



XI  
SEMINARIO  
DE INVESTIGACIÓN  
URBANA Y REGIONAL  
-ACIUR-

# Macroyectos de Interés Social Nacional: La tensión entre la política nacional de vivienda y el ordenamiento territorial municipal



Dra. Catalina O



Luis F. Acebedo

# Contenido

- **1. Contexto Colombiano**
- **2. Referentes conceptuales - Los grandes proyectos urbanos en la perspectiva del derecho a la ciudad**
- **3. Casos de estudio MISN:**  
Estructura Urbanística, Gestión del suelo, Participación y Concertación
- **4. Principales tensiones de los MISN /OT el jaque al derecho a la ciudad?**

# Locomotora de vivienda ha crecido 52% en tres años: Camacol

Inicio / [Economía](#)

## El déficit de vivienda en Colombia supera el millón de unidades

*De las 7.000 hectáreas de suelo urbanizable que requiere el país, se espera que por medio de los macroproyectos se habiliten más de 4.000 hectáreas.*

Por: [Elpais.com.co](#) | Colprensa | [Miércoles, Julio 6, 2011 - 2:40 p.m.](#)

Viernes 06 de Mayo de 2011 - 04:19 PM

## Con macroproyectos se podría cumplir con el millón de viviendas

## Vivienda prioritaria jalona la economía en materia de construcción

*Durante lo corrido de este año, han entrado a la venta 96.036 viviendas, nivel al que corresponde una variación del 22% anual.*

Por: Colprensa | [Jueves, Agosto 28, 2014 - 9:24 a.m.](#)

## 'La vivienda social se ganó un lugar en el país'

Agosto 4 de 2014 - 4:26 pm

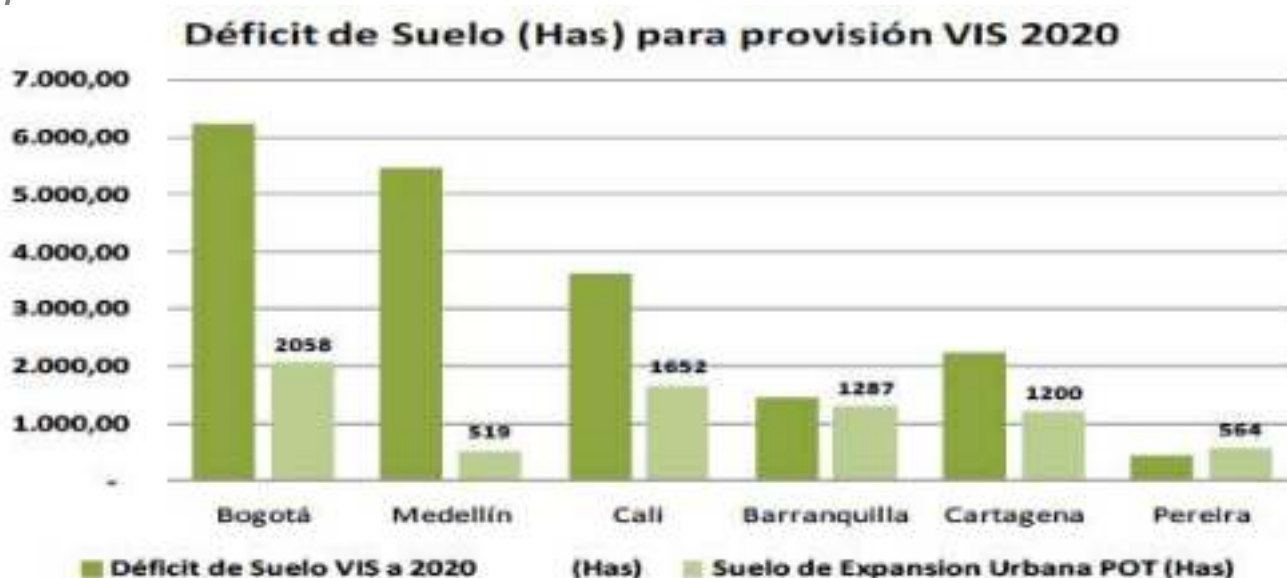
# Problema

## Déficit habitacional cuantitativo alto

(2005: 1.031.757 DANE / 31% HH – 2012: 1.647.093 DNP-CENAC/ 27% HH)

**Escasez de suelo urbanizable** (2005: 10.031 ha MAVDT – 2010: 7.000 ha MAVDT/ MISN 4.156 ha )

**Baja producción de VIS-VIP** (según esquema de oferta-demanda)



Fuente: MAVDT 2010

# Macroyectos de Interés Social Nacional (MISN)

“Decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el gobierno nacional, al que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de larga escala y al desarrollo territorial de los municipios.”

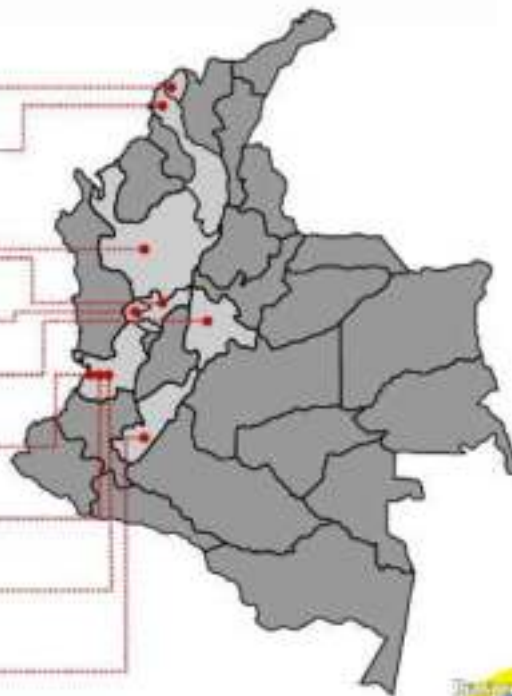
Decreto 4260 de 2007

Estrategia de disminución del déficit habitacional cuantitativo y la consecución expedita de suelo urbanizable.

