

MACROPROYECTO RÍOSUR DE MEDELLÍN, DESARROLLO INVIABLE

Rita Inés Girado Ramírez*

Resumen

Este artículo pretende realizar un análisis crítico a partir de las experiencias de la autora y de otros estudios en la materia, frente a la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer orden que incorporó el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) en la ciudad de Medellín aprobado en el año 2014. Para ello, se establece de dónde surge el instrumento desde la normatividad de nivel nacional, para así evidenciar por qué es necesario que se tenga en cuenta a las especificidades de nivel municipal. Se toma de manera ilustrativa el macroproyecto denominado Ríosur, como el de mayor complejidad a la hora de aplicar las variables a las que debe someterse un proyecto inmobiliario para concretar su desarrollo. El artículo finaliza con algunos ejemplos de normas que limitan la libre aplicación de los instrumentos que incorpora el POT de la ciudad de Medellín, las que se convierten en barreras sustantivas sin que se pudieran evidenciar a tiempo, para que el decreto municipal por el cual fueron adoptados dichos instrumentos les diera una solución inmediata.

*Arquitecto constructor, Universidad Nacional de Colombia. Arquitecto Analista Curaduría Urbana Tercera de Medellín. ritai.giraldo@c3medellin.co. Artículo para optar por el título de Especialista en Derecho Urbanístico de la Universidad de Antioquia.

Palabras clave: Área de intervención estratégica, macroproyecto, plan de ordenamiento territorial, unidad de actuación urbanística, vivienda de interés prioritaria, vivienda de interés social.

Sumario

Introducción. I. La utilización adecuada del territorio. II. La vivienda de interés prioritaria como obligación para el desarrollo del Macroproyecto. III. La norma básica en contravía de la utilización del aprovechamiento total. Conclusión. Referencias bibliográficas.

1. Introducción

El macroproyecto es un instrumento de planificación complementaria a los planes de ordenamiento territorial, a través de los cuales se planifican grandes porciones de áreas para un desarrollo a una escala mayor comparado con un desarrollo de predio a predio. Mediante este instrumento se mejora la utilización del territorio a través de un reparto equitativo de cargas y beneficios. Al estudiar el tema, debe tenerse en cuenta que existen dos líneas que conllevan a desarrollos a través de la figura; la primera fue establecida por la Ley 388 de 1997, la segunda establecida por primera vez por el gobierno nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 (Ley 1151 de 2007), el cual fue reglamentado por el Decreto 4260 de 2007 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Los macroproyectos de interés social nacional se utilizaron como una figura para alcanzar la meta propuesta con respecto al número de viviendas de interés social (VIS) que debían generarse en el periodo de esa administración presidencial.

Por otra parte, la Ley 388 de 1997 tiene como objeto la aplicación de figuras novedosas de planificación del territorio mediante operaciones especiales denominadas macroproyectos urbanos. Los municipios como entes autónomos en el ejercicio de la planificación, estructuran la mejor manera de aplicar los instrumentos consagrados en la mencionada ley, identificando en sus POT las áreas de sus territorios que son más convenientes para la correcta aplicación del instrumento y creando herramientas que faciliten su adecuada aplicación. Este artículo se centra en el análisis de los macroproyectos urbanos surgidos a partir de la Ley 388 de 1997, con potestad para la planeación territorial en el nivel municipal.

En atención de la Ley 388 de 1997, se adoptó el Decreto Nacional 075 de 2013, el cual reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a vivienda de interés social en los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, en este decreto se definen los porcentajes correspondientes a vivienda de interés prioritario para el tratamiento de desarrollo y deja a potestad de los entes territoriales establecer el porcentaje en los polígonos de renovación urbana, en este último define: “en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana”, hecho este que se reglamenta en el POT de la última generación en la ciudad de Medellín, mediante el Acuerdo 48 de 2014.

El POT en el municipio de Medellín, ha pasado por tres acuerdos municipales: 62 de 1999, 46 de 2006 y, por último, 48 de 2014. En todos se ha coincidido en qué sectores de la

ciudad deben darse las renovaciones urbanas, que son en su gran mayoría las áreas en dónde estaban asentadas las industrias, con localización predominante en la planicie del valle, en los entornos del río Medellín, eje natural de estructuración de la ciudad, sin embargo, es en el acuerdo 48 de 2014 en el que se decidió incorporar la figura de macroproyecto urbano como un instrumento de planificación de segundo nivel.

