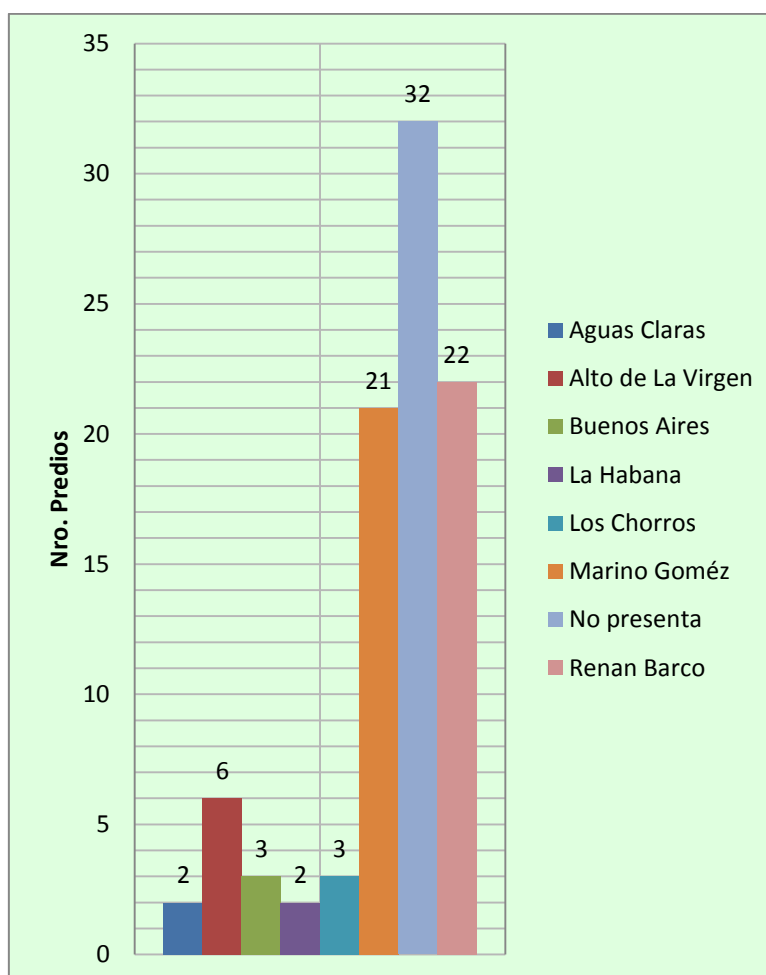
5.3.3 Municipio de Aguadas

Tabla 21. Total de predios por Barrio - Municipio de Aguadas

| Etiquetas de fila | Aguadas |
|----------------------|-----------|
| Aguas Claras | 2 |
| Alto de La Virgen | 6 |
| Buenos Aires | 3 |
| La Habana | 2 |
| Los Chorros | 3 |
| Marino Gómez | 21 |
| No presenta | 32 |
| Renan Barco | 22 |
| Total general | 91 |

Fuente: Elaboración Propia. 2013

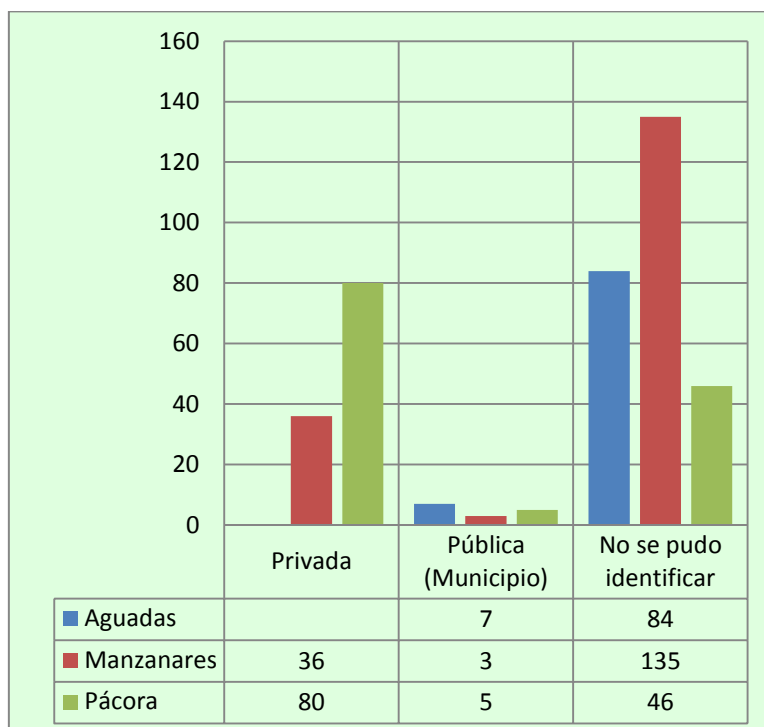
Gráfico 5. Total de predios identificados por Barrio. Aguadas



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.4 Tipo de Propiedad

Gráfico 6. Propiedad de los lotes Identificados

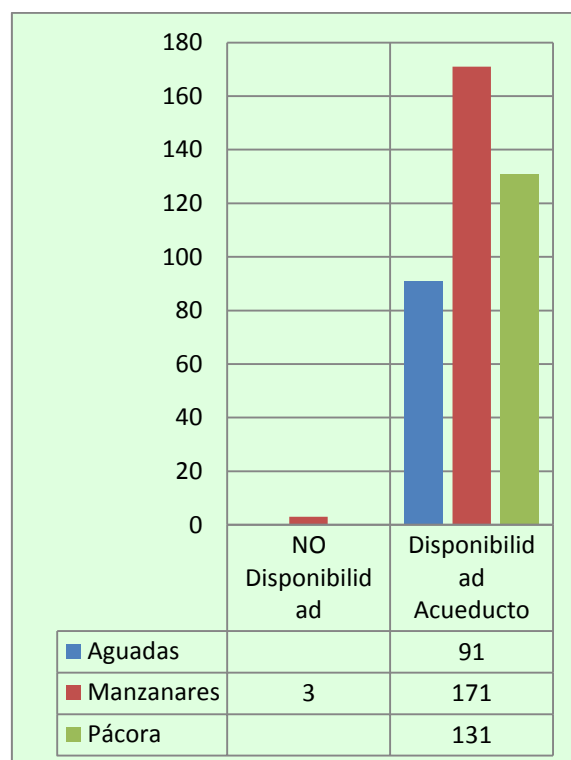


Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5 Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios

5.5.1 Acueducto

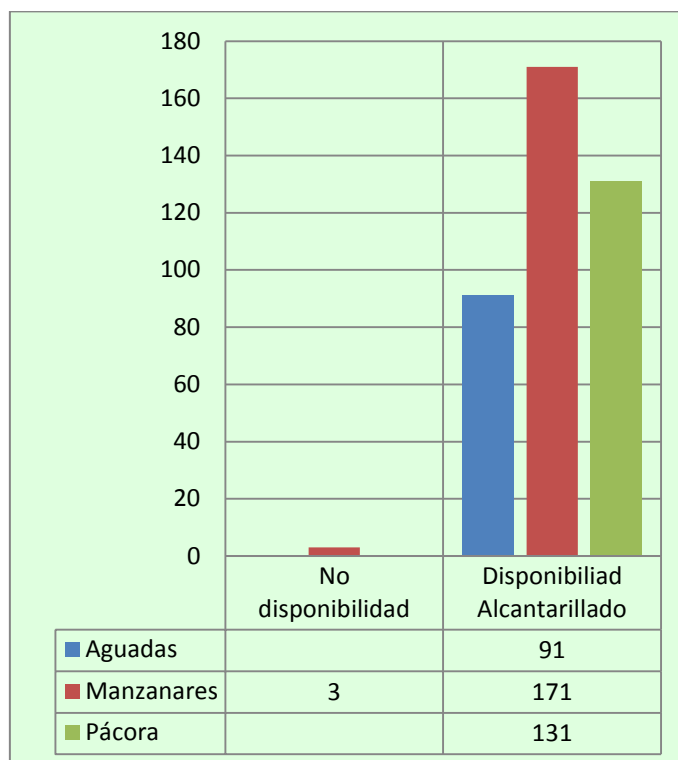
Gráfico 7. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Acueducto.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5.2 Alcantarillado

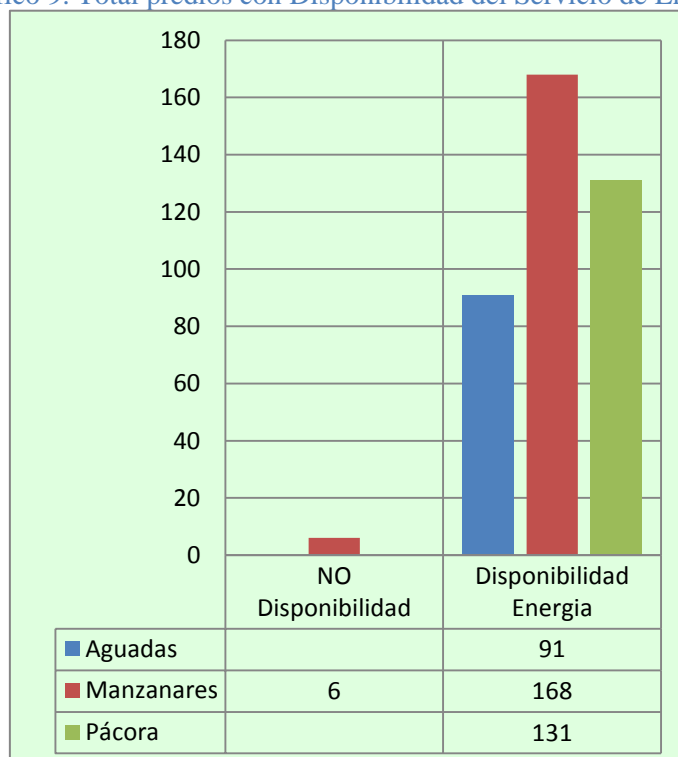
Gráfico 8. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Alcantarillado.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5.3 Energía

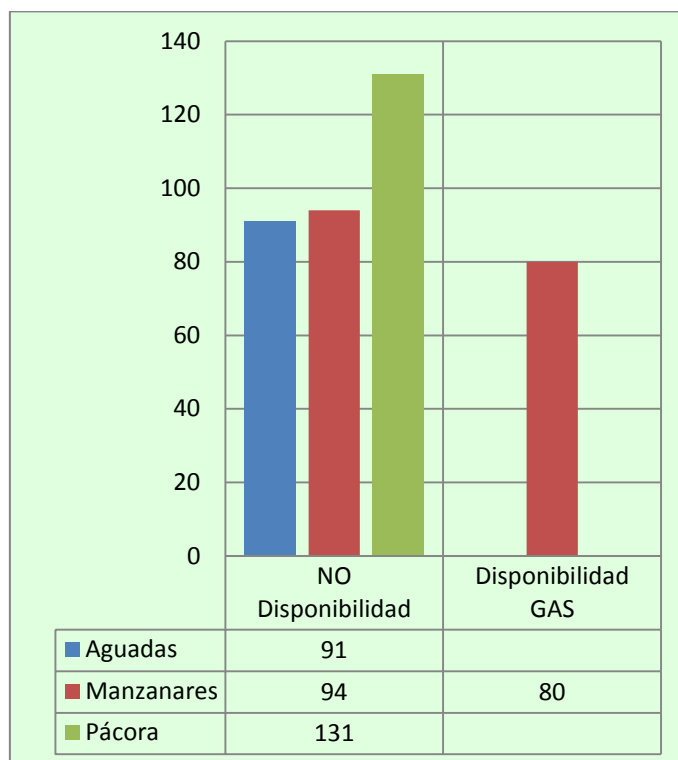
Gráfico 9. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Energía.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5.4 Gas