# Localización

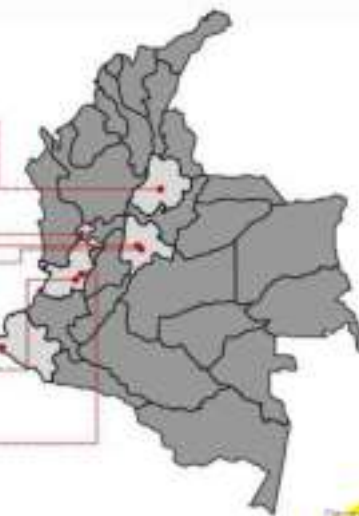
## MISN Adoptados

- Villas de San Pablo / Barranquilla – Atlántico
- Ciudad del Bicentenario / Cartagena – Bolívar
- Nuevo Occidente / Medellín – Antioquia
- Centro Occidente San José / Manizales – Caldas
- Ciudadela Gonzalo Vallejo / Pereira – Risaralda
- Ciudad Verde / Soacha – Cundinamarca
- San Antonio (Reubicación Cascajal) / Buenaventura – Valle del Cauca
- Altos de Santa Elena / Cali – Valle del Cauca
- Ecociudad Navarro / Cali – Valle del Cauca
- Bosques de San Luis / Neiva – Huila



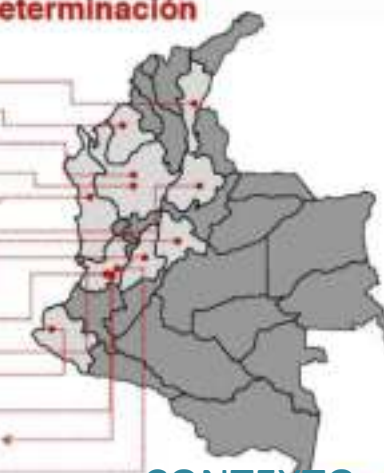
## MISN en Formulación

- Perrito / Bucaramanga – Santander
- La Giraldita / Dosquebradas – Risaralda
- Pesqueras / Mosquera – Cundinamarca
- Ciudad Florecer / Mosquera – Cundinamarca
- Reubicación Alto Riesgo / Tamacó – Nariño
- Ciudadela Del Valle / Tuluá – Valle del Cauca
- La Balla / Palmira – Valle del Cauca



## MISN en identificación y determinación

- Ciudad Nuevo Vallepar / Vallepar – Cesar
- Campo Verde / Montaña – Córdoba
- Copacabana / Copacabana – Antioquia
- Ciudadela El Porfido / Medellín – Antioquia
- Reubicación La Yasca / Ombú – Chocó
- Santofes / Floridablanca – Santander
- Santa Mercedes / Bogotá D.C.
- San Pablo / Buga – Tolima
- Urbanización Santiago / Cali – Valle del Cauca
- Ciudad Casidleria / Casidleria – Valle del Cauca
- Torres de Teocual / Pasto – Nariño
- Ciudadela Del Sur / Buga – Valle del Cauca
- Puerto Soco Exp. Zona Oeste / Buga – Valle del Cauca
- Cascaresco / Palmira – Valle del Cauca



Fuente: DNP, 2011

# Preguntas de investigación

- **¿Que incidencia tiene la formulación e implementación de los MISN en las prácticas del ordenamiento territorial municipal?**

- **Estructura Urbanística**

¿Cuáles configuraciones espaciales se derivan de la inserción de los MISN en las diferentes ciudades?

- **Gestión del suelo**

¿Cómo los agentes públicos y privados se distribuyen los costos y los beneficios de los MINS?

- **Participación y Concertación**

¿Cuál es el marco institucional y jurídico para la concertación y participación del esquema de asociación público-privada en los MINS?

# Proposiciones

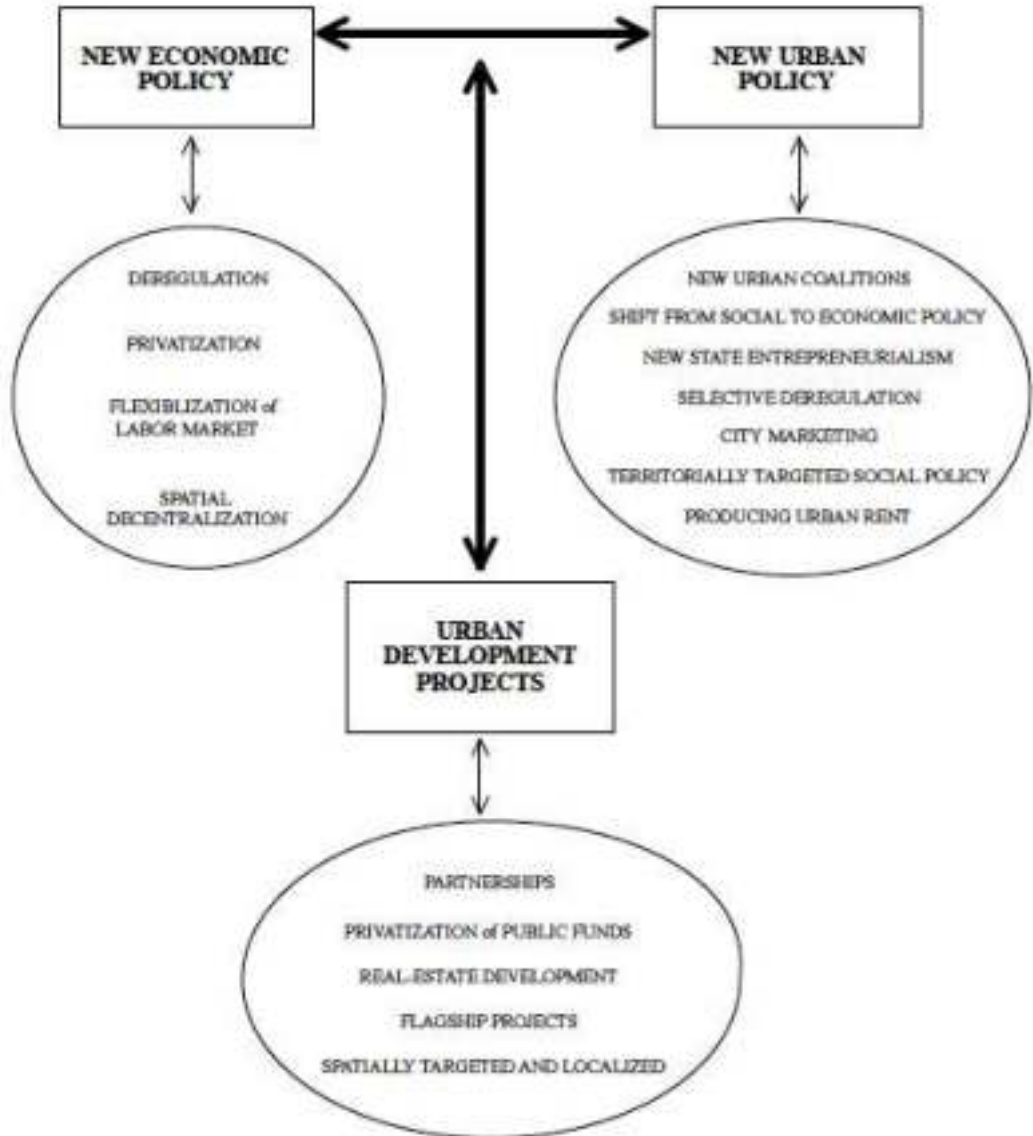
La actual política de vivienda del gobierno nacional colombiano favorece la **fragmentación territorial, vulnera los mecanismos de participación ciudadana** y en particular los MISN se han valido de un amplio y **sistemático régimen de excepcionalidad**, embebido en la cambiante institucionalidad, para su puesta en marcha.