En esta última revisión del POT, Medellín identificó tres grandes porciones de tierra definidas como áreas intervención estratégica (AIE), las cuales están delimitadas de acuerdo con la vocación de cada porción de territorio. Se trata de Medrío, Medborde y Medtransversalidad.

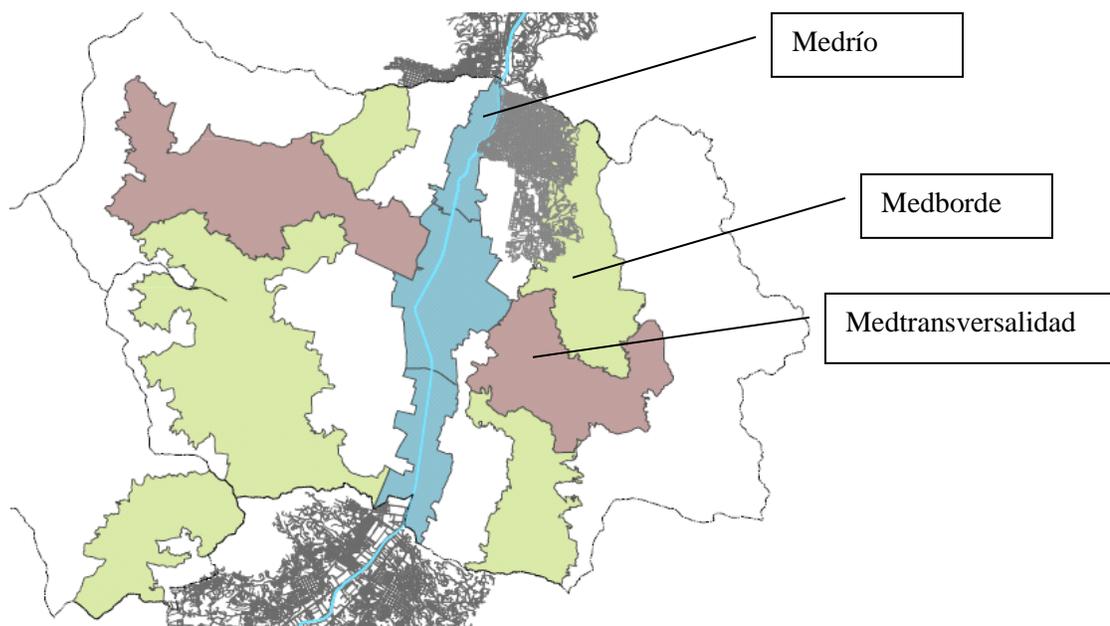


Figura 1. Instrumentos de planificación: áreas de intervención estratégica en Medellín. Fuente: Municipio de Medellín. DAP. Cartografía (Acuerdo 48, 2014).

Estas áreas de intervención estratégica como se indicó, tienen vocaciones diferentes basadas en su topografía, en los suelos de protección, en la estratificación socioeconómica, en necesidades de espacios públicos y de equipamientos, entre otros atributos de orden natural, socioeconómico y físico-espacial. Por estas especificidades se requiere de una atención diferencial en el proceso del reparto de las cargas y beneficios, reparto que se concreta al momento de desarrollar cada zona. Por consiguiente, el POT debió plantear la solución para el correcto financiamiento de los diferentes proyectos: “el sistema de gestión para la equidad territorial, hará énfasis en las principales cargas urbanísticas localizadas en las áreas de intervención estratégica, que serán planificadas y gestionadas mediante macroproyectos urbanos” (Acuerdo 48, 2014, p. 280).

En resumen, el área de intervención estratégica MedRio tienen en su gran mayoría porciones de tierra destinados a la renovación urbana, se les asignó mayores aprovechamientos y por lo tanto será el mayor aportante de espacio público. Las áreas de intervención estratégica Medtransversalidad y Medborde cuentan con las mayores áreas susceptibles a ser sometidas a mejoramientos integrales, presentan mayores cargas que beneficios por la capacidad de soporte del suelo y, por tanto, serán receptoras de parte de los recursos por los aportes de cargas urbanísticas de otras zonas de la ciudad. Es decir, existe una sincronía entre las áreas estratégicas en cuanto al reparto de las cargas y los beneficios del ejercicio de la planificación territorial de la ciudad con la proyección de los macroproyectos.