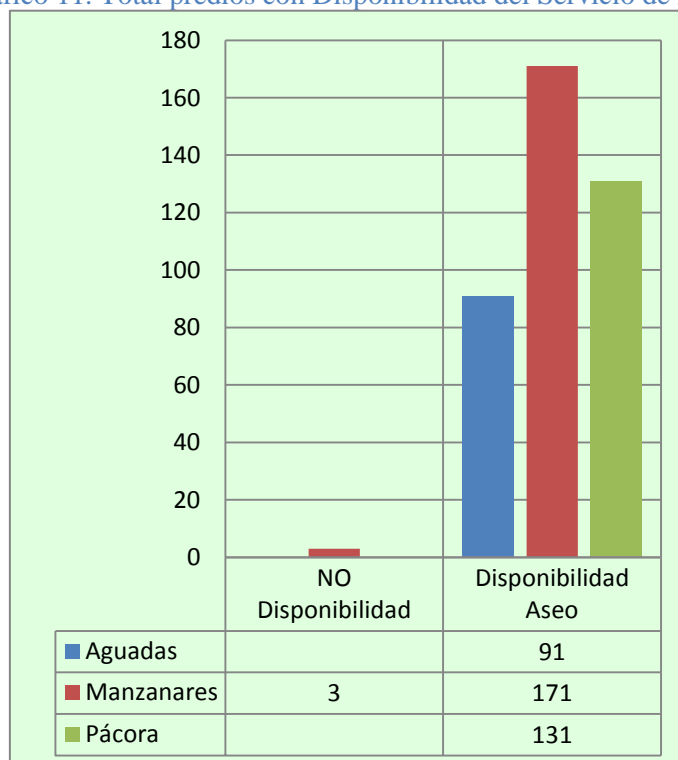
Gráfico 10. Total predios con Disponibilidad del Servicio de GAS.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5.5 Aseo

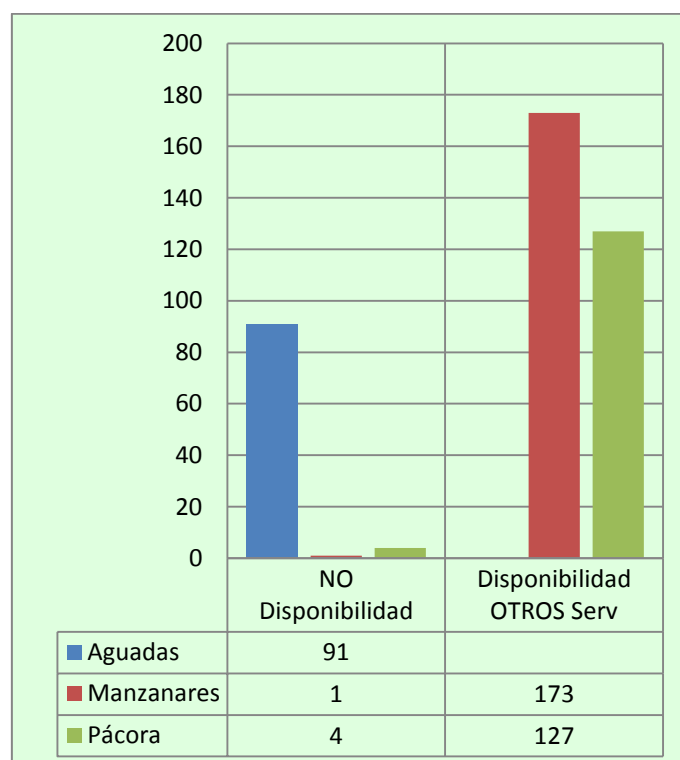
Gráfico 11. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Aseo.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.5.6 Disponibilidad de Otros Servicios

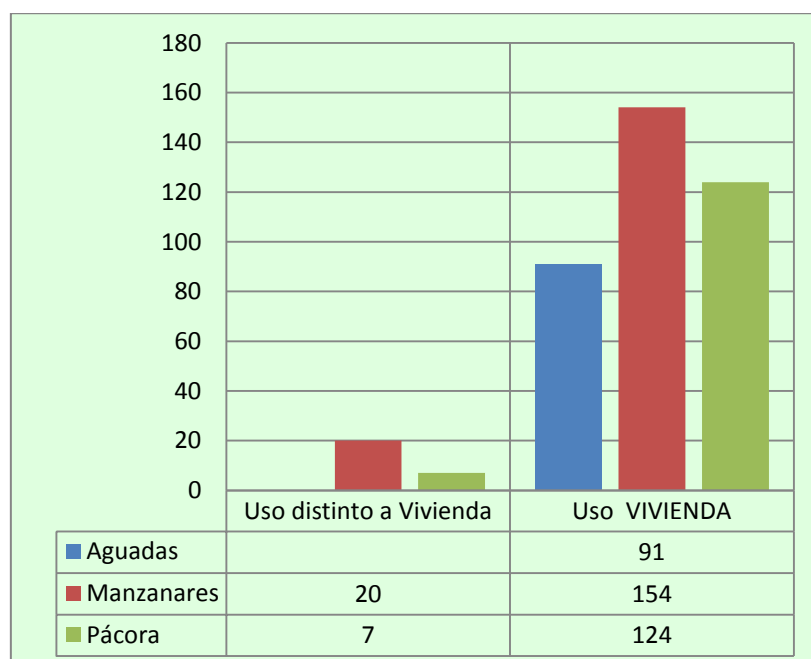
Gráfico 12. Total predios con Disponibilidad del OTROS Servicios.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.6 Uso del Suelo

Gráfico 13. Uso del Suelo.



Fuente: Elaboración Propia. 2013

5.7 Cartografía

En cada municipio se realizó una distribución geográfica por manzanas, con el fin de facilitar el trabajo de campo y propiamente la identificación de predios. De esta manera se contó con datos de identificación.

Se ubicaron los proyectos inconclusos, se implantaron los trazados urbanísticos y la distribución de predios en los planos de los POT para cada municipio.

Mapa 14. Localización de los barrios Inconclusos en el Municipio de Pácora



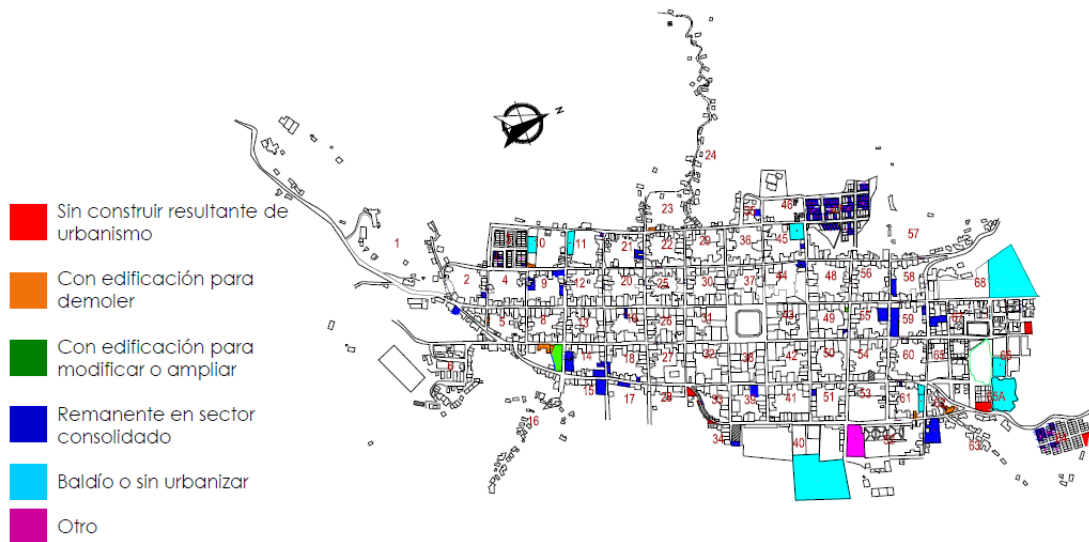
Fuente: Resultados del Semillero de Investigación de la Universidad Nacional. 2013

Se elaboraron los planos temáticos para cada municipio con la materialización de los datos levantados en campo y que fueron validados con las distintas fuentes de información. Teniendo como base de trabajo los planos de predios y manzanas contenidos en respectivos documentos técnicos soporte de los planes de ordenamiento territorial de cada municipio, se digitalizaron los resultados con el fin visualizar las distintas categorías de los lotes encontrados y de identificar la distribución de los mismos a lo largo y ancho de las cabeceras municipales.

5.7.1 Municipio de Pácora

Mapa 15. Plano de predios identificados en el Municipio de Pácora.

Resultados | Caso Pácora



Fuente: Resultados del Semillero de Investigación de la Universidad Nacional. 2013

5.7.2 Municipio de Aguadas

Mapa 16. Plano de predios identificados en el Municipio de Aguadas.

Resultados | Caso Aguadas



EVALUACIÓN DEL POTENCIAL PARA DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LOS MUNICIPIOS DE AGUADAS, PÁCORA Y MANZANARES

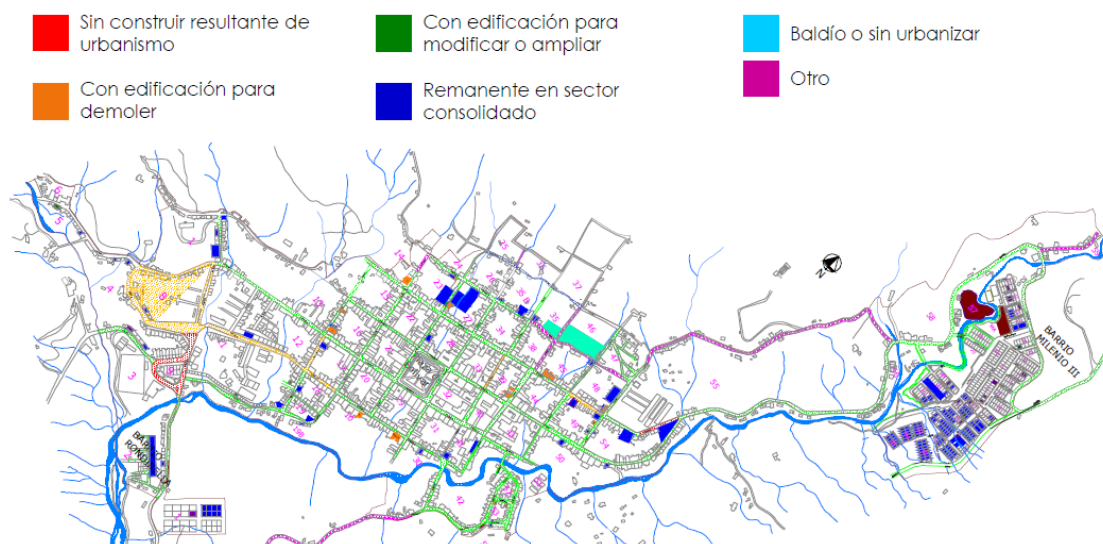


Fuente: Resultados del Semillero de Investigación de la Universidad Nacional. 2013

5.7.3 Municipio de Manzanares

Mapa 17. Plano de predios identificados en el Municipio de Manzanares.

Resultados | Caso Manzanares



Fuente: Resultados del Semillero de Investigación de la Universidad Nacional. 2013

CAPITULO VI. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Teniendo en cuenta el trabajo de campo realizado, a continuación se procede a realizar el respectivo análisis de los resultados obtenidos.

6.1. Predios Identificados

Como resultado principal del análisis, se encuentra que hay un número considerable de lotes potenciales para la construcción de vivienda en los diferentes municipios estudiados, lo cual es positivo para cumplir los objetivos de la investigación. El municipio donde más lotes se detectaron fue Manzanares, con un total de 174, seguido por Pácora con 132 y Aguadas con 91.

Cada recorrido arrojó una serie de resultados donde se pudieron detectar varias zonas con alto porcentaje de predios viables para la posible construcción de viviendas de interés social en cada uno de los municipios, ya que en su gran mayoría cuentan con fácil acceso a redes de servicios públicos, y el uso del suelo determinado en los Planes de Ordenamiento Territorial está reservado para éste fin.

Tabla 22. Impacto sobre del Déficit habitacional en función del desarrollo de predios identificados

| Municipio | Deficit Cuantitativo | Deficit Cualitativo | Total | Predios Identificados (Potencial) | Cobertura Deficit Cuantitativo | Cobertura Deficit Cualitativo | Cobertura Total |
|------------|----------------------|---------------------|-------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Pacora | 43 | 109 | 152 | 131 | 305% | 120% | 86% |
| Aguadas | 119 | 200 | 319 | 91 | 76% | 46% | 29% |
| Manzanares | 113 | 372 | 485 | 174 | 154% | 47% | 36% |

Fuente: Construcción propia en base a Información del Censo DANE 2005 y resultados de predios identificados en el trabajo de campo.