El esquema de gestión público-privado de los MISN **limita el acceso a la vivienda de la población más vulnerable**, poniendo en peligro, no sólo el cumplimiento de las metas sociales del Plan Nacional de Desarrollo, sino la **puesta en marcha de la agenda de reforma urbana**.



# Referentes teóricos

- Los GPU se tornan un terreno de lucha de poder en la medida en que redefinen los términos **de acceso al suelo urbano** y la **representación política** para la toma de decisiones.
- Las **asociaciones publico- privadas** como política urbana para grandes proyectos urbanos



# Grandes proyectos urbanos

**Los GPU emergen como una forma privilegiada de desarrollo inmobiliario que define las estrategias de desarrollo urbano.**

- Los GPU representan la privatización de la gestión urbana (Lungo, 2005; Carmona, 2005)
- Oportunidades para estrategias financieras de captura de plusvalías (Smolka & Furtado, 2001; Sandroni, 2006; Maldonado et. al. 2006)
- Escenarios de conflicto de los agentes y las relaciones de poder (Arantes, et.al. 2000; Zunino, 2006; Cuenya, 2009; Cuenya & Corral, 2011)
- Generadores de vastos impactos territoriales a escala metropolitana (Sabatini, 2003; Hidalgo et. al., 2008).

# Derecho a la ciudad

*“El derecho a la ciudad se concibe como una forma superior de los derechos: derechos a la libertad, a la individualización en socialización, al hábitat y a habitar. El derecho a la oeuvre –al producto de la actividad humana-, a la participación y apropiación (claramente distinto del derecho de propiedad), están implícitos en el derecho a la ciudad...” (Lefebvre en Marcuse 2011:1)*

- **Gestión democrática:** Guía la producción de la ciudad con base en la condición de habitantes sin importar su estatus legal (tenencia) como clave de la inclusión política (Purcell, 2002)
- **Poder Colectivo:** Se plantea el control del uso y distribución de las plusvalías de la urbanización (Harvey, 2008)
- **Movilización social y orden legal:** RTTC advocate institutional and social transformations for favoring collective rights (Fernandes, 2007 – Rolnik, 2011)

# Focos temáticos

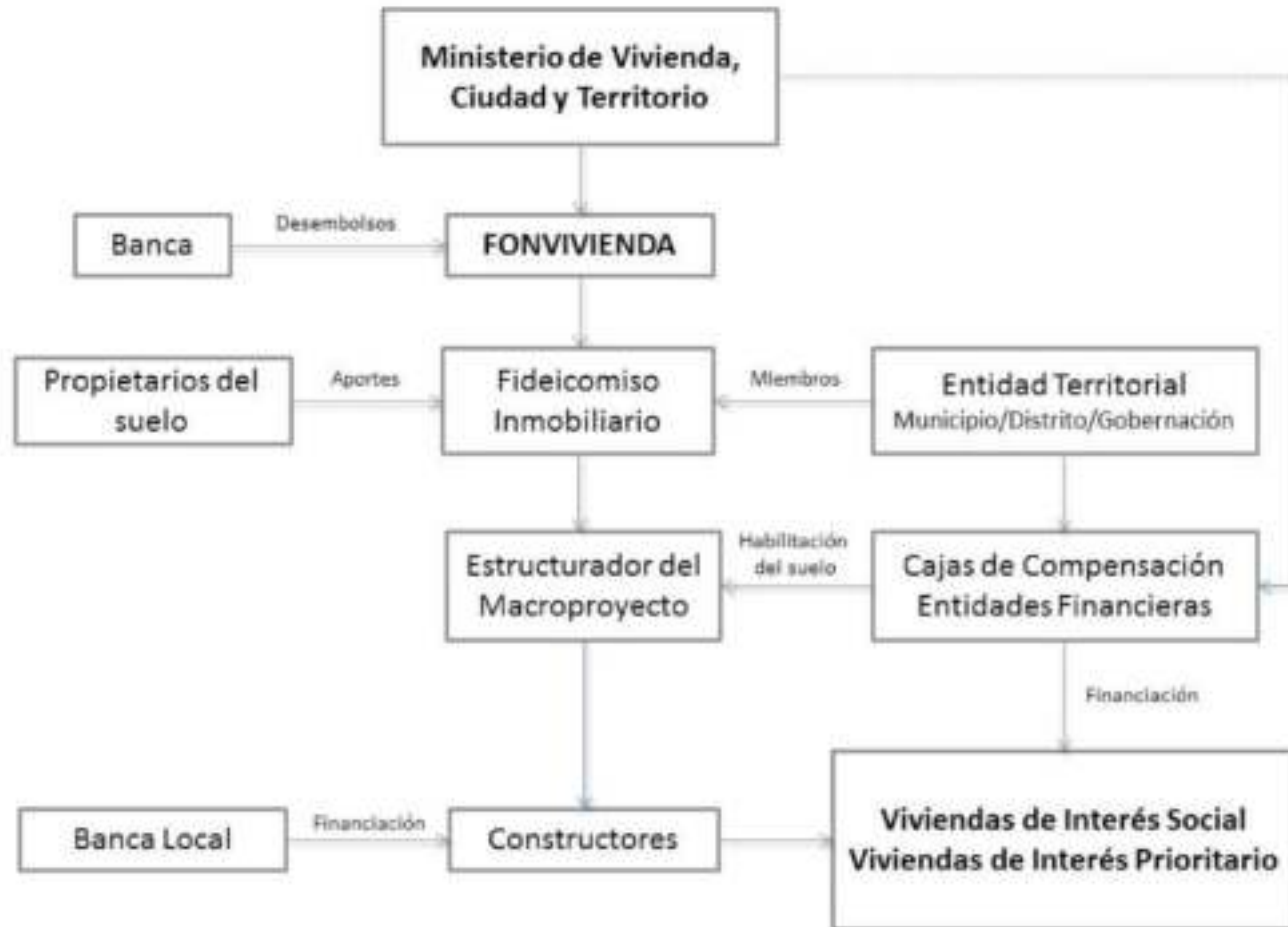
- La evaluación de los grandes proyectos urbanos constituye un escenario privilegiado para entender simultáneamente tres aspectos críticos del derecho a la Ciudad:
  - a) El rol del estado, agentes inmobiliarios y los habitantes en la provisión de servicios y equipamientos públicos,
  - b) El grado de control sobre las plusvalías del proceso de urbanización en tanto son las base de las estrategias de financiación de los proyectos urbanos a través del suelo,
  - c) El nivel de inclusión política de los diferentes actores territoriales en el proceso de toma de decisiones.