No obstante, los macroproyectos en la ciudad de Medellín presentan dificultades en su aplicación, debido a que su estructuración dejó sin resolver algunos aspectos de la realidad del territorio; por ejemplo, algunas normas aplicables a toda la ciudad que entorpecen su libre

desarrollo. Este artículo se realiza en tres pasos. El primero argumenta una inadecuada utilización del instrumento con respecto al territorio, al aplicar la normatividad nacional en materia de macroproyectos que atañe a este artículo; el segundo, analiza la inflexibilidad para el pago de la obligación para la vivienda de interés social y prioritaria ante la aplicación de la norma básica. Por último, se presentan un llamado de atención sobre la inviabilidad de la figura como se tiene planteada en el POT vigente en Medellín.

2. La utilización adecuada del territorio

La Ley 9° de 1998, definió la renovación urbana como aquellos planes “dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos”, pretendiendo mejorar la calidad de vida de los habitantes. Posteriormente el Decreto nacional 075 de 2013 acogió la definición y además le incluyó un término nuevo: “renovación para la reactivación”. La cual no es otra cosa que la renovación que conocemos en las áreas dónde se asentaron en algún momento las industrias.

En el ordenamiento territorial municipal, uno de los principios fundamentales es el modelo de ocupación, a partir de él, junto con sus principios, objetivos, proyectos y estrategias, los planes del ordenamiento territorial deben lograr la construcción del modelo de ciudad. En el POT de Medellín, se concreta en uno de sus objetivos estratégicos: “Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro, a través de la renovación de áreas de intervención estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente” (Acuerdo 48, 2014, pag.12). En coordinación con lo indicado y teniendo en cuenta el

agotamiento de los suelos aptos para edificar, la renovación urbana se convierte en un instrumento estratégico para avanzar en la construcción de la ciudad compacta esperada y proyectada desde el modelo de ocupación o de ordenamiento.

Como consecuencia, en las áreas de intervención estratégica (AIE), se determinó que la figura del macroproyecto, como lo concibe la Ley 388 de 1997, sería el instrumento indicado para el correcto desarrollo. Estas áreas, a su vez, fueron delimitadas en diez macroproyectos de los cuales tres se han adoptado mediante decretos municipales, 2053 de 2015 Macroproyecto Ríocentro, 2077 de 2015 Macroproyecto Ríonorte y 2078 de 2015 Macroproyecto Ríosur. Estos decretos expedidos por la Alcaldía de Medellín, individualizaron las normas, lo que conllevó a dividir el territorio aún más.