Revisando las cifras del déficit habitacional a nivel cuantitativo que se presenta en el Censo DANE 2005 para cada municipio, y teniendo en cuenta el número inicial de predios identificados en el trabajo de campo, se podría concluir que en el mejor de los escenarios en el cual todos los predios encontrados fuesen construibles al 100%, se tendría una cobertura del 305% en el déficit cuantitativo para el municipio de Pácora y del 154% para Manzanares, así mismo una reducción del orden del 76% para Aguadas.

Ahora bien, dado que el alcance de la presente investigación está en identificar el número de predios potenciales a futuros desarrollos de vivienda, es decir su objeto es sólo técnico y no tiene en cuenta los aspectos socioeconómicos de las familias y la titularidad y sanidad jurídica de los bienes inmuebles, es de suponer que el impacto esperado en la disminución de los niveles de déficit cuantitativo no sea el mismo y por ende el número de predios que efectivamente aptos en edificabilidad será totalmente menor al número de predios encontrados inicialmente y contemplados en este trabajo.

6.2 Características de los Predios.

El 68% del total de lotes encontrados en los tres municipios está en la categoría denominada “Lote remanente en sector consolidado”. De los 397 lotes, 271 de ellos se encuentran ubicados en un sector antiguo de cada municipio (Barrios Inconclusos), los cuales pese a tener planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción aprobados, actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos, lo que posibilita en alto grado su desarrollo por construcción.

Cabe resaltar que el segundo lugar de la tipificación de los predios está ocupado por diferentes categorías; por ejemplo en Manzanares los lotes con edificación para demoler con un 15% del total de lotes, mientras que en Aguadas el 24% se encuentran en la categoría de “Lote sin construir resultante de un proceso de urbanización”.

6.3 Barrios y Proyectos Inconclusos

En los tres municipios estudiados se encontraron barrios que se han ido desarrollando y que por una u otra razón no se han concluido.

Como ejemplos particulares:

- ✚ En Aguadas los barrios Marino Gómez y Renán Barco;
- ✚ En Pácora los barrios Las Américas, Manantiales y El Popular y
- ✚ En Manzanares el barrio Milenio III.

Estos sectores, son los puntos donde se hallaron la mayor cantidad de predios disponibles, los cuales fueron en su momento zonas de consolidación del suelo urbano.

En los recorridos por los barrios de cada municipio, se encontraron grandes zonas que deberían estar urbanizadas según las cartografías que maneja las secretarías de planeación, y que realmente están sin redes principales de servicios públicos, vías de acceso, etc.

A nivel General:

Tabla 23. Generalidades de Proyectos Inconclusos

| Municipio | Nombre del Proyecto | Año Formulación | Nro. Soluciones Projectadas | Nro. Soluciones Sin construir | Nro. Soluciones construidas | % Sin Ejecutar | % Ejecutado | Tiempo a la Fecha (años) |
|------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|--------------------------|
| Manzanares | Milenio III | may-93 | 300 | 89 | 211 | 30% | 70% | 20,8 |
| Pácora | Urb. Manantiales | ago-96 | 38 | 28 | 10 | 74% | 26% | 17,6 |
| Pácora | Urb. Las Américas | sep-95 | 45 | 22 | 23 | 49% | 51% | 18,5 |
| Pácora | Urb. Popular | nov-99 | 94 | 18 | 76 | 19% | 81% | 14,3 |
| Aguadas | Olivares V Etaoa (Renán Barco) | may-94 | 294 | 22 | 272 | 7% | 93% | 19,8 |
| Aguadas | Marino Gómez | SD. (1997 aprox) | SD | 21 | - | - | - | 17 |

Fuente: Elaboración propia, 2013

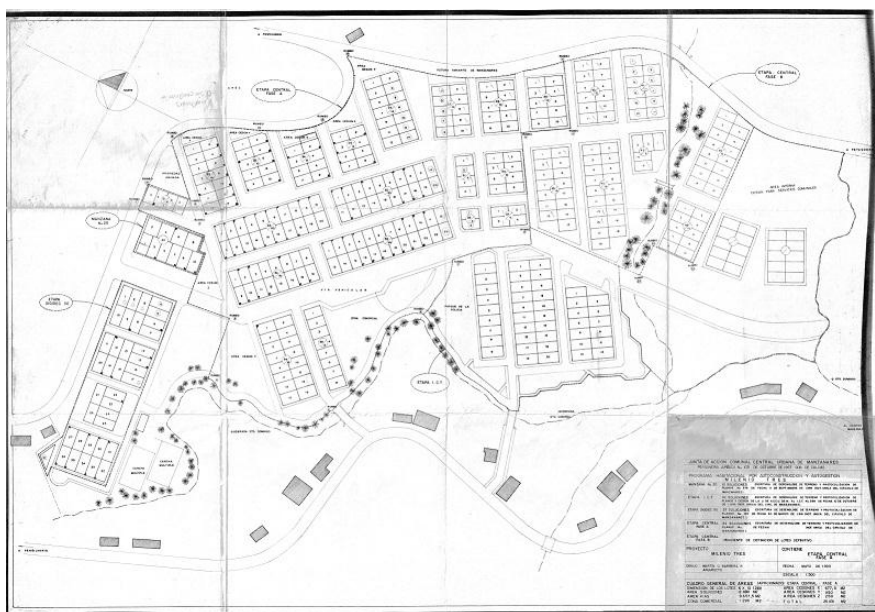
En promedio, van 18 años y todavía los proyectos de vivienda no se terminan de construir. Es muy probable que pese a que la licencias de urbanismo y construcción ya debieron haber expedido su vigencia, en los municipios se continúan dando muy paulatinamente las licencias de construcción nuevas, sobre los mismos diseños arquitectónicos y estructurales de la época, no obstante el tener a la fecha una nueva actualización a la norma sismo resistente desde el año 2010.

Revisando las estadísticas relacionadas con los porcentajes de ejecución, se observa que a la fecha de esta investigación, se ha ejecutado en promedio el 64% de los proyectos de vivienda, quedando por desarrollar el 34 % de los mismos.

El proyecto que más avance tiene en su ejecución es precisamente Milenio III, con un 70% y justamente es el que más oferta de suelo tiene para potenciar desarrollos de vivienda con un total de 89 predios, dado que en comparación con los demás proyectos es el que cuenta con el mayor número de soluciones proyectadas según los planos con un total de 300 soluciones.

6.3.1 Manzanares.

Mapa 1. Plano Urbanístico General de Milenio III. (Manzanares)



Fuente: Organización de Vivienda del Proyecto Milenio III.

En el caso del Municipio de Manzanares, el Proyecto de Vivienda Milenio III, tenía planteado 4 etapas a desarrollar con 10, 42, 37 y 211 viviendas las distintas manzanas y fases. En total se plantearon urbanísticamente 300 soluciones más una etapa que quedó pendiente, en vista de la definición del Loteo definitivo.

Al validar la información arrojada en el trabajo de campo, se observa que el 30% de los predios propuestos aún no se ha desarrollado actuación urbanística alguna. De los 300 lotes del proyecto, todavía falta por construir 89 de ellos.

Hay dos aspectos a resaltar, el primero que de manera peculiar, el adjetivo del proyecto es el de “Programa Habitacional por Autoconstrucción y Autogestión”, el segundo se refiere a que

su Plano urbanístico no se encontraba en los archivos de la Secretaria de Planeación Municipal como debería de ser, sólo se pudo conseguir con la secretaria de la Organización de Vivienda del proyecto.

Grafico 2. Detalle del Programa Habitacional Milenio III

| JUNTA DE ACCION COMUNAL CENTRAL URBANA DE MANZANARES | | |
|--|---|---|
| PERSONERIA JURIDICA No. 1071 DE OCTUBRE DE 1967 · GOB. DE CALDAS | | |
| PROGRAMA HABITACIONAL POR AUTOCONSTRUCCION Y AUTOGESTION | | |
| MILENIO TRES | | |
| MANZANA No. 20 | 10 SOLUCIONES | ESCRITURA DE DESENGLOBE DE TERRENO Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS No. 378 DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 1989 (NOT. UNICA DEL CIRCULO DE MANZANARES) |
| ETAPA I. C.T. | 42 SOLUCIONES | ESCRITURA DE DESENGLOBE DE TERRENO Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS Y CESION DE LA J. DE A.C.C.U. DE M. AL I.C.T. No. 389 DE FECHA 10 DE OCTUBRE DE 1989 (NOT. UNICA DEL CIRC. DE MANZANARES). |
| ETAPA DIGIDEC 30 | 37 SOLUCIONES | ESCRITURA DE DESENGLOBE DE TERRENO Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS No. 128 DE FECHA 30 DE MARZO DE 1991 (NOT. UNICA DEL CIRCULO DE MANZANARES). |
| ETAPA CENTRAL FASE A | 211 SOLUCIONES | ESCRITURA DE DESENGLOBE DE TERRENO Y PROTOCOLIZACION DE PLANOS No. DE FECHA (NOT. UNICA DEL CIRCULO DE MANZANARES). |
| ETAPA CENTRAL FASE B | PENDIENTE DE DEFINICION DE LOTEO DEFINITIVO | |
| PROYECTO | MILENIO TRES | CONTIENE ETAPA CENTRAL FASE A |
| DIBUJO : MARTIN O. BARRERA R ARQUITECTO | FECHA : MAYO DE 1993 | |
| ESCALA : 1:500 | | |
| CUADRO GENERAL DE AREAS (APROXIMADO) ETAPA CENTRAL · FASE A | | |
| DIMENSION DE LOS LOTES: 6 X 10 (210) | AREA CESIONES X : | 677,5 M2 |
| AREA SOLUCIONES : 12.600 M2 | AREA CESIONES Y : | 950 M2 |
| AREA VIAS : 9.657,5 M2 | AREA CESIONES Z : | 250 M2 |
| ZONA COMERCIAL : 1.296 M2 | TOTAL : | 25.431 M2 |

Fuente: Organización de Vivienda del Proyecto Milenio III.

El avance de éste proyecto es un ejemplo de la demora en la terminación de las obras. Si bien según el plano urbanístico éste data del año 1993, a la fecha ya han pasado 20 años y todavía no se da por concluido el proyecto.

6.3.2 Pácora.

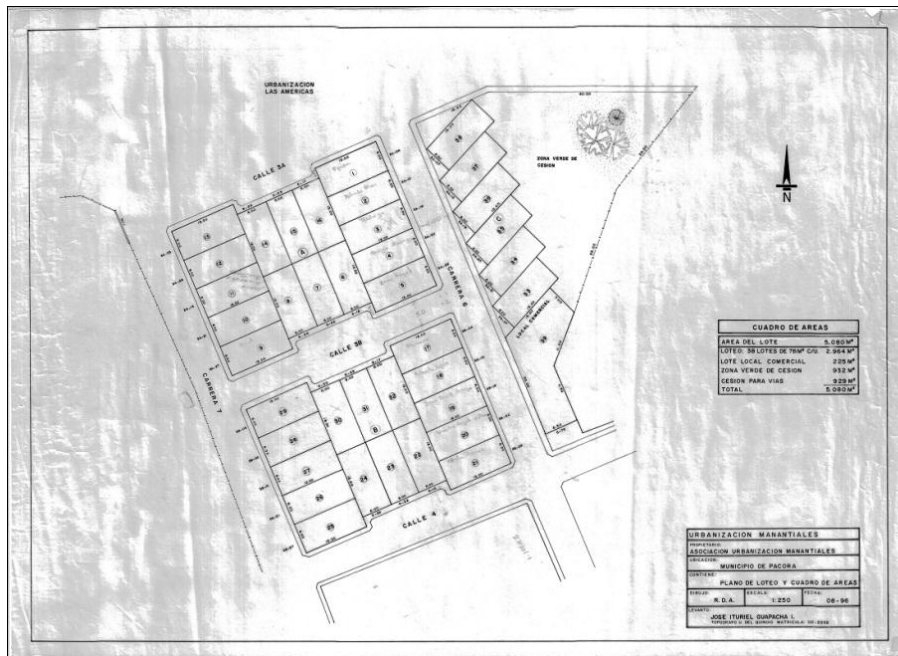
En tres Urbanizaciones que están inconclusas en el municipio, que son: Manantiales, Las Américas y La 94, se identificó un número considerable de predios disponibles para desarrollar vivienda.