# Cambios normativos

## medidas de excepcionalidad

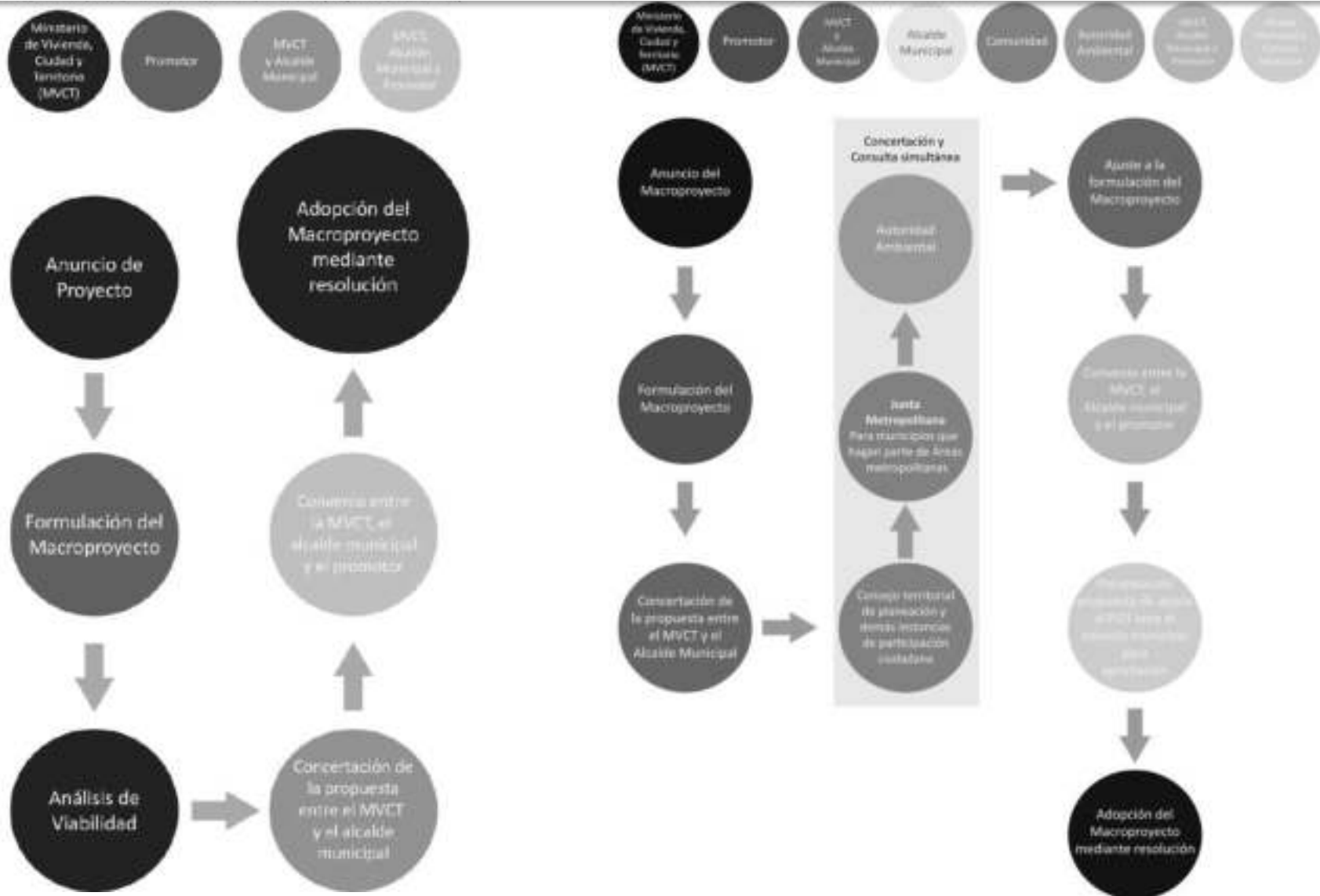
- Ley 1151/ 2007 art 79 PDN – Decreto 4260/2007 **instala los MISN** precisa sus procedimientos de ejecucion
- Decreto 3671 / 2009 Plantea como **optativos los planes parciales** – define prodecimientos para adopcion y anuncio proyecto
- Conpes 3625 /2009 + Emprerito **US\$ 40' Banco Mundial** para MISN
- Sentencia C-149-10 - 2010 Corte constitucional **declara inexecutable los MISN** Ley 1151/ 2007 art 79 PDN
- 2010 **Estado de excepcion** por ola invernal – fondo de calamidades
- Decreto 4821 /2011 de MISN a **Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano**
- Ley 1469 / 2011 redefine pautas para incorporacion de suelo urbanizable y plantea concertacion con municipalidades / **permite cambio de perimetro urbano / excencion de plusvalia para generacion de VIS/VIP**
- Ley 1537 / 2012 incorporacion de suelo rural, suburbano y expansion a urbano por una sola vez – **exime concertacion ambiental y consulta** – faculta a la Empresan Nacional de Renovacion para compra de predios en el pais – **proyectos sin PP**