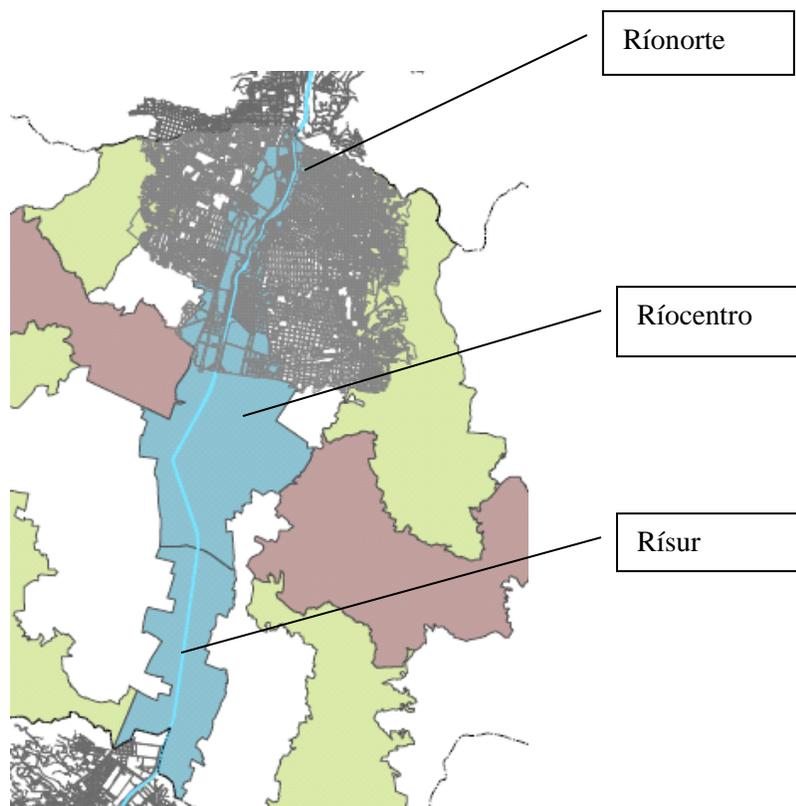


Figura 2. Macroproyectos del Río. Fuente: Municipio de Medellín. DAP. Cartografía (Acuerdo 48, 2014).

Los tres macroproyectos aprobados en la actualidad, cruzan la ciudad en sentido sur a norte, en todo el recorrido del río Aburrá o río Medellín. Tienen un objetivo en común que es la estructuración en el entorno urbano del río Medellín, pero también objetivos específicos que tienen mucho que ver con la estratificación socioeconómica de cada AIE. Debido a esto, el macroproyecto Ríosur pretende el desarrollo hacia una ciudad competitiva con una mayor mezcla de usos, el macroproyecto Ríocentro quiere configurar una centralidad metropolitana y el macroproyecto Ríonorte busca el equilibrio para mejorar el desarrollo incompleto en conjunto con los territorios de laderas.

Los macroproyectos tienen unos alcances normativos que le permiten la redistribución de los aprovechamientos, precisar sistemas colectivos y de espacio público de acuerdo a las necesidades de las comunidades, pero sobre todo delimitar las unidades de actuación urbanísticas en los polígonos sujetos a plan parcial. Como consecuencia de ello, se fracciona de nuevo el territorio al ser trazados los diferentes planes parciales, al final ya no se trata de tres áreas de intervención estratégica, ni de diez macroproyectos, sino de treinta y seis planes parciales, por lo que articularlos es el mayor desafío.

Todo plan parcial concreta su ejecución mediante unidades de actuación urbanística o unidades de gestión urbanística, como una manera de facilitar la aplicación de la norma. En los planes parciales adoptados mediante los macroproyectos lo que se logró fue dividir el territorio mucho más, llevando a que, en algunas zonas de la ciudad, en una misma manzana,

se tengan definidas dos o más unidades de actuación urbanística, lo que a la postre conlleva a que una norma que se pensaba en escala macro, al final termina aplicándose en escala casi de predio a predio.

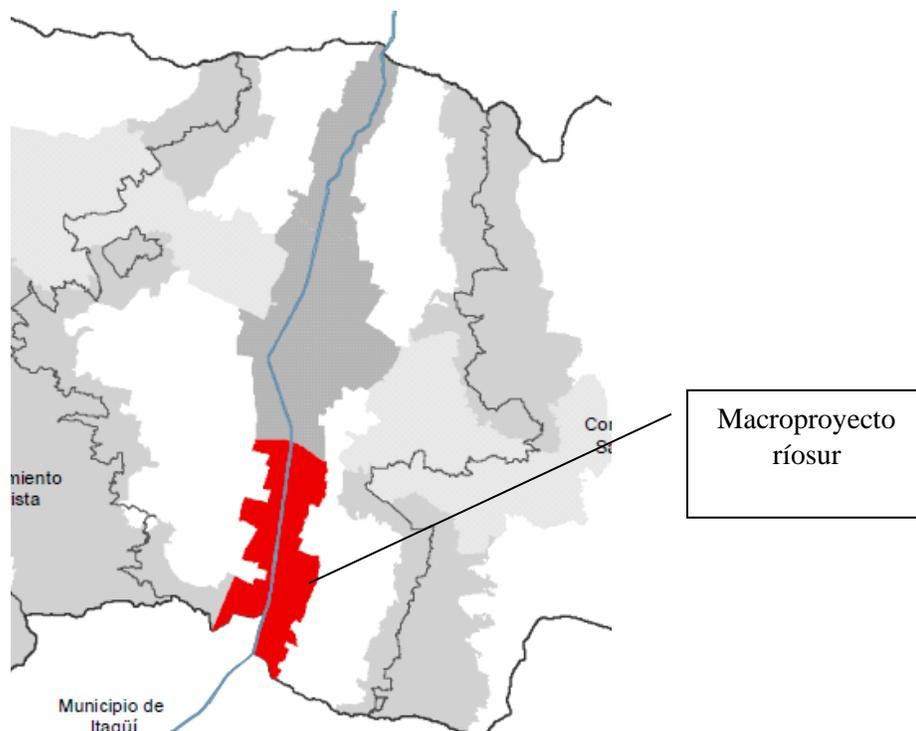


Figura 3. Instrumento de planificación formulación MRS-06. Fuente:

Municipio de Medellín. DAP. Cartografía (Decreto 2078, 2015).



Figura 4. Z5_R_26 Delimitación de unidades de actuación urbanística en MRS_06.

Fuente: Municipio de Medellín. DAP. Cartografía (Decreto 2078, 2015)

Todo lo anterior en contravía de uno de los objetivos determinados en el POT de la ciudad, el cual pretende facilitar y promover la gestión del suelo de manera eficiente y equitativa. Para eso el POT indicó como una de sus estrategias que “el sistema de gestión del macroproyecto deberá establecer la progresiva integración predial definida por las unidades de actuación urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales” (Acuerdo 48, 2014, p 287). A todas luces objetivo y estrategia que no se está consiguiendo si se tiene en cuenta que muchas de las manzanas se dividen en varias unidades de actuación como se evidencia al comprender las subdivisiones y superposiciones en el ejemplo de la Figura 4.

3. La vivienda de interés social prioritaria como obligación para el desarrollo del Macroproyecto

El Decreto nacional 075 de 2013 estableció que los desarrollos en polígonos de renovación urbana, tienen una carga que consiste en dejar un porcentaje de suelo en el que se debe construir vivienda de interés prioritaria (VIP). Para el cumplimiento de la obligación, el propietario y/o urbanizador podrá optar por 3 alternativas: a) En el mismo proyecto. b) Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito. c) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto (Decreto 075, 2013, p 11).

El mismo decreto establece que los porcentajes correspondientes para los tratamientos de renovación urbana serán establecidos por el ente municipal “en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social” (Decreto 075, 2013, p 9). Teniendo en cuenta lo anterior, para Medellín el acuerdo 48 de 2014 del POT determinó dichos porcentajes teniendo en cuenta las áreas de intervención estratégica. Para el área denominada MedRío se indicó en un “10% del suelo neto urbanizable destinado a la localización de VIP” (Acuerdo 48, 2014, p 229). Además de un porcentaje variable para la vivienda VIS.

Obligación según tipo de vivienda	Macroproyectos de Río	Macroproyectos de Borde	Macroproyectos Iguaná y Santa Elena	
	Tratamiento de Renovación	Tratamiento de Desarrollo**	Tratamiento Renovación	Tratamiento Desarrollo**
% del suelo neto urbanizable destinado a la localización de VIP o % de la edificabilidad destinada a vivienda construida en VIP	10%	20%	10%	20%
% de la vivienda a generar que debe ser VIS	Variable*	20%	20%	20%
* Para Río Norte la obligación es del 20%, mientras que para Río Centro y Río Sur es del 10%				
** Tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión.				
Nota: En todos los casos, aplica el derecho de preferencia para compra por parte de la Administración Municipal sin superar el valor máximo de venta establecido tanto para la VIP, como para la VIS, de conformidad al Plan Nacional de Desarrollo vigente.				

Figura 4. Obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de interés Prioritario (VIP). Fuente: Municipio de Medellín. DAP. Gaceta Oficial (Acuerdo 48, 2014).

El área de intervención estratégica denominada MedRío, está compuesta por tres macroproyectos, los cuales, y como ya se ha mencionado antes, tienen vocaciones diferentes. Una de las más marcadas es la estratificación socioeconómica, según el artículo realizado por el Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2017), “el 70% de la población es de estrato 1, 2 y 3”, el estrato 6 se concentra en el barrio El Poblado según el plano de estratos predominantes por barrio. Se hace necesario, por lo tanto, hablar de la problemática de la VIP, la discusión de este artículo se centra en el macroproyecto denominado RíoSur, toda vez que la gran mayoría de predios localizados en este macroproyecto se encuentran inmersos en la estratificación socioeconómica más alta de la ciudad, específicamente en el barrio El Poblado. Lo anterior se evidencia a continuación en la Figura 5.

el costo de la tierra es tan elevado que para los constructores no es viable desarrollar este tipo de vivienda.