La Urbanización Manantiales dispone de 28 lotes; lo que corresponde a un 21 % de la oferta municipal, en las Américas se encontraron 22 que significan el 17% y en la Urb. 94 se identificaron 18 lotes; lo que representa un 14% del total de predios. Así las cosas, El 52% del total de predios identificados en el municipio se encuentran en estas tres urbanizaciones indicadas previamente.

Las urbanizaciones Manantiales y Las Américas son las que están más atrás en la ejecución, con un 74% y 50% respectivamente, en función de los predios disponibles. Por su lado la Urb. Popular presenta un gran avance en el desarrollo constructivo de todo el proyecto, tan solo falta el 20% de los predios por construirse.

De estos tres proyectos, La Urbanización Popular se empezó a construir hace 14 años y es el proyecto que menos tiempo de inicio lleva en comparación con los otros dos.

Mapa 2. Plano de Loteo de la Urbanización Manantiales (Pácora)



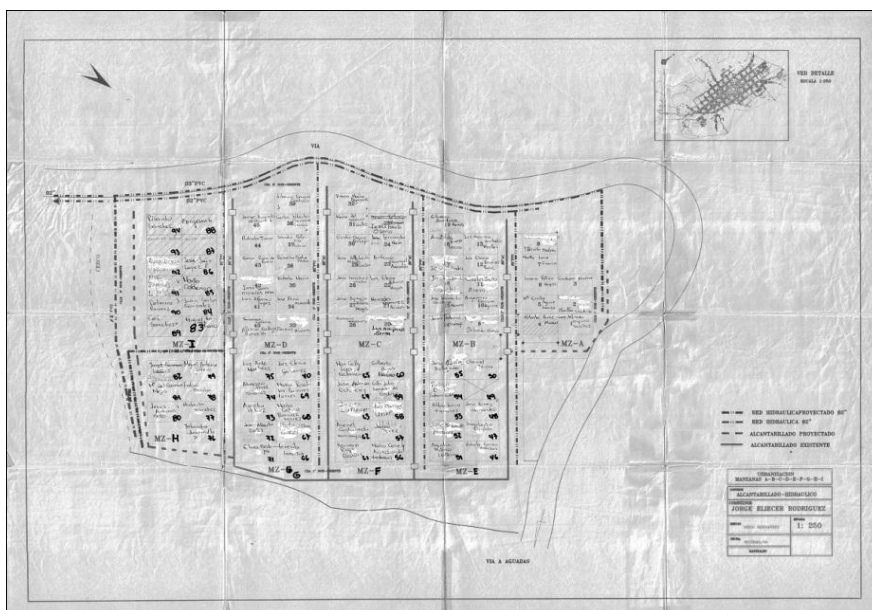
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.

Mapa 3. Plano Urbanístico General de la Urbanización Las Américas (Pácora)



Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.

Mapa 4. Plano Urbanístico General de la Urbanización Popular (Pácora)



Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.

Este último indicador de avance, en cuanto al número de soluciones construidas en el Popular, se debió gracias a la implementación y ejecución de una política de terminación de proyectos inconclusos por parte de la Secretaria de Vivienda Departamental de hace 2 administraciones de gobierno, precisamente para el periodo 2004- 2007.

Es de anotar que según consultas realizadas, esta mencionada política que tuvo gran impacto a nivel del Departamento, también se pudo aplicar en el Municipio de Manzanares en la Urbanización de Nuevo Milenio, con la diferencia que debido a dificultades y condiciones legales de los predios, en cuanto a su titularidad; no fue posible focalizar los recursos financieros en la construcción de las soluciones de vivienda y más bien se utilizaron en algunas obras de urbanismo, como lo fueron la construcción de vías vehiculares y peatonales.

6.3.3 Aguadas.

Con respecto al Municipio de Aguadas, primero que todo se debe hacer claridad en cuanto que los predios identificados en el barrio Renán Barco según el trabajo de campo, hacen parte del Proyecto denominado Urbanización Olivares. Esto en vista de que se ha denominado popularmente el proyecto en atribución al personaje político quien según la misma comunidad ayudo a gestionar su construcción y por ende es conocido por población aguadeña como se indica.

Según el plano urbanístico general de este proyecto, con el cual se confrontó la información, se refiere que el proyecto se inició aproximadamente en el año 1994, lo que indica que a la fecha ya han pasado 20 años y todavía no se da por concluido el proyecto.

También en dicho plano se pudo establecer que el denominado proyecto Renán Barco (que técnicamente está concebido como Urbanización Olivares), tiene 22 lotes sin construir, lo que representa un 24% del total de predios identificados en el municipio.

Mapa 5. Plano Urbanístico General de la Urbanización Olivares V Etapa. (Aguadas)



Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Aguadas.

También se pudo identificar en el barrio Marino Gómez, un total de 21 predios que no se han construido, lo que representa un 23% de total de predios.

Al validar la información arrojada en el trabajo de campo, se observa que el 30% de los predios propuestos aún no se ha desarrollado actuación urbanística alguna. De los 300 lotes del proyecto, todavía falta por construir 89 de ellos.

6.4 Tipo de Propiedad

De los 396 predios identificados, a 265 de ellos no fue posible determinar la condición de propiedad, que representan un 67%. Tan solo se pudo identificar el tipo de propiedad a 131 lotes, para un total del 33%.

De total de predios identificados, el 29% es propiedad privada, y tan sólo el 4% es de propiedad pública, es decir se encuentra a nombre de los municipios.

Es preocupante la poca capacidad instalada, o dicho más bien, la falta de titularidad en cabeza de las entidades territoriales, puesto que es irrisorio el número de bienes inmuebles que se registran a nombre de cada municipio.

Al analizar el tema de la propiedad es bueno hacer claridad en un aspecto de gran importancia para la investigación, que se refiere a los problemas de índole legal que presentan los predios identificados, en especial en el tema de titulación. Se debe validar posteriormente la viabilidad jurídica de cada predio, por parte de las entidades que pretendan formular proyectos de construcción de vivienda. Sobre el particular, se tiene conocimiento de que en la Secretaría de Vivienda del Departamento de Caldas, ya existe un Diagnóstico de los proyectos inconclusos antes mencionados, el cual comprende los componentes técnico, legal y socioeconómico. Lo anterior, permite contextualizar tanto el alcance como el análisis de los resultados que se presentan de manera más acertada.

El Municipio de Aguadas registra a su nombre 7 predios de los 91 identificados, es decir un 8%. El Municipio de Pácora cuenta con 5 de 131 lotes, para un 4% y Manzanares tan solo 3 de 174, para un 2%. Esto supone que se requiere un mayor ejercicio de gestión para la compra de lotes por parte de los municipios, puesto que con este número tan pequeño, se ve reducida la capacidad de maniobra y de planteamiento de oportunidades para con la formulación y estructuración de proyectos, y más cuando se presente una situación de urgencia o premura en presentar lotes disponibles tal y como se presentó con la reciente política de las 100.000 viviendas del actual Gobierno Nacional.

6.5 Disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios

Al revisar la información recolectada, se encuentra que el 99.99% de los predios tiene disponibilidad de los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía y también de aseo.

Para resaltar, lo referente al servicio de gas domiciliario, en cuanto a que presenta una muy baja cobertura, reflejándose en que para los Municipios de Pácora y Aguadas no hay disponibilidad del servicio y sólo el 46% de los predios identificados en Manzanares registra una disponibilidad de este servicio.

Con respecto a la categoría definida como *otros tipos de servicios*, se referencia que el 100% de los predios identificados en el municipio de Aguadas no dispone de cobertura en servicios complementarios de telecomunicaciones.

6.6 Uso del Suelo

Fueron muy alentadores los indicadores relacionados con el uso del suelo tipificado como VIVIENDA, según las consultas y validaciones hechas con los Planes de Ordenamiento Territorial de cada municipio.

El 100% de los predios identificados en el municipio de Aguadas, está bajo el Uso de Vivienda.

Muy cerca están los predios de Pácora y Manzanares, con un 95% y 89% respectivamente. Esto indica que tan sólo 7 de los 131 predios identificados en el Municipio de Pácora se encuentra normativamente referenciados con la categoría denominada “OTROS USOS”, es decir, en usos de zona mixta comercial, turística o de equipamiento municipal.

Para el Municipio de Manzanares, 20 de los 174 predios identificados se encuentran, según el POT vigente, con OTROS USOS, tal como se observa con Pácora anteriormente.

Cabe anotar que no se detectaron predios en ninguno de los municipios con usos tipificados como de Servicios, Industrial, Comercio, o Institucional. Esto dado que en el trabajo de campo se tuvo especial cuidado y no era pues el objeto de esta investigación.

CAPITULO VII. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA.

Tal y como se puntualiza en el título de la presente tesis, a continuación se describen la propuesta de estrategias para la formulación de proyectos de vivienda de interés social:

Grafico 26. Listado de Estrategias para la Formulación de Proyectos de Vivienda



Fuente: Elaboración propia. 2013

7.1 Evaluación del Potencial de Suelo Urbano para Construcción de VIS

Como resultado del trabajo de grado y más precisamente de la realización del trabajo de campo, se pudo formular, aplicar y validar una herramienta investigativa que contiene en su conjunto los elementos fundamentales para diagnosticar los predios que potencialmente pueden ser objeto para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en cualquier municipio del territorio colombiano.

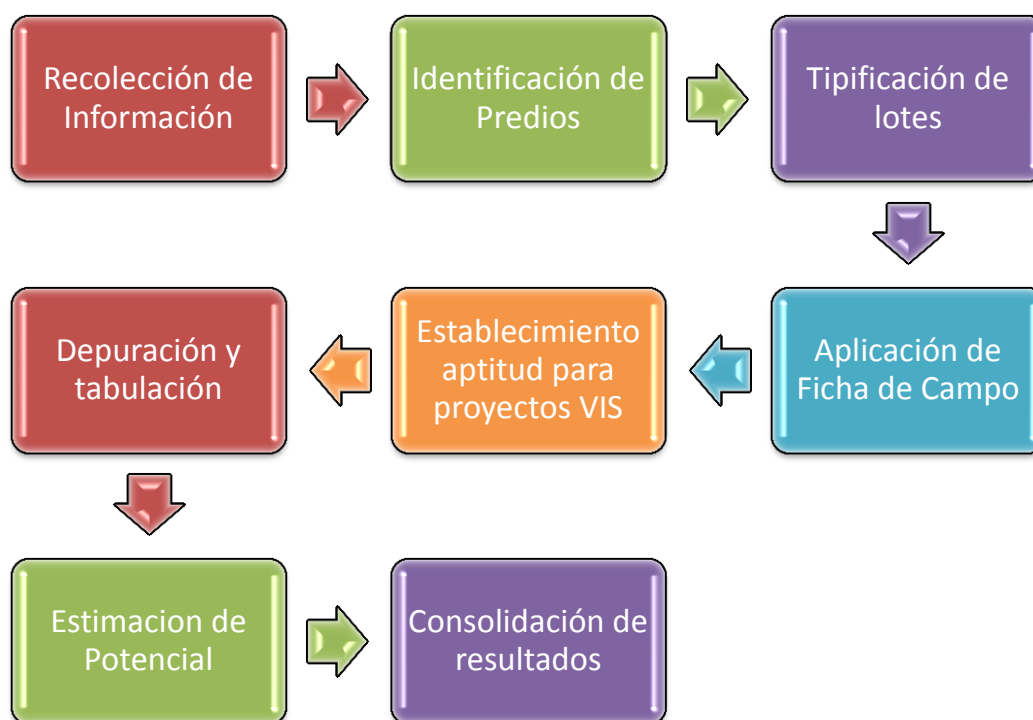
La evaluación del potencial de suelo para vivienda se convierte en una herramienta metodológica para las Administraciones Municipales en cabeza de las Secretarías de Planeación, ya que permite levantar información de primera mano y consolidarla en función de criterios y normas técnicas.