# Esquema institucional para la operación de los MISN

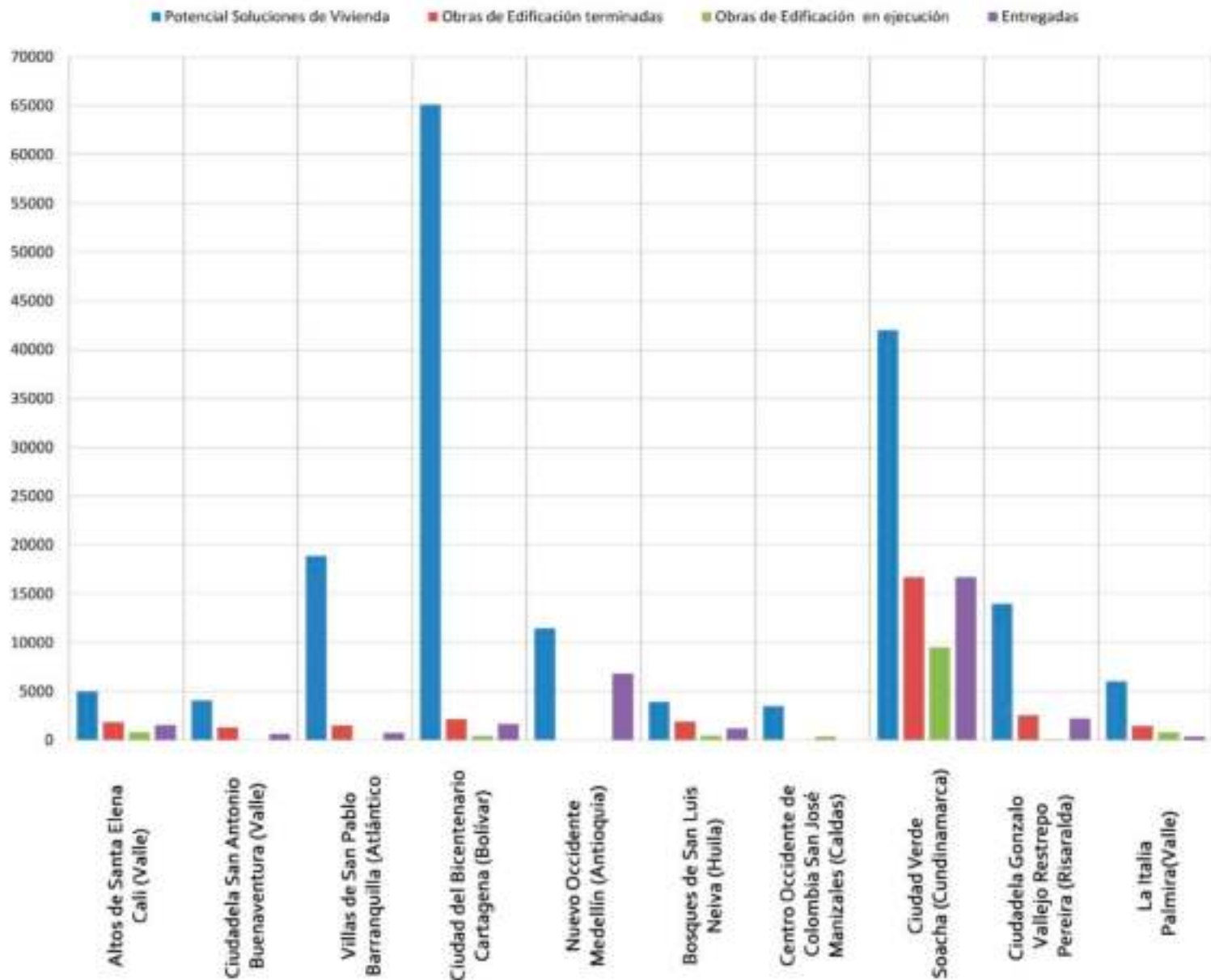


Fuente: Adaptado CONPES 3625 de 2009

# Esquema procedimental MISN tipo 1 y 2

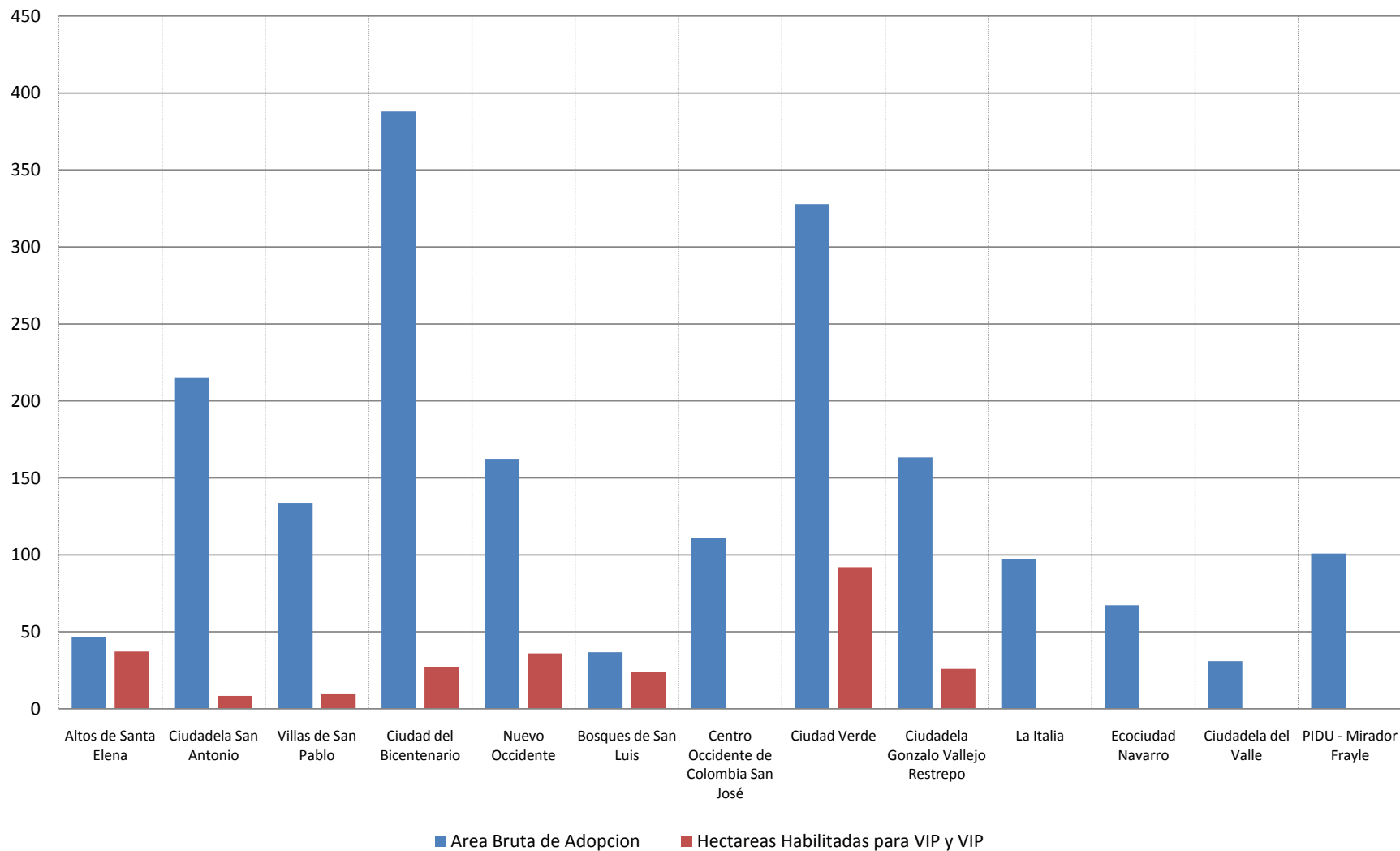


## Potencial soluciones de vivienda - Obras terminadas y en ejecución - Entregadas





## Área Bruta de Adopción y Área habilitada a vivienda VIP y VIS



Fuente: Elaboración propia basada en datos Web Ministerio de vivienda – Junio 2014

## MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL ADOPTADOS

Macroproyecto  
Nuevo Occidente



Medellin

Macroproyecto  
Ciudad Verde



Soacha

Macroproyecto  
Ciudad Bicentenario



Cartagena

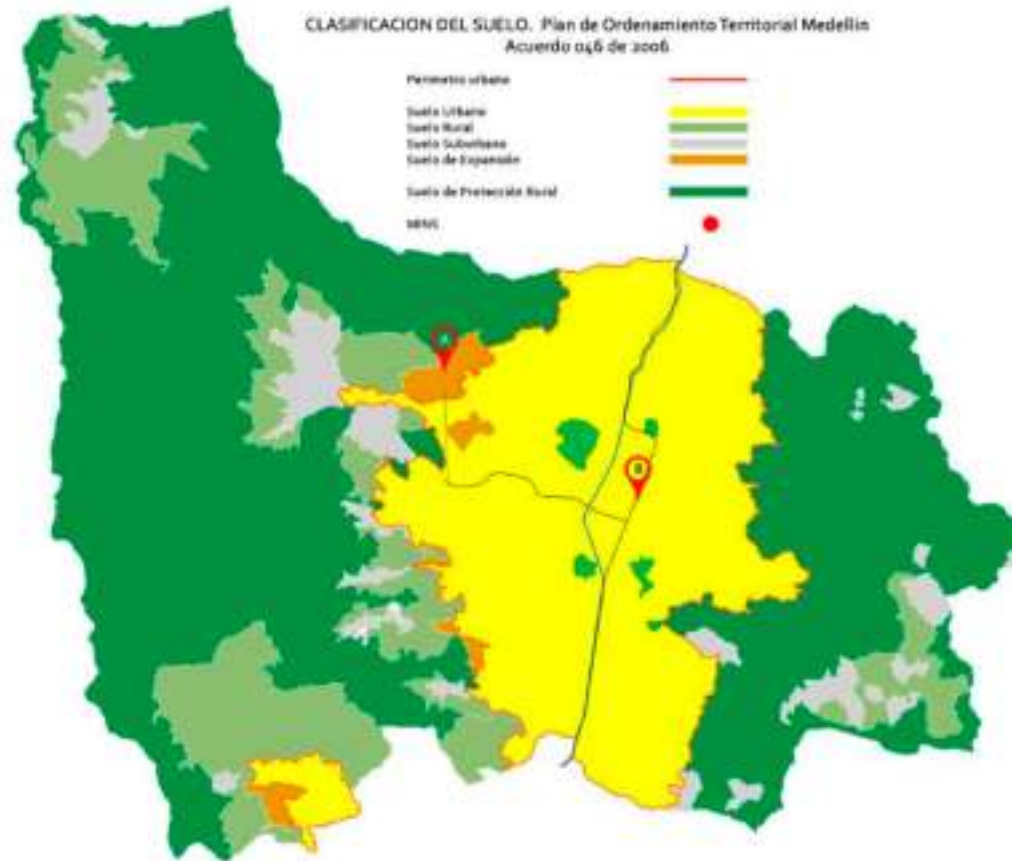
Macroproyecto  
San José



Manizales

- 1) Ciudad Bicentenario, 25.000 unidades 380 ha.
- 2) Ciudad Verde, 24.000 unidades 327 ha.
- 3) Nuevo Occidente, 11.400 unidades 32,59 hectáreas
- 4) Centro occidente San Jose, 3500 unidades, 111 h.

# Nuevo Occidente – Medellín



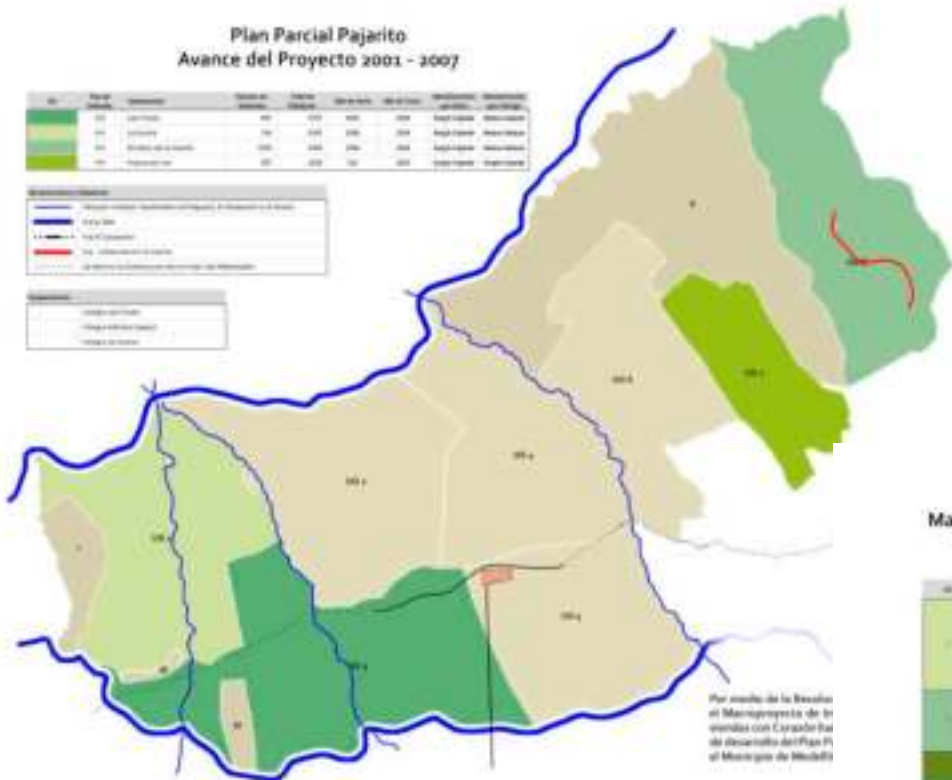
# Nuevo Occidente – Medellín

Plan Parcial Pajarito  
Avance del Proyecto 2001 - 2007

Código	Descripción	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Superficie (km²)	Superficie (%)	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Superficie (km²)	Superficie (%)
01	Terreno	100	100	0.000	100	100	100	0.000	100
02	Terreno	100	100	0.000	100	100	100	0.000	100
03	Terreno	100	100	0.000	100	100	100	0.000	100
04	Terreno	100	100	0.000	100	100	100	0.000	100
05	Terreno	100	100	0.000	100	100	100	0.000	100