Aún con las dificultades en cuanto a los costos, y para facilitar la ejecución de las unidades de actuación, el decreto municipal 2078 de 2015 que aprueba el macroproyecto RíoSur establece “Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá pagar al interior del macroproyecto, como mínimo, el 50% de la obligación”. Para el 50% restante de la obligación, será el promotor quién escoja la mejor alternativa según su estado financiero. Al respecto se pronunció el gremio de la construcción en el trabajo de investigación adelantado por el Concejo de Medellín: “En Ríosur se puede transferir, pero no la totalidad, el problema es que hay tres mecanismos pero no se han reglamentado” (Concejo de Medellín, 2017, p 27).

Por otra parte, puede ser que se le esté dando vía libre a construir viviendas VIP en sectores donde no se debería, pues se incurre en el posible error de llegar otra vez a lo ya vivido con las falsas VIP. “El delito, según la Fiscalía, consiste en que las constructoras presentan una documentación ante las curadurías para obtener las licencias que les autorizan los proyectos de viviendas de interés prioritario (VIP) y luego la Dirección de Planeación establece que dichos proyectos se venden actualmente por encima de los 42 millones de pesos que autoriza la ley para esta clase de construcciones” (Diario El Colombiano, 29 de octubre de 2013). De ser así, se requiere con urgencia robustecer los entes de control en el municipio para evitar que vuelva a presentarse la misma situación.

4. La norma básica en contravía de la utilización del aprovechamiento total

El macroproyecto Ríosur tiene una particularidad con respecto a la prediación en la zona correspondiente a la comuna 14. Allí se desarrollaron varias urbanizaciones abiertas cuyas áreas se planificaron de manera similar para la tipología de viviendas unifamiliares con lotes de poca profundidad, por ejemplo, las ubicadas en los barrios Patio Bonito y en Santa María de Los Ángeles. Al determinarse las unidades de actuación de los planes parciales adoptados para estas áreas no se tuvo en cuenta dicha condición. Las dificultades a las que se refiere este tema tienen que ver con la categoría de uso del suelo y sus porcentajes de mezclas y al retiro frontal denominado retiro de once metros (11 m) a eje de vía.

El primer tema tiene que ver con los usos del suelo que establece el plan de ordenamiento territorial, toda vez que el macroproyecto es un instrumento que no permite su modificación por ser potestativo del Concejo Municipal. Razón por la cual la aplicación de la intensidad de usos establecida en el acuerdo es de carácter obligatorio: “cuando el área del lote sea mayor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), podrá utilizar en otros usos dos (2) pisos o hasta el 30% del área para índice de construcción, así supere la altura antes mencionada” (Acuerdo 48, 2014, p.214). No obstante, lo anterior está en contraposición con la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad para otros usos que se tiene establecido desde el macroproyecto.

Categorías de uso		Renovación	
		% de actividad residencial	% de usos diferentes a la vivienda
Áreas de baja mixtura	Residencial Predominante	Mínimo sobre IC: 70% Máximo sobre IC: 95%	Mínimo sobre IC: 5% Máximo sobre IC: 30%
Áreas y corredores de media mixtura	Zonas de transición	Mínimo sobre IC: 40% Máximo sobre IC: 70%	Mínimo sobre IC: 30% Máximo sobre IC: 60%
	Centralidades dotacionales		
	Aglomeraciones y servicios de orden barrial.		
	Corredores de mediana intensidad.		
Áreas y corredores de alta mixtura	Áreas de actividad económica en transformación	Mínimo sobre IC: 30% Máximo sobre IC: 60%	Mínimo sobre IC: 40% Máximo sobre IC: 70%
	Centralidades y Corredores con alta intensidad de Mezcla: (Corredores de Alta Intensidad, Centralidades de carácter mixto y Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal)		
	Centralidades con predominancia Económica		
Los porcentajes de industria definidos en áreas y corredores de alta mixtura podrán ser superados cuando las industrias existentes con anterioridad a la aprobación del presente POT, tengan áreas construidas mayores a las aquí indicadas.			