La ficha de campo - que hace parte de la metodología -, y que identifica cada predio, está concebida como herramienta técnica que permite ser medio de consulta inicial en el componente normativo, ya que en ella se puntualizan elementos propios del Plan de Ordenamiento como usos, índices, alturas, retiros, etc. También facilita la identificación y localización, tanto a escala municipal urbana como de manera puntual, de los distintos predios susceptibles o no de desarrollo urbanístico y constructivo.

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DEL POTENCIAL DE SUELO URBANO PARA PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN PEQUEÑAS POBLACIONES

La metodología que se presenta a continuación, propone detallar paso a paso las diferentes etapas concebidas en el proceso, las cuales fueron construidas y desarrolladas tal y como lo estipulaba uno de los objetivos específicos del Semillero de Investigación de la Universidad Nacional, con la aplicación del trabajo de campo en los municipios objeto de estudio y el posterior análisis técnico y conceptual.

Gráfico 27. Etapas de Evaluación del Potencial de suelo Urbano para Proyectos de VIS.



Fuente: Elaboración Propia

1. **Recolección de información existente.** Para dar inicio a la investigación, se comienza por recolectar y estudiar la información existente en las secretarías de planeación de cada municipio. Se realiza una primera visita a cada uno de ellos con el fin de identificar la información y las zonas con mayor potencial de construcción. Estas visitas de reconocimiento muestran la posibilidad de clasificar los predios en tipologías.
2. **Identificación de predios.** El trabajo de identificación se realiza a partir de información contenida en los POT (Plan de Ordenamiento Territorial), pero específicamente mediante trabajo de campo en el cual se recorre predio a predio cada municipio aplicando una ficha técnica diseñada para el efecto, la cual contempla localización en el entorno, identificación del predio, morfología urbana, características especiales, disponibilidad de servicios públicos, escenario normativo, observaciones particulares, entre otros.
3. **Tipificación de lotes.** Los predios identificados se clasifican en cinco tipologías, así:

A. LOTE SIN CONSTRUIR RESULTANTE DE UN PROCESO DE URBANIZACIÓN

Predio o lote útil sin construir aprobado en una licencia de urbanización, la cual fue culminada con sus correspondientes obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos, entregadas a las autoridades competentes.

B. CON EDIFICACIÓN PARA DEMOLER

Predio con una edificación que presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, la cual puede demolerse totalmente para conformar un terreno libre para adelantar obras de edificación, siempre y cuando sea apto según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.

C. CON EDIFICACIÓN PARA MODIFICAR Y/O AMPLIAR

Predio con una edificación que puede ser susceptible de ampliación o modificación de su área construida, con el fin de mejorar la o las unidades de vivienda existentes o lograr nuevas; entendiéndose por ampliación y modificación lo regulado en los numerales 2 y 4 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, así:

Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

D. LOTE REMANENTE EN SECTOR CONSOLIDADO

Predio o lote ubicado en un sector antiguo del municipio que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.

E. BALDIO O SIN URBANIZAR

Predio o lote que no ha sido desarrollado y en el cual se permite la actuación de urbanización, o que aun cuando contó con licencia urbanística no se ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.⁴³

Las tipologías permiten a las administraciones locales, por fuera del alcance de la investigación, ampliar el espectro de formulación de planes de Vivienda Social en cada municipio para abarcar otras modalidades de aplicación del subsidio de vivienda como mejoramiento de vivienda o mejoramiento integral de barrios (MIB).

4. **Aplicación de ficha de campo.** Previo a la segunda visita de campo, y para hacer más fácil y manejable la recolección de información, se diseñó una ficha general que permite la identificación de cada predio. Cada ficha está desarrollada de manera tal que se puedan

⁴³ Se denomina bien baldío al terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño.

contener las características de cada predio y donde se incluye también información como la disponibilidad de servicios públicos, propietario del predio, ubicación del mismo, normas que le aplican, fotografías y observaciones particulares, entre otros, lo que ayuda a determinar si el lote seleccionado es apto o no para la construcción de vivienda. Ver Anexo. 1 Ficha de Predios.

Gráfico 28. Componentes Generales de la Ficha de Campo



Fuente: Elaboración Propia. 2013

Para dar inicio a la segunda visita de campo, que permite la identificación detallada de cada predio y la ampliación de la información de las fichas, en cada municipio se realiza un estudio previo de las cartografías, lo que permite trazar una ruta que facilite y asegure el recorrido por toda la zona urbana del municipio, además de cumplir con los tiempos establecidos en el cronograma del diagnóstico.

Los recorridos para municipios con una superficie urbana de entre 100km² y 200km² aproximadamente se realizan en un tiempo no mayor a tres (3) días.

Durante este tiempo se hacen visitas a las empresas prestadoras de servicios públicos y a las secretarías de planeación de cada alcaldía, con el fin de validar la información hallada.

5. **Caracterización de la aptitud para proyectos VIS.** A los lotes identificados se les aplica una serie de filtros técnicos para establecer su edificabilidad en proyectos de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) o de Construcción en Sitio Propio (CSP): Usos del suelo permitidos, Zonas de riesgo, Índices de Construcción y Ocupación permitidos, Disponibilidad de Servicios Públicos, o los que apliquen a la normativa o los instrumentos que se tengan establecidos en cada población.
6. **Depuración y tabulación de la información de campo.** Con la información de cada

municipio organizada en fichas técnicas, se procede a la digitalización de la misma, identificando los lotes en los diferentes planos cartográficos y complementando la información faltante o que no era posible determinar en el trabajo de campo, tal como: números de fichas catastrales, nombres de propietarios de los predios, usos del suelo y zonas de riesgo.

Con la ayuda de los funcionarios de las secretarías de planeación de cada municipio e instrumentos digitales como la página web del IGAC, se logra complementar la información y con ésta los formatos finales a entregar como resultado del estudio, con lo cual se da inicio al análisis de la situación actual en vivienda de cada municipio con el grupo de trabajo.

7. **Estimación del potencial de desarrollo de cada predio.** Con base en los índices de ocupación y de construcción se establece el potencial edificable en metros cuadrados para cada uno de los predios identificados para el análisis.

Para obtener un número total de viviendas para este ejercicio en particular (caso Colombia - Eje cafetero), se toma como referencia un tamaño por cada solución de vivienda de 55 m², aunque se pueden adoptar las medidas mínimas que apliquen a cada población o país donde se desarrolle el estudio.

8. **Consolidación de resultados.** Por último se procede a totalizar el número lotes de cada municipio en función de las 5 categorías establecidas previamente. Así mismo se elabora la cartografía donde se identifican los predios hallados como potenciales para construcción de VIS de cada una de las poblaciones estudiadas.

A continuación se listan los documentos que contienen y soportan los resultados finales de la aplicación de la metodología:

- Planos de predios identificados
- Planos anexos: urbanizaciones fuera de cartografía oficial, barrios inconclusos.
- Planos de predios potenciales
- Fichas técnicas de cada predio.
- Base datos
- Documento de conclusiones y recomendaciones.

7.2 Aplicación de Instrumentos de Planificación

Con la implementación de la metodología expuesta en la anterior estrategia, se pretende dinamizar una serie de instrumentos propios de la planificación territorial, que de una u otra forma se ven complementados con la información levantada para cada uno de los predios identificados, así:





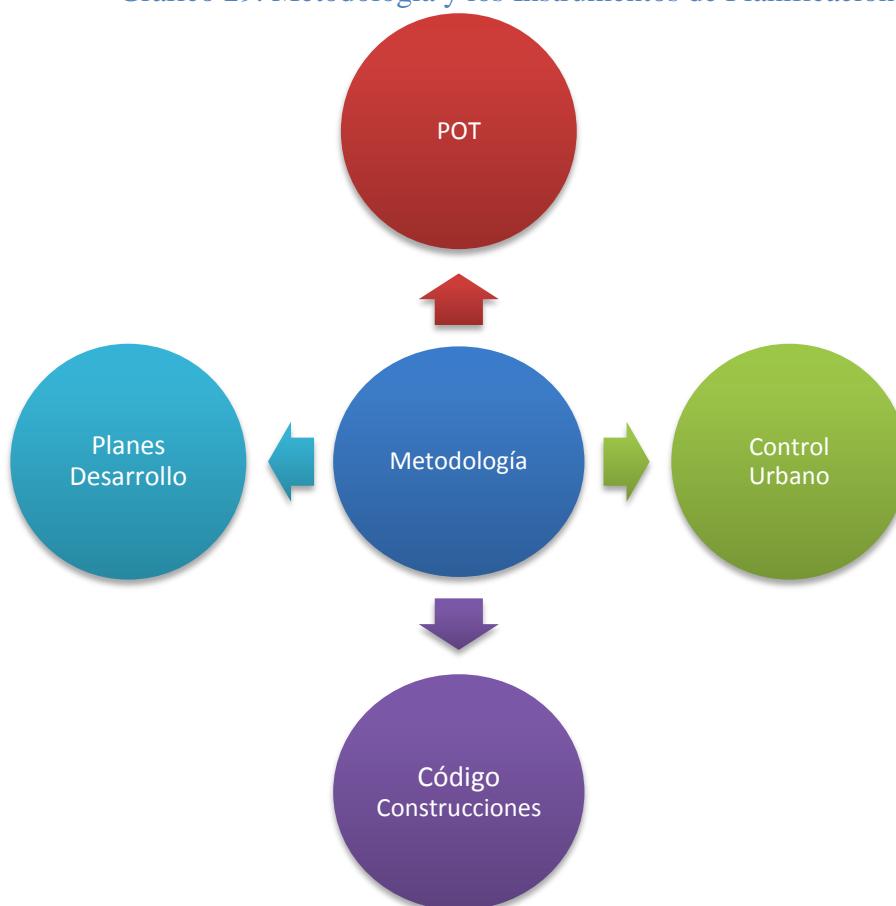
-  Planes de Ordenamiento Territorial - POT
-  Planes de Desarrollo - PD
-  Control Urbano
-  Códigos de Construcciones

Gráfico 29. Metodología y los Instrumentos de Planificación.



Fuente: Elaboración Propia

7.2.1 Planes de Ordenamiento Territorial - POT

Componente Urbano.

La información recolectada con la aplicación de la metodología propuesta, permite alimentar de primera mano el *Componente Urbano*⁴⁴ de los planes de ordenamiento territoriales en cada municipio.

El artículo 13 de la ley 388; en su numeral 5, establece que el Componente urbano deberá contener por lo menos:

“La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión...”

⁴⁴ Ley 388 de 1997. Artículo 13. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas

Precisamente con la metodología propuesta se busca identificar los suelos aptos para la construcción de vivienda que de una u otra forma entran a colaborar en el desarrollo de estrategias que buscan atender las necesidades en materia de vivienda con la base para la formulación de los programas de vivienda de interés social.

Normas Urbanísticas⁴⁵

La metodología y los resultados obtenidos en este trabajo, son pertinentes para el componente normativo de los POT, puesto que atiende hacia la formulación de las normas Urbanísticas Generales, ya que confronta los usos e intensidad de usos del suelo, y de la misma forma procede en las futuras actuaciones y procedimientos de urbanización y de construcción.

Este trabajo también se ajusta dentro de las normas de carácter complementario, puesto que está en consonancia con lo establecido en numeral 3.2. del Artículo 15. “La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo”⁴⁶ en cuanto a que la metodología propuesta en la investigación se puede considerar como procedimiento o regulación de actuaciones urbanísticas establecidas en el componente general del POT, tal y como se indicó anteriormente.

Documento Técnicos Soporte – DTS.

La base de datos con los lotes identificados, las fichas técnicas prediales, así como la cartografía de base y los planos de predios potenciales, que se tienen para cada municipio, serán parte del documento técnico soporte. De esta manera se cuenta con información de diagnóstico fundamental para adelantar los procesos de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Espacios Vacíos

Sobre este punto es importante destacar uno de los objetivos y metas para el desarrollo regional que tiene establecido La Agenda para el Desarrollo Sostenible de la Ecorregión Eje Cafetero. Colombia 2007-2019, en su Capítulo 6, que dice:

“Es prioridad ocupar los **vacíos urbanos** en el interior de los cascos urbanos e incentivar la redensificación y renovación urbana en áreas consolidadas con procesos de deterioro”⁴⁷ (Alma Mater, 2007).