Figura 6. Intensidad en los usos del suelo para el tratamiento de Renovación Urbana. Fuente: Municipio de Medellín. DAP. Gaceta Oficial (Acuerdo 48, 2014).

Lo anterior se explica con el siguiente ejemplo, en la unidad de actuación urbanística No. 30 del plan parcial denominado Astorga- Patio Bonito Z5_R_26, la categoría de uso del suelo según el POT es media mixtura lo que implica que el área máxima a destinarse a otros usos es el 60% del área para índice de construcción, sin embargo, el plan parcial le otorgó un área edificable de 1.890,18 m² que de pretender utilizarla por completo estaría obligado a sobrepasar el porcentaje mencionado. Adicional a esto, le permite convertir una cantidad determinada de metros cuadrados de vivienda para utilizarse en otros usos. Además, se accede a la venta de derechos de construcción. Con todo esto no se sabe a ciencia cierta cómo puede ser aplicada la intensidad o si el decreto del macroproyecto puede modificar el plan de ordenamiento en el tema de usos y sus proporciones.

Con respecto al retiro frontal mencionado, el POT en análisis determina: “Toda edificación que sea igual o mayor de cinco (5) pisos o diez y siete metros (17 m) de altura, deberá cumplir con un retiro de once metros (11 m) al eje de la vía tomados desde el

paramento del primer piso al eje de la sección” (Acuerdo 48, 2014, p. 240). A la vez debe tenerse en cuenta que para diseñar celdas de parqueo a doble crujía (a lado y lado de la circulación), se requiere como mínimo de dieciséis metros (16 m) libres. Las dimensiones mínimas de celdas son de cinco metros (5 m) y su circulación es de seis metros -6 m- (artículo 239 del Decreto 0471 de 2018). Los predios a los que se hace mención en los barrios de Patio Bonito y Santa María de Los Ángeles, tienen una profundidad de 18 metros, de estos sólo quince metros (15 m) son utilizables porque debe respetarse el antejardín que corresponde al “área libre comprendida entre el límite de la vía pública y la línea del paramento de la edificación; es de carácter privado y se considera parte integrante del perfil vial y, por ende, del espacio público” (Acuerdo 48, 2014, p. 242). Además, debe sumarse el retiro adicional de los once metros (811 m) al eje de la vía que en su mayoría de casos es de dos metros (2 m), lo que arroja como resultado una dimensión de trece metros (13 m). Dando como resultado un déficit de tres metros (3).

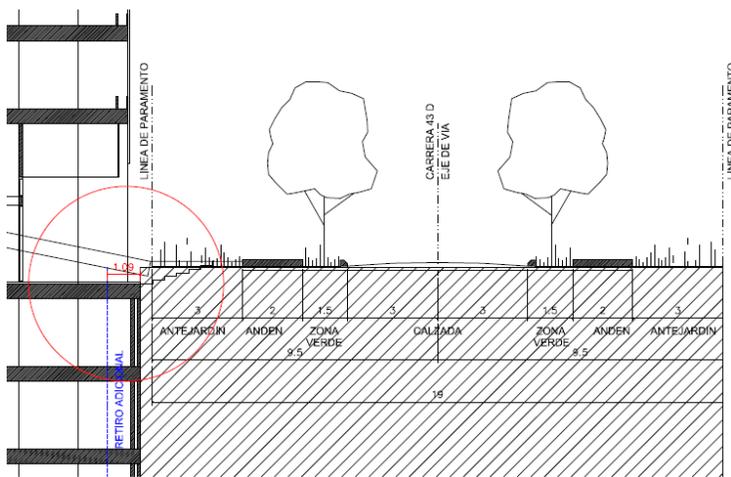


Figura 7. Sección vial típica barrio Patio Bonito. Fuente: Construcción propia para elevar consulta al Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, 2019.