Con en base en lo anterior, se tienen las herramientas cartográficas que son precisamente los planos de resultado con los predios identificados, en los cuales se identifican los lotes que aún no se han desarrollado. De esta manera se puede considerar la formulación de proyectos de vivienda dispersos en la modalidad de construcción en sitio propio.

⁴⁵ Ley 388 de 1997. Artículo 15. Norma urbanísticas: Regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos

⁴⁶ Ley 388 de 1997. Normas Complementarias.

⁴⁷ Agenda para el Desarrollo Sostenible de la Ecorregión Eje Cafetero. Pg. 22

7.2.2 Plan de Desarrollo - PD

Muchos de los planes de desarrollo municipal, en su componente de vivienda tienen planteado la ejecución de proyectos de mejoramiento y construcción. Las metas propuestas buscar disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo en base a las estadísticas del Censo DANE 2005 y no cuenta con una Línea de Base que soporte tanto la necesidad propia de inversión como la focalización de los recursos.

Se puede contar con un diagnóstico predio a predio, que se convierte en el primer elemento para la constitución del Banco de Tierras que tanta falta le hace a las entidades territoriales. En especial para contar con información propia y actualizada de disponibilidad de lotes aptos para desarrollo de proyectos en el marco de asignación de recursos a nivel municipal o departamental y, en concordancia con las nuevas políticas de vivienda gratuita del gobierno nacional.

7.2.3 Control Urbano

La responsabilidad de seguimiento y control de las obras civiles relacionadas con las construcciones de vivienda está en cabeza de las secretarías de planeación municipales. Con el mapa de predios identificados se puede realizar una supervisión periódica del desarrollo y edificabilidad que se vaya adelantando en la medida que se presente proyectos de vivienda o construcciones particulares por parte de los propietarios de los predios.

Con las herramientas que proporciona la metodología tales como planos, bases de datos, fichas de cada predio (que son en sí los resultados finales de su aplicación), se permite contar con herramientas que ayudan a controlar y vigilar las obras de urbanismo y construcción que se adelantan. Algunas variables y requisitos técnicos que se pueden determinar son:

1. Permisos y licencias respectivas en las construcciones nuevas o en proceso.
2. Existencia efectiva de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
3. Uso del suelo acorde al Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Propiedad de los terrenos.
5. Respeto por los límites y linderos de cada predio.

Con estas actividades de supervisión, se puede evitar el asentamiento de poblaciones en zonas de riesgo, en predios ilegales, en suelos no aptos, y en si el cumplimiento de las funciones que por ley debe cumplir las secretarías de planeación.

7.2.4 Códigos de Construcción.

Las fichas técnicas diseñadas en la metodología que se propone para cuantificar el potencial de suelo urbano para la construcción de vivienda en cada municipio, contienen en el componente normativo una descripción puntual sobre los índices, alturas, retiros y aislamientos que le son aplicables a cada predio.

Estos parámetros son indispensables para abordar el estudio de determinantes que definen en gran parte el diseño arquitectónico de las soluciones de vivienda que se propongan.

Se propone entonces, validar las normas aplicables a cada lote para el desarrollo de viviendas, siguiendo los respectivos parámetros establecidos en los códigos de construcción y urbanizaciones de cada municipio.

Este instrumento es complemento de los Planes de Ordenamiento Territorial y ambos deben tener total congruencia a nivel técnico y de reglamentación. Así las cosas, tal y como se anotó en el aparte de los POT, también la información normativa referenciada en las fichas técnicas es fundamental para establecer un Código de Construcción que verdaderamente complemente y desarrolle las normas urbanísticas respectivas en cada municipio.

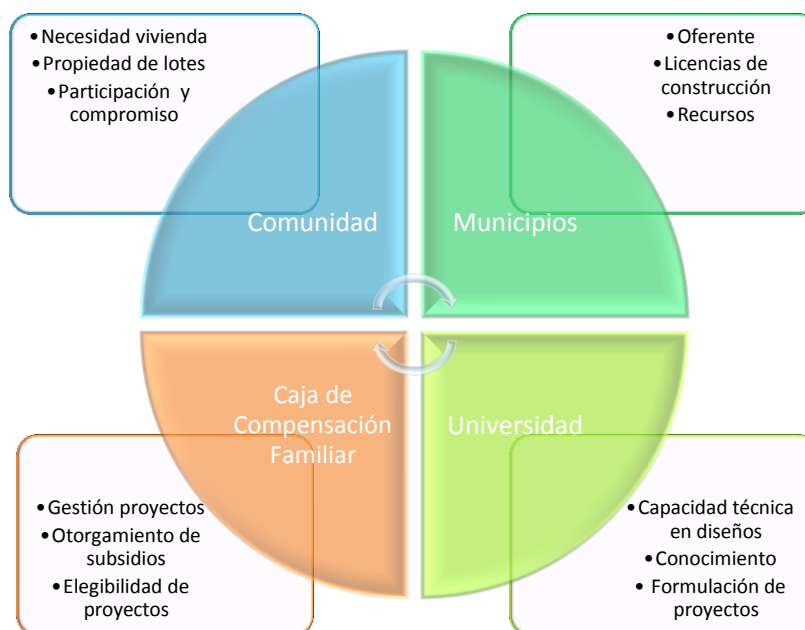
7.3 Gestión Estratégica Público - Privada

La falta de proyectos de vivienda de interés social para los hogares que tienen un lote propio y la falta de oferentes tanto públicos como privados que desarrollen dichos proyectos, generan un escenario particular para la aplicación de la estrategia de gestión público privada.

Los hogares que tienen la posibilidad de postularse al SFV no lo puedan hacer puesto que por normatividad deben pertenecer a proyecto elegible y contar con un oferente, requisitos sin los cuales puede ser factible el ser beneficiario de recursos complementarios para obtener una solución de vivienda.

En el marco de la situación anterior, se establecen cuatro (4) actores sociales que hacen parte de un contexto de asociación y gestión en torno a la vivienda. Específicamente se busca aprovechar las competencias de cada uno, aplicarlas en conjunto bajo una misma plataforma y materializarlas en la formulación y construcción de proyectos de vivienda de interés social.

Gráfico 30. Escenario de gestión estratégica para actores.



Fuente: Elaboración Propia

A continuación se describen las acciones y particularidades funcionales de cada actor:

Los Hogares

- La necesidad de soluciones de vivienda.
- Propiedad de los predios objeto de desarrollo.
- Participación y compromiso en la solución de vivienda.

Cajas de Compensación y el Servicio de Vivienda.

- Experiencia y gestión como otorgantes y operadores de subsidios.
- Competencia en la asesoría en formulación y estructuración de proyectos de vivienda de interés social
- Entidad evaluadora de proyectos (viabilidad técnica, legal y financiera)

Universidad y su consultorio de vivienda

- El conocimiento científico representado en docentes y estudiantes.
- Competencia técnica para la elaboración de los diseños y especificaciones técnicas.
- Formulación de proyectos

Entidad Territorial.

- Voluntad política para ser oferentes de vivienda
- Asignación de recursos
- Otorgamiento de licencias de construcción.

La propuesta plantea una imperiosa labor en cuanto al otorgamiento de subsidios y la estructuración de los proyectos de vivienda bajo la orientación de las Cajas de Compensación; la elaboración de diseños, presupuesto, entre otros por parte de la Universidad; la participación por parte de los hogares con sus respectivos lotes y recursos que hacen parte del cierre financiero y la gestión de la entidad territorial en la aprobación de licencias, inyección de recursos financieros, técnicos y logísticos, y la función que le da la condición de oferente de los proyectos.

7.4 Asistencia Técnica a los Municipios**Tabla 24. Estado del Arte sobre Metodologías y Herramientas para formular Proyectos VIS.**

| Nro | METODOLOGIA/HERRAMIENTA | FUENTE | Año |
|-----|---|--|------------------|
| 1 | Serie. Guías de Asistencia Técnica para la Vivienda de Interés Social | Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. | 2011 |
| 2 | Guía para la Formulación de Proyectos de Vivienda Saludable | Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial | 2009 |
| 3 | Guía de Presentación de Proyectos | FINDETER Financiera de Desarrollo Territorial | 2010 |
| 4 | Guía para la Formulación y Presentación de Proyectos de Vivienda de Interés Social Rural | BANCO AGRARIO | Agosto de 2012 |
| 5 | Decreto 2190 | Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial | Junio 12 de 2009 |
| 6 | Resolución 895 | Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial | Mayo 17 de 2011 |
| 7 | Reglamento Operativo – Proyectos y Subsidios Familiares De Vivienda | CONFAMILIARES Caja de Compensación Familiar de Caldas | Agosto de 2012 |
| 8 | Programa Profesionales® de Aplicación Estructuración de Proyectos de Vivienda de Interés Social Municipal | Universidad de Los Andes | 2012 |

Fuente: Elaboración Propia. 2013

Como parte fundamental de esta serie de estrategias que se proponen en el presente trabajo de investigación, se hace necesario realizar un ejercicio de fundamentación teórica soportado en la normatividad vigente que aplica para la formulación y la presentación de los proyectos de vivienda.

Se propone la capacitación a las entidades encargadas de la implementación de política de vivienda tales como: funcionarios de las secretarías de vivienda y planeación, organizaciones populares de vivienda, oferentes públicos o privados, ONG, entre otros. Se enfatiza en el marco normativo y referencial que existe actualmente, con el fin de proveer una serie de elementos conceptuales y de procedimiento para afrontar la estructuración de proyectos desde los componentes técnicos, legales y financieros en distintos escenarios.

A continuación se realiza una descripción de las actuales metodologías y herramientas propias para la formulación de Proyectos de Vivienda de interés social:

Figura 31. Guías de asistencia técnica para VIS.



Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

1. Serie Guías de Asistencia Técnica para la Vivienda de Interés Social

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 2011

Generalidad: Documento en el que se dan recomendaciones para la formulación de los diseños técnicos de un proyecto de vivienda de interés social.

Guía Nro. 1. Calidad en la Vivienda de Interés Social, contiene entre otros temas:

- Aspectos Generales de la Calidad de la Vivienda,
- Determinantes Poblacionales para la formulación del proyecto
- Parámetros de calidad al momento de seleccionar el terreno
- Determinantes para la formulación del diseño urbanístico y arquitectónico.

Guía Nro. 2. Los Materiales en la construcción de la VIS

Guía Nro. 3. Las Normas aplicables en el desarrollo de la VIS

Guía Nro. 4. Procedimientos.

Observación: Esta última guía es quizá el documento técnico que más se aproxima a un consolidado de todos los temas y aspectos a tener en cuenta cuando se formula un proyecto de vivienda.

2. Guía para la Formulación de Proyectos de Vivienda Saludable

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 2009

Generalidad: Guía que contiene los criterios y procedimientos tanto para la formulación como para la presentación de Proyectos en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda Saludable.

Observación: Aunque la modalidad es Mejoramiento, sirve como base para las modalidades de Construcción en Sitio Propio - CSP y Adquisición de Vivienda Nueva- AVN.

3. Guía de Presentación de Proyectos. Vivienda de Interés Social Urbano

FINDETER. Financiera de Desarrollo Territorial. 2010

Generalidad: Procesos y procedimientos que se tienen para mejorar la calidad de los proyectos viabilizados y el otorgamiento del Certificado de Elegibilidad (el cual es el visto bueno de los componentes técnico, legal y financiero que impone la norma para un proyecto de vivienda).

Observación: Es fuente de consulta continua para cuando los constructores y demás oferentes, llámese alcaldías, ONG, asociaciones de vivienda se encuentran en la etapa de formulación y estructuración de proyectos". Si no se cumple con dichos parámetros, el proyecto no puede ser declarado Elegible.

4. Guía para la Formulación y Presentación de Proyectos de Vivienda de Interés Social Rural

BANCO AGRARIO. Agosto de 2012

Generalidad: Condiciones técnicas, económicas, financieras, jurídicas, sociales que debe cumplir un proyecto tanto para su viabilización como para la calificación y su correspondiente acceso a recursos del Subsidio.

Observación: Es el documento clave para presentar proyectos para la zona rural.

5. Decreto 2190

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Junio 12 de 2009

Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.

Generalidad: Es la norma principal de la VIS, reúne en gran parte lo relacionado con el tema en general, desde generalidades del SFV, definiciones, distribución y acceso a recursos.

Observación: Incluye datos básicos para la formulación pero no es una guía directamente

6. Resolución 895

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Mayo 17 de 2011

Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad y la calificación de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana.

Generalidad: Requisitos para el otorgamiento de la elegibilidad y calificación de planes de vivienda de interés social urbana en las modalidades de adquisición de vivienda, construcción en sitio propio y mejoramiento

Observación: Contiene los criterios para tramitar la viabilidad técnica, legal y financiera a los proyectos.

7. Reglamento Operativo - Proyectos y Subsidios Familiares De Vivienda CONFAMILIARES- Caja de Compensación Familiar de Caldas. Agosto de 2012

Generalidad: Normas que rigen los Proyectos y Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social Rural - VISR que apliquen recursos constituidos por las Cajas de Compensación Familiar, especificando los términos y condiciones para CONFAMILIARES como Entidad Otorgante de SFV para sus Afiliados y Entidad Evaluadora de Proyectos VISR.

Observación: Aplica para la Formulación de Proyectos de Vivienda de Interés Social Rural - VISR y su consecuente evaluación para el otorgamiento de declaratorias de elegibilidad y para la gestión de Subsidios Familiares de Vivienda Rural.

8. Programa Profesionales® de Aplicación Estructuración de Proyectos de Vivienda de Interés Social Municipal

Universidad de Los Andes. 2012

Generalidad: Programa para la capacitación a funcionarios para asistir técnicamente a los municipios en la estructuración de proyectos VIS:

Módulo 1: Estructuración de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

Módulo 2: Asistencia técnica a municipios para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social.

Módulo 3: Socialización de propuestas y evaluación.

Observación: Existe una publicación con las experiencias de proyectos desarrollados a lo largo del Programa por cada Caja de Compensación Familiar.

Para concretar esta estrategia final, es necesario aclarar algunos aspectos importantes sobre los ocho referentes (8) metodológicos relacionados en el estado del arte:

- + La normatividad vigente para vivienda de interés social es bastante extensa lo que complica más la comprensión del tema si no se tiene al menos algo de experiencia o conocimiento previo.
- + La alta rotación de funcionarios en los entes territoriales y para este caso específico de los secretarios de planeación, limita menormente la trazabilidad y la continuidad en las distintas etapas de la formulación y ejecución de los proyectos, puesto que cuando ya están capacitados se cambian y se pierde el proceso adelantado.
- + Se hace hincapié en que en esta estrategia de asistencia técnica, sólo se tomaron las leyes, decretos, resoluciones o documentos que a título personal, por la experiencia propia del investigador, se consideró más relevantes para el desarrollo de la tesis.

Cabe anotar que la *Metodología para la Evaluación del Potencial de Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social en Pequeñas Poblaciones*, es propia para que se fortalezca la asistencia técnica tanto a las entidades territoriales, en especial a las secretarías de planeación de cada municipio, así como a las organizaciones y asociaciones de vivienda.

CAPITULO VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

8.1. Conclusiones.

1. En los municipios objeto de estudio existen 15.221 hogares según el censo DANE 2005, de los cuales un 35%, que son 5.298 se encuentran en situación de déficit de vivienda. De estos, 625 hogares no cuenta con vivienda y 4.672 hogares tiene viviendas inadecuadas.
2. La superación del déficit habitacional requiere de una adecuada formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial, lo que a su vez dependen de una correcta elaboración de sus diagnósticos, en especial en el componente de vivienda.
3. La información obtenida en el trabajo de investigación, será fuente primordial para desarrollar y alimentar de primera mano el Componente Urbano de los POT, la definición de las normas urbanísticas de carácter estructural y complementario.
4. La aplicación de la metodología propuesta, le apunta al cumplimiento que tienen los municipios y departamentos según Ley 1537 de 2012, de presentar anualmente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un inventario de los predios de propiedad pública y privada.
5. El diagnóstico desarrollado y los instrumentos producidos en cada municipio, son parte fundamental de los documentos técnicos de base para la formulación de políticas de viviendas y se convierten en prácticas herramientas de planificación.
6. Tan solo el 4% de los predios identificados se encuentra en propiedad de las entidades territoriales. Esto evidencia la falta de oferta de suelo con los cuales los municipios pueden formular proyectos de vivienda y facilitar la gestión de recursos oportunamente.
7. Aproximadamente el 50 % de los predios identificados en los municipios se encuentran localizados en las mismas urbanizaciones o proyectos de vivienda de interés social que han venido quedado inconclusos, los cuales llevan alrededor de más de 15 años en ejecución.
8. No se requiere una fuerte inversión en proyectos de infraestructura de redes de servicios públicos, de vías o conexiones en razón a que el 99% de los lotes identificados cuenta con la disponibilidad de servicios públicos y de vías, la gestión se requiere en la construcción de soluciones de vivienda.
9. La propuesta de investigación genera básicamente una necesidad de apertura a la gestión por parte de distintos actores en la búsqueda de la solución a los problemas ligados en materia de vivienda, analizando la situación en particular de cada municipio.
10. Aunque existe gran variedad de metodologías que dan cuenta de estándares de calidad, materiales, y algunos procedimientos para la formulación y presentación de proyectos de vivienda, no se cuenta con una guía para elaborar un diagnóstico de predios puntualmente.

11. La herramienta metodológica propuesta fue aplicada en tres (3) municipios del Departamento de Caldas y permitió concretar el banco de tierras aptas para la construcción de vivienda, reconocer las falencias en materia normativa, determinar el estado de avance de los proyectos inconclusos, entre otros.

8.2. Recomendaciones.

1. Revisar los programas y proyectos del sector de vivienda de los Planes de Desarrollo a la luz de los resultados de esta investigación.
2. Apoyarse en los diagnósticos técnicos, jurídicos y socioeconómicos ya existentes para el desarrollo de los proyectos inconclusos.
3. Se debe continuar aportando conocimiento, acompañamiento y asesoría técnica a las Organizaciones Populares de Vivienda, gremios y Asociaciones.
4. Se requiere actualizar el Código de Construcciones y Urbanizaciones para el Municipio de Manzanares y elaborar el de Pácora y Aguadas.
5. Verificar las normas aplicables al desarrollo de viviendas en la medida en que actualicen los Planes de ordenamiento y los instrumentos de planificación.
6. Gestionar el compromiso, voluntad y la participación de los actores sociales que comparten el escenario de proyectos de vivienda de interés social en sitio propio.
7. Para los próximos Planes de Desarrollo se requiere un diagnóstico puntual sobre las necesidades habitacionales.
8. Se debe introducir los ajustes normativos necesarios que comprometan a los municipios a definir metas mínimas en Planes de Vivienda de Interés Social en sitio Propio.
9. Tener en cuenta los instrumentos que son resultado de esta investigación para realizar la vigilancia y control en las obras de urbanismo y construcción.
10. Retroalimentar continuamente la información de las fichas de cada predio, según la actualización catastral y el escenario normativo.

Bibliografía

- Alma Mater. (2007). *Agenda para el Desarrollo Sostenible de la Ecorregión Eje Cafetero. Colombia 2007-2019*.
- Angel Maya, A. (2003). *La Diosa Némesis: Desarrollo Sostenible O Cambio Cultural*. Cali. Colombia: Corporación Universitaria Autónoma de Occidente.
- BANCO AGRARIO. (Agosto de 2012). *Guía para la Formulación y Presentación de Proyectos de Vivienda de Interés Social Rural*. Colombia.
- Boisier, S. (1999). *Desarrollo Local: ¿De qué estamos hablando?* Santiago de Chile, Chile.
- Boisier, S. (2004). *Desarrollo Endógeno ¿Para qué? ¿Para Quién? (El Humanismo en una interpretación contemporánea del desarrollo)*. . Santiago de Chile.
- Boisier, S. (2005). *Un Ensayo Epistemológico y Axiológico sobre Gestión del Desarrollo Territorial: Conocimiento y Valores*. Santiago de Chile.
- CONFAMILIARES - Caja de Compensación Familiar de Caldas. (Agosto de 2012). *Reglamento Operativo - Proyectos y Subsidios Familiares De Vivienda*. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (Enero 10 de 2012). *Decreto Ley 019 de 2012. Ley Antitrámites*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (Enero 11 de 1989). *Ley 9 de 1989*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (julio 18 de 1997). *Ley 1450 de 2011. Plan Nacional de Desarrollo 2011 - 2014. "Prosperidad para Todos"*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (Julio 6 de 2012). *Ley 1551 de 2012. Nuevo Código de Regimen Municipal*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (Junio 10 de 2012). *Ley 1537 de 2012. Ley de Vivienda*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (18 de 7 de Junio 18 de 1997). *Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial*. Ibagué, Tolima. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (junio 29 de 2011). *Ley 1454 de 2011. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial*. Bogotá, D.C. Colombia.
- CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. (junio 30 de 2011). *Ley 1469 de 2011. Ley de Vivienda*. Bogotá, D.C. Colombia.
- Coraggio, J. L. (1979). *Sobre la espacialidad social y el concepto de región*. México.
- CORPOCALDAS. (2013). *Diagnóstico Ambiental de Caldas. Plan de Accion 2013 - 2015*. Manizales.
- DANE. *Censo General 2005. Perfil Aguadas- Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de enero de 2014, de <http://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/caldas/aguadas.pdf>
- DANE. *Censo General 2005. Perfil Manzanares- Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de Enero de 2014, de <http://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/caldas/manzanares.pdf>
- DANE. *Censo General 2005. Perfil Pácora- Caldas*. (s.f.). Recuperado el 3 de Enero de 2014, de <http://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/caldas/pacora.pdf>
- Departamento de Caldas. (2012). *Plan de Desarrollo Departamental 2012 – 2015 "Caldas compromiso de todos"*. Caldas. Colombia.
- Departamento de Caldas. (2014). *Plan de Desarrollo Departamental 2014 – 2015 "Caldas en la Ruta de la Prosperidad"*. Caldas. Colombia.
- Departamento Nacional de Planeación. (s.f.). Recuperado el Enero de 2013, de <https://www.dnp.gov.co/Programas/DesarrolloTerritorial/OrdenamientoyDesarrolloTerritorial/OrdenamientoTerritorial.aspx>
- Departamento Nacional de Planeación. Consejo Nacional De Política Económica Y Social República De Colombia. (14 de marzo de 2005.). *Documento CONPES 91. Metas y estrategias de Colombia para el logro de los objetivos de desarrollo del milenio*. Bogota.
- Diagnóstico Rural de Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de diciembre de 2013, de <http://siap.agrocaldas.gov.co/>