En el decreto municipal 0471 de 2018 por medio del cual se dictan las normas básicas complementarias al POT, es excepcionada la aplicación del mencionado retiro de la siguiente manera “se podrá ocupar con sótanos en el retiro frontal adicional comprendido entre el borde interior del antejardín y la fachada de la edificación, cuando haya lugar a este, excepto en la comuna de El Poblado y los demás barrios que conforman la zona 5 (Z- 5) donde no se permite la ocupación de este retiro frontal adicional que el retiro adicional de los 11 metros a eje de vía” (Decreto 0471, 2018, p. 103). Considerando que el decreto 0471 de 2018 es una norma complementaria, es susceptible de sufrir modificaciones sin implicar una revisión del POT, por lo tanto, puede ser ampliada la excepción de la ocupación del retiro frontal a la comuna 14 (El Poblado), para facilitar un poco la aplicación del instrumento del plan parcial.

Una vez elevada la consulta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal sobre la aplicación de las normas básicas mencionadas, se obtuvo como respuesta que se hará modificación del decreto 2078 de 2015 mediante otro decreto, para facilitar el desarrollo de los diferentes planes parciales que componen el Macroproyecto Ríosur, decreto que hasta noviembre de 2019 no había salido a la luz pública.

Conclusión.

Se muestra cómo una política pública sustentada desde la constitución política crea conflictos en la aplicación de un instrumento de gestión a nivel municipal, esto teniendo en cuenta que normas nacionales (Ley 388 de 1997) van en contravía de normas municipales (Acuerdo 48 de 2014). Se trata de la obligación de vivienda de interés prioritaria que debe

desarrollarse en consecuencia a los planes parciales en los tratamientos de renovación urbana y cómo esto afecta la actividad edificadora en la ciudad de Medellín.

Lograr que los instrumentos de planificación se implementen, no significa que deban eximirse de obligaciones por ejecutar el ejercicio de la construcción, se trata de que las normas a nivel municipal se flexibilicen y sean tan simples que el pago de las obligaciones causadas pueda llegar a la población que realmente lo necesita.

Es por ello que se hace necesario implementar correcciones a las normas municipales, que permitan el desarrollo de una manera coherente de los diferentes proyectos inmobiliarios, que no afecten la obtención de recursos del gremio de la construcción, si no que también permitan el cubrimiento del déficit de vivienda que se tiene en la actualidad.

Dentro del análisis presentado, se evidencia que el instrumento complementario denominado macroproyectos, hace inviable el desarrollo organizado de Medellín, teniendo en cuenta que cada zona es diferente. Debe aprenderse que no es suficiente adoptar una norma sin antes hacer un análisis más profundo de las posibles variables que afecten la toma de decisiones. Se requiere de manera inmediata conformar un grupo de especialista en el tema de planificación que diseñen una norma inteligente que promueva y detone la actividad edificadora en el Municipio.

Referencias bibliográficas

Alcaldía de Medellín (11 de julio de 2018). Decreto 0471. “Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones”. Diario oficial No. 4534.

Colombia. (29 de octubre de 2013) Concejo Municipal Municipio de Medellín (17 de diciembre de 2014). Acuerdo 48. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Recuperado de

https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/Plande
[HYPERLINK](#)

["https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/ACUERDO%20POT-19-12-2014.pdf"](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/ACUERDO%20POT-19-12-2014.pdf)
[Desarrollo_0_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/ACUERDO%20POT-19-12-2014.pdf](#)

Concejo de Medellín (noviembre de 2017). Artículo Ls dificultades de los Planea Parciales de Renovación Urbana en Medellín. Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín. Recuperado de <http://oppcm.concejodemedellin.gov.co/sites/oppcm/files/2019-08/planes-parciales-renovacion-urbana-2017.pdf>

Congreso de la República de Colombia. (1989) Ley 9° de 1989 “por medio de la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”. Recuperado de:
<http://www.alcaldiabogota.ov.co/susjur/normas/Normal.jsp?i=1175>.

Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 388. Por la cual se modifica la Ley 9° de 1989, la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario oficial 43.091 del 24 de julio de 1997.

Congreso de la República (16 de junio de 2011). Ley 1450. Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Diario oficial No. 48.102. Recuperado de
<http://colaboración.dnp.gov.co/PND>.

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio (26 de mayo de 2015). Decreto 1077. Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio. Recuperado de
<http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>

Presidencia de la República de Colombia. (2013). Decreto 075 de 2013 “por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”. Recuperado de:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=51364>.

República de Colombia. (1991). Constitución Política de Colombia. Recuperado de:
http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html.