- Fernández Güell, J. M. (2006). *Planificación estratégica de ciudades: Nuevos instrumentos y procesos*. Barcelona: Reverté.
- FINDETER - Financiera de Desarrollo Territorial. (2010.). *Guía de Presentación de Proyectos*. Colombia.
- García Canclini, N. ((2004)). *Diferentes, Desiguales y Desconectados. Mapas de la Interculturalidad*. Barcelona: Ed. Gedisa.
- Gobernacion de Caldas*. (s.f.). Recuperado el 1 de noviembre de 2013, de <http://www.gobernaciondecaldas.gov.co/images/infomunicipios/INFORMACION%20DE%20%20AGUADAS.pdf>
- Gobernación de Caldas*. (s.f.). Recuperado el 1 de noviembre de 2013, de <http://www.gobernaciondecaldas.gov.co/images/infomunicipios/INFORMACION%20DE%20PACORA.pdf>
- Gobernación de Caldas*. (s.f.). Recuperado el 1 de noviembre de 2013, de <http://www.gobernaciondecaldas.gov.co/images/infomunicipios/INFORMACION%20DE%20MANZANARES.pdf>
- Lira, L. (2006). *Revalorización de la Planificación del Desarrollo*. Santiago de Chile, Chile: Serie: Gestión pública.
- Max Neef, M. (1993). *Desarrollo a Escala Humana. Conceptos, aplicaciones y algunas reflexiones*. Montevideo, Uruguay: Editorial Nordan-Comunidad.
- Mazurek, H. (2006). *Espacio y Territorio. Instrumentos metodológicos de investigación social*. La Paz: PIEB, IRD.
- Medina Vásquez, J., & Ortegón, E. (2006). *Manual de prospectiva y decisión estratégica: bases teóricas e instrumentos para América Latina y el Caribe*. Chile: Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES).
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. (2009). *Guía para la Formulación de Proyectos de Vivienda Saludable*. Colombia.
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. (2011). *Serie. Guías de Asistencia Técnica para la Vivienda de Interés Social*. Colombia.
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. (mayo 19 de 2011). *Resolución 895*. Bogotá, D.C. Colombia.
- MINISTRO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (junio 12 de 2009). *Decreto 2190*. Bogotá, D.C. Colombia.
- Municipio de Aguadas. (2012). *Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 "Todos Trabajando por Aguadas"*. Aguadas - Caldas. Colombia.
- Municipio de Aguadas. (Junio 3 de 2000). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 080 y sus modificaciones Acuerdo 017 de 2006*. Aguadas, Caldas, Colombia.
- Municipio de Manzanares. (2001). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT*. Colombia.
- Municipio de Manzanares. (2002). *Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manzanares. Acuerdo 01 del 14 de Marzo de 2002*. Manzanares, Caldas, Colombia.
- Municipio de Manzanares. (2012). *Pan de Desarrollo Municipal 2012- 2015 "Innovación y Compromiso por Manzanares"*. Manzanares - Caldas. Colombia.
- Municipio de Pácora. (2012). *Plan de Desarrollo Municipal 2012- 2015 "Unidos por las Vías del Progreso y la Prosperidad"*. Pácora - Caldas. Colombia.
- Municipio de Pácora. (2001). *Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT. Acuerdo 014 de Julio 18 de 2001*. Pácora, Caldas, Colombia.
- PNUD. (1992). *Informes sobre Desarrollo Humano*. Madrid: Mundi-Prensa.
- Rodríguez Rodríguez, J., Boisier Etcheverry, S., Agreda Montenegro, E., Yory, C., Ciccolella, P., Serna Mendoza, C., y otros. (2012). *Cuadernos de Clase Nro. 01 - 04. Elementos para una Reconceptualización del Desarrollo*. Manizales.
- Rodríguez, J. R. (2011). Una Aproximación A Los Conceptos De Territorio, Región, Desarrollo. En *Cuadernos de Clase Nro 01 -04. Gestión del Desarrollo Territorial* (pág. 20). Manizales.
- Santos, M. (1986). *"Espacio y Método" Cuadernos Críticos de Geografía Humana*.

- Sen, A. (2000). *Desarrollo como Libertad*. Madrid: Editorial Planeta.
- Sitio Oficial de Aguadas Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de Diciembre de 2013, de http://aguadas-caldas.gov.co/informacion_general.shtml
- Sitio Oficial de Manzanares Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de Diciembre de 2013, de http://manzanares-caldas.gov.co/informacion_general.shtml
- Sitio Oficial de Pácora Caldas*. (s.f.). Recuperado el 6 de Diciembre de 2013, de http://pacora-caldas.gov.co/informacion_general.shtml
- UNIVERSIDAD DE LOS ANDES. (2012). *Programa Profesionales® de Aplicación Estructuración de Proyectos de Vivienda de Interés Social Municipal*. Colombia.

ANEXOS

1. Reporte Proyectos de Investigación (Univ. Nacional)

Vicerrectoría de Investigación - Universidad Nacional de Colombia

2. Resolución Nro. 040. Aprobación semillero de investigación

Consejo de Facultad - Universidad Nacional de Colombia sede Manizales

3. Cartografía de base

(Planos de proyectos urbanísticos de vivienda)

- ✚ Milenio III. (Plano Urbanístico General)
Plano Urbanístico General de la Urbanización Olivares V Etapa. (Aguadas)
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Aguadas.
- ✚ Urbanización Popular. Manzanas A a I.
(Plano redes hidráulicas y sanitarias)
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.
- ✚ Urbanización La 94.
Esquema básico de lotes
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.
- ✚ Urbanización Las Américas
Plano General de Loteo
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.
- ✚ Urbanización Manantiales.
Plano de Loteo
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Pácora.
- ✚ Urbanización Olivares V Etapa.
Plano Urbanístico General
Fuente: Secretaria de Planeación del Municipio de Aguadas

4. Fichas técnicas prediales

De cada uno de los lotes identificados en los Municipios de Aguadas, Pácora y Mananares

5. Planos de Resultado

- ✚ Plano de predios identificados (de cada municipio)
- ✚ Plano de identificación de numeración de manzanas (Que se relaciona con las fichas).

6. Bases de Datos

De cada municipio

Índice de Figuras

| | |
|--|----|
| Figura 1. División Político Administrativa del Departamento de Caldas | 11 |
| Figura 2. Ubicación de los municipios del área de estudio. | 12 |
| Figura 3. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Aguadas | 25 |
| Figura 4. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Aguadas | 25 |
| Figura 5. Tipos de Vivienda en el Municipio de Aguadas | 26 |
| Figura 6. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Aguadas..... | 26 |
| Figura 7. Nivel educativo de la población residente en Aguadas..... | 27 |
| Figura 8. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Pácora..... | 31 |
| Figura 9. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Pácora..... | 32 |
| Figura 10. Tipos de Vivienda en el Municipio de Pácora | 33 |
| Figura 11. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Pácora..... | 33 |
| Figura 12. Nivel educativo de la población residente en Pácora..... | 34 |
| Figura 13. Promedio de personas por hogar en el Municipio de Manzanares..... | 39 |
| Figura 14. Estructura de la Población por sexo y por rangos de edad en Manzanares..... | 39 |
| Figura 15. Tipos de Vivienda en el Municipio de Manzanares..... | 39 |
| Figura 16. Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios en Manzanares | 40 |
| Figura 17. Nivel educativo de la población residente en Manzanares | 41 |
| Figura 18. Ficha Modelo para el Levantamiento de la Información de Predios..... | 48 |
| Figura 19. Modelo Digital de Terreno – DTM. Pácora (Caldas) | 49 |
| Figura 20. Enfoque de actores sociales (Parte 1) | 85 |
| Figura 21. Enfoque de actores sociales (Parte 2) | 86 |
| Figura 22. Enfoque de actores sociales (Parte 3) | 86 |
| Figura 23. Mapa de Intereses de actores sociales..... | 87 |
| Figura 24. Mapa de Interés e Influencia de actores sociales | 88 |

Índice de Mapas.

| | |
|--|-----|
| Mapa 14. Localización de los barrios Inconclusos en el Municipio de Pácora..... | 99 |
| Mapa 15. Plano de predios identificados en el Municipio de Pácora | 99 |
| Mapa 16. Plano de predios identificados en el Municipio de Aguadas. | 100 |
| Mapa 17. Plano de predios identificados en el Municipio de Manzanares. | 101 |
| Mapa 1. Plano Urbanístico General de Milenio III. (Manzanares) | 104 |
| Mapa 2. Plano de Loteo de la Urbanización Manantiales (Pácora) | 106 |
| Mapa 3. Plano Urbanístico General de la Urbanización Las Américas (Pácora) | 106 |
| Mapa 4. Plano Urbanístico General de la Urbanización Popular (Pácora)..... | 107 |
| Mapa 5. Plano Urbanístico General de la Urbanización Olivares V Etapa. (Aguadas) | 108 |

Índice de Tablas

| | |
|---|-----|
| Tabla 1. Subregiones del Departamento de Caldas | 11 |
| Tabla 2. Información General del Área de Estudio | 12 |
| Tabla 3. Corregimientos y veredas del Municipio de Pácora | 20 |
| Tabla 4. Proyección de Población y Personas en NBI, para el Municipio de Aguadas | 24 |
| Tabla 5. Proyección de Población para el Municipio de Pácora | 31 |
| Tabla 6. Necesidades Básicas Insatisfechas en el Municipio de Pácora | 32 |
| Tabla 7. Población escolar en el Municipio de Pácora..... | 34 |
| Tabla 8. Datos registrados de población afiliada al sistema de salud en Pácora | 35 |
| Tabla 9. Proyección de Población y Personas en NBI, Municipio de Manzanares..... | 38 |
| Tabla 10. Metas del componente de vivienda en Plan Nacional de Desarrollo | 53 |
| Tabla 11. Componente de Vivienda en el Plan de Desarrollo de Caldas. 2012-2015..... | 56 |
| Tabla 12. Componente de Vivienda en el Plan de Desarrollo de Caldas. 2014-2015..... | 57 |
| Tabla 13. Componente de vivienda en el Plan de Desarrollo de Pácora. 2012- 2015..... | 60 |
| Tabla 14. Componente de vivienda en el Plan de Desarrollo de Manzanares. 2012- 2015 | 61 |
| Tabla 15. Misión y Visión de los Planes de Desarrollo Municipales y Departamentales | 62 |
| Tabla 16. Listado de actores sociales | 85 |
| Tabla 17. Categorización de actores sociales | 86 |
| Tabla 18. Caracterización de actores sociales | 87 |
| Tabla 20. Total de predios por Barrio - Municipio de Pácora..... | 93 |
| Tabla 21. Total de predios por Barrio - Municipio de Aguadas..... | 94 |
| Tabla 22. Impacto sobre del Déficit habitacional en función del desarrollo de predios identificados | 102 |
| Tabla 23. Generalidades de Proyectos Inconclusos | 103 |

Índice de Gráficos

| | |
|---|-----|
| Gráfico 1. Total de predios identificados por Municipio..... | 90 |
| Gráfico 1. Porcentaje por Municipio de predios identificados | 91 |
| Gráfico 2. Condición urbanística de los predios encontrados (categoría). | 91 |
| Gráfico 3. Total de predios identificados por Barrio. Manzanares | 92 |
| Gráfico 4. Total de predios identificados por Barrio. Pácora | 93 |
| Gráfico 5. Total de predios identificados por Barrio. Aguadas | 94 |
| Gráfico 6. Propiedad de los lotes Identificados..... | 95 |
| Gráfico 7. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Acueducto..... | 95 |
| Gráfico 8. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Alcantarillado..... | 96 |
| Gráfico 9. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Energía..... | 96 |
| Gráfico 10. Total predios con Disponibilidad del Servicio de GAS. | 97 |
| Gráfico 11. Total predios con Disponibilidad del Servicio de Aseo. | 97 |
| Gráfico 12. Total predios con Disponibilidad del OTROS Servicios. | 98 |
| Gráfico 13. Uso del Suelo. | 98 |
| Gráfico 26. Listado de Estrategias para la Formulación de Proyectos de Vivienda | 111 |
| Gráfico 27. Etapas de Evaluación del Potencial de suelo Urbano para Proyectos de VIS..... | 112 |
| Gráfico 28. Componentes Generales de la Ficha de Campo | 114 |

Índice de Fotografías

| | |
|---|----|
| Foto 1. Vista Panorámica del Municipio de Aguadas | 17 |
| Foto 2. Vista Panorámica del Municipio de Pácora..... | 19 |
| Foto 3. Vista Panorámica del Municipio de Manzanares | 21 |
| Foto 4. Vía de acceso al Municipio de Manzanares (salida a Manizales)..... | 22 |
| Foto 5. Cultivos de café en Manzanares | 23 |
| Foto 6. Mural histórico, cultural y artístico del Municipio de Aguadas | 27 |
| Foto 7. Templo de la Inmaculada Concepción. Aguadas..... | 28 |
| Foto 8. Templo de Nuestra Señora del Rosario de Chiquinquirá. | 29 |
| Foto 9. Pueblito Viejo. (Réplica del Pueblito Paisa de Medellín Antioquia). Aguadas | 29 |
| Foto 10. Afiche conmemorativo de Las Fiestas del Pasillo. Aguadas. | 30 |
| Foto 11. Celebración de las Fiestas del Pasillo. Aguadas. | 31 |
| Foto 12. Parque de Bolívar de Pácora | 36 |
| Foto 13. Iglesia San José. Pácora (Caldas) | 36 |
| Foto 14. Afiche conmemorativo Fiesta del Agua. Pácora | 37 |
| Foto 15. Templo San Antonio de Padua | 42 |
| Foto 16. Imagen conmemorativa de las Fiestas de La Cordialidad | 43 |