Color	Descripción
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno

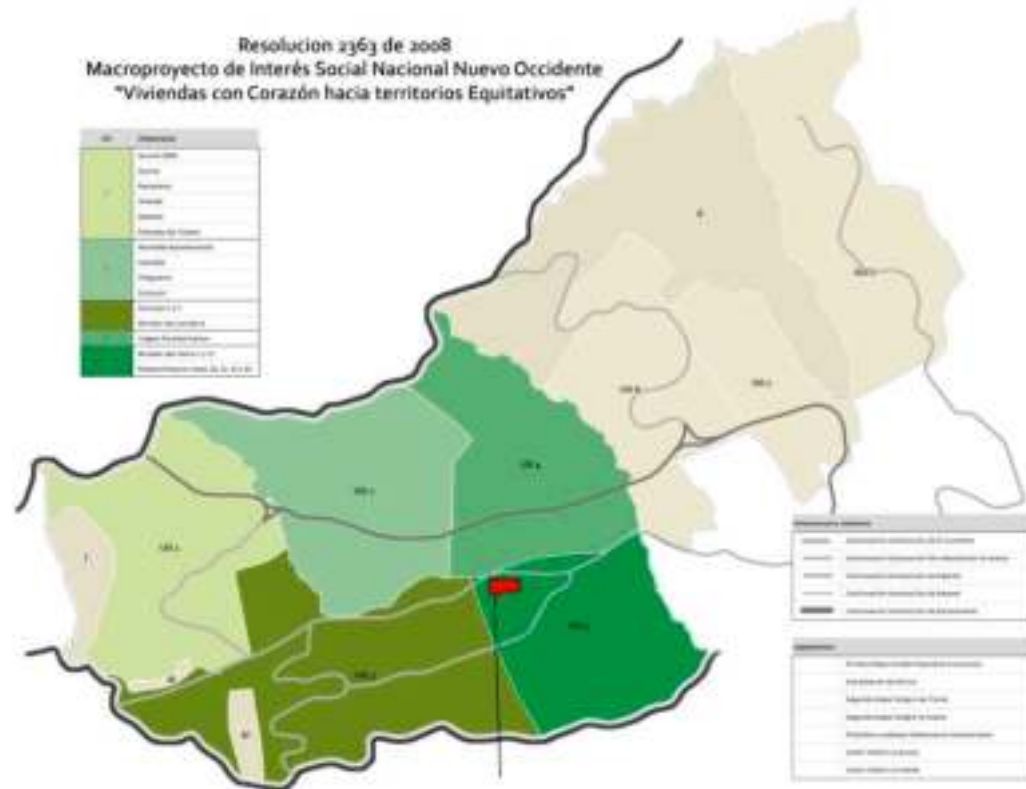
Color	Descripción
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno



Por medio de la Resolución en Macroproyecto de Interés Social Nacional con Corazón Basado en el desarrollo del Plan Pl del Municipio de Medellín

Resolución 2363 de 2008  
Macroproyecto de Interés Social Nacional Nuevo Occidente  
"Viviendas con Corazón hacia territorios Equitativos"

Código	Descripción
01	Terreno
02	Terreno
03	Terreno
04	Terreno
05	Terreno
06	Terreno
07	Terreno
08	Terreno
09	Terreno
10	Terreno



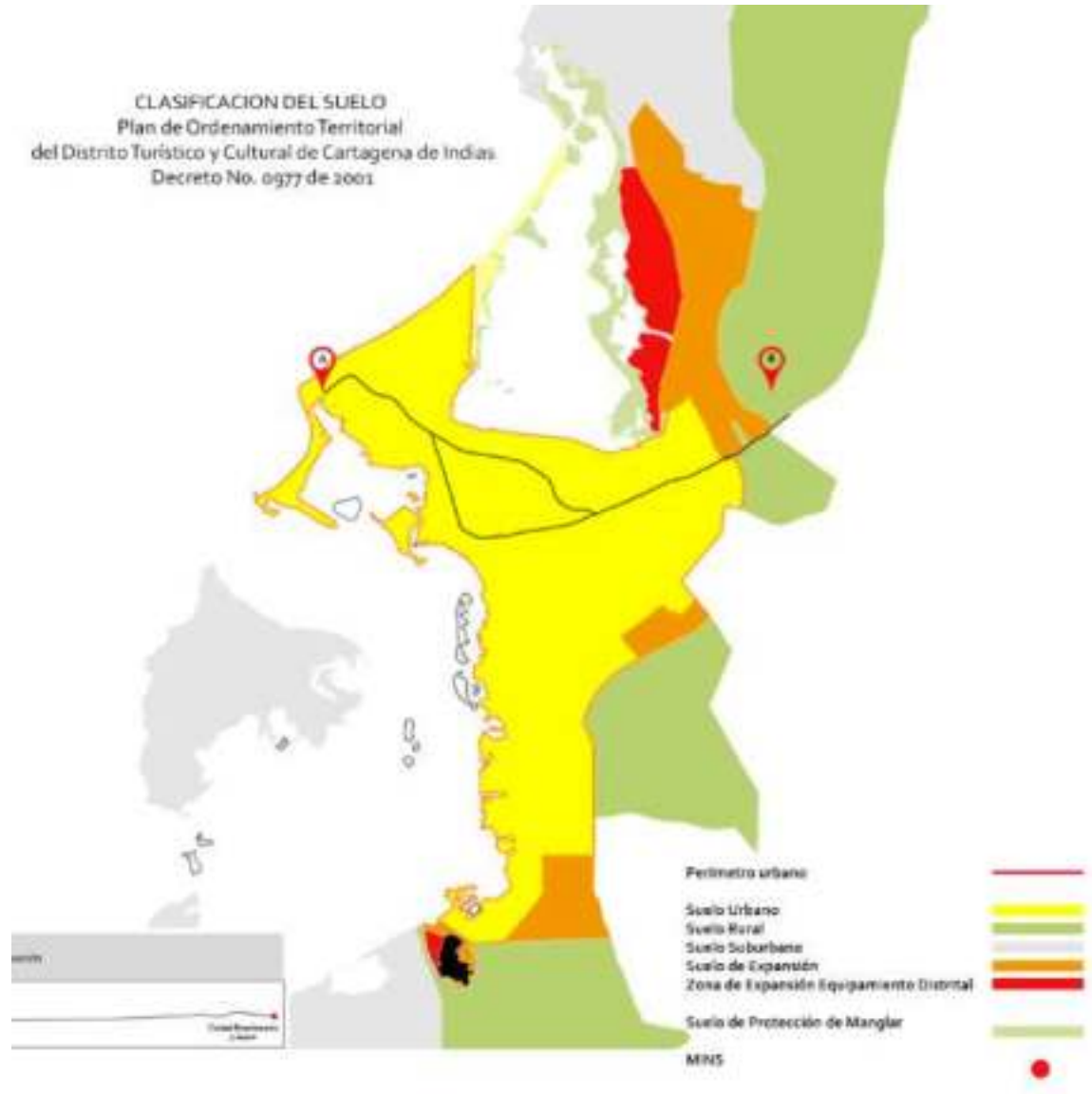
Color	Descripción
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno

Color	Descripción
[Color]	Terreno
[Color]	Terreno

# Nuevo Occidente – Medellín



# C. Bicentenario – Cartagena



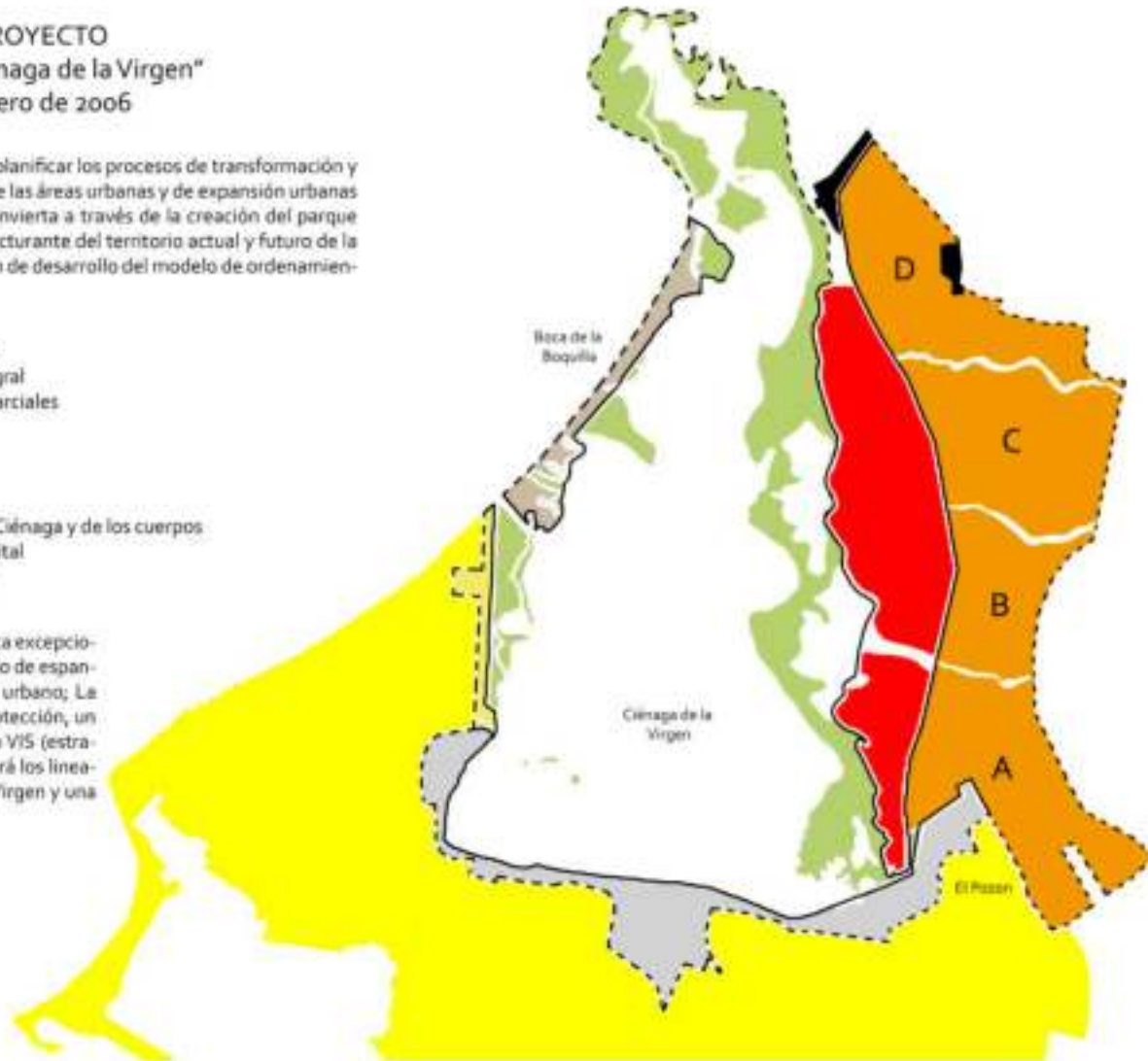
# C. Bicentenario – Cartagena

## MACRO - PROYECTO "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" Decreto \_\_ Enero de 2006

El objetivo general del Macro-proyecto es planificar los procesos de transformación y recuperación de la Ciénaga de la Virgen y de las áreas urbanas y de expansión urbanas aledañas, de manera que la Ciénaga se convierta a través de la creación del parque Distrital del mismo nombre, en el eje estructurante del territorio actual y futuro de la ciudad de Cartagena, como principal acción de desarrollo del modelo de ordenamiento territorial adoptado por el POT.

- Planes Parciales de Renovación Urbana
- Planes Parciales de Mejoramiento Integral
- Unidades de Planificación N y Planes Parciales
  - Unidad de Planificación A
  - Unidad de Planificación B
  - Unidad de Planificación C
  - Unidad de Planificación D
- Planes de recuperación y manejo de la Ciénaga y de los cuerpos de Manglar - Creación del Parque Distrital
- Suelos generados por la vía Perimetral

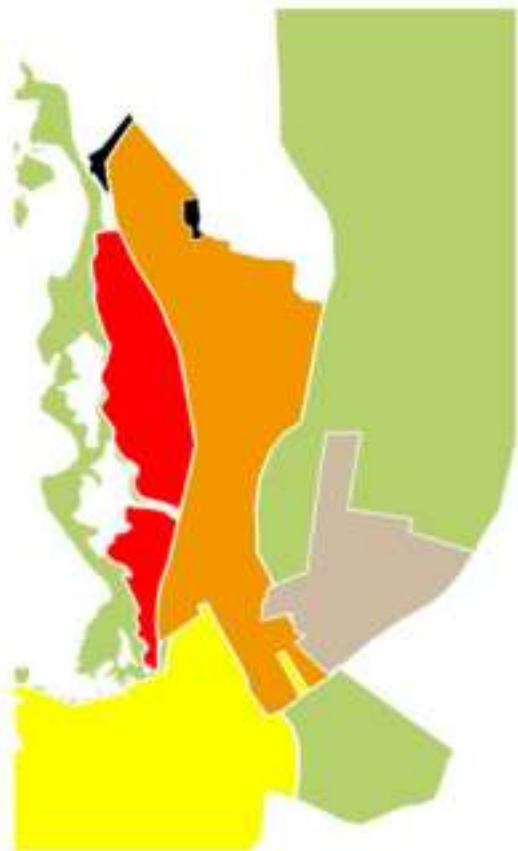
En 2007, mediante el acuerdo 33, se modifica excepcionalmente el POT de 2005: Se habilita el suelo de expansión urbana para ser incorporado al suelo urbano; La Ciénaga de la Virgen, tendrá un área de protección, un área de expansión destinada para vivienda VIS (estratos 1, 2 y 3), la cual para su desarrollo seguirá los lineamientos del Macroproyecto Ciénaga de la Virgen y una zona para equipamientos distritales.



# C. Bicentenario – Cartagena

En 2008, La resolución 2362 de 2008, adopta el Macro-Proyecto de Interés Social Nacional, "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

El Documento de Soporte Técnico de 2010 delimita el Macro - Proyecto de Interés Social Nacional MINS de conformidad con la resolución 2362 de 2008



La Resolución 0361 de 2012, Modifica y adiciona el articulado de la resolución 2362 de 2008. Reajustando una nueva área de Planificación del Macro - proyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Bicentenario"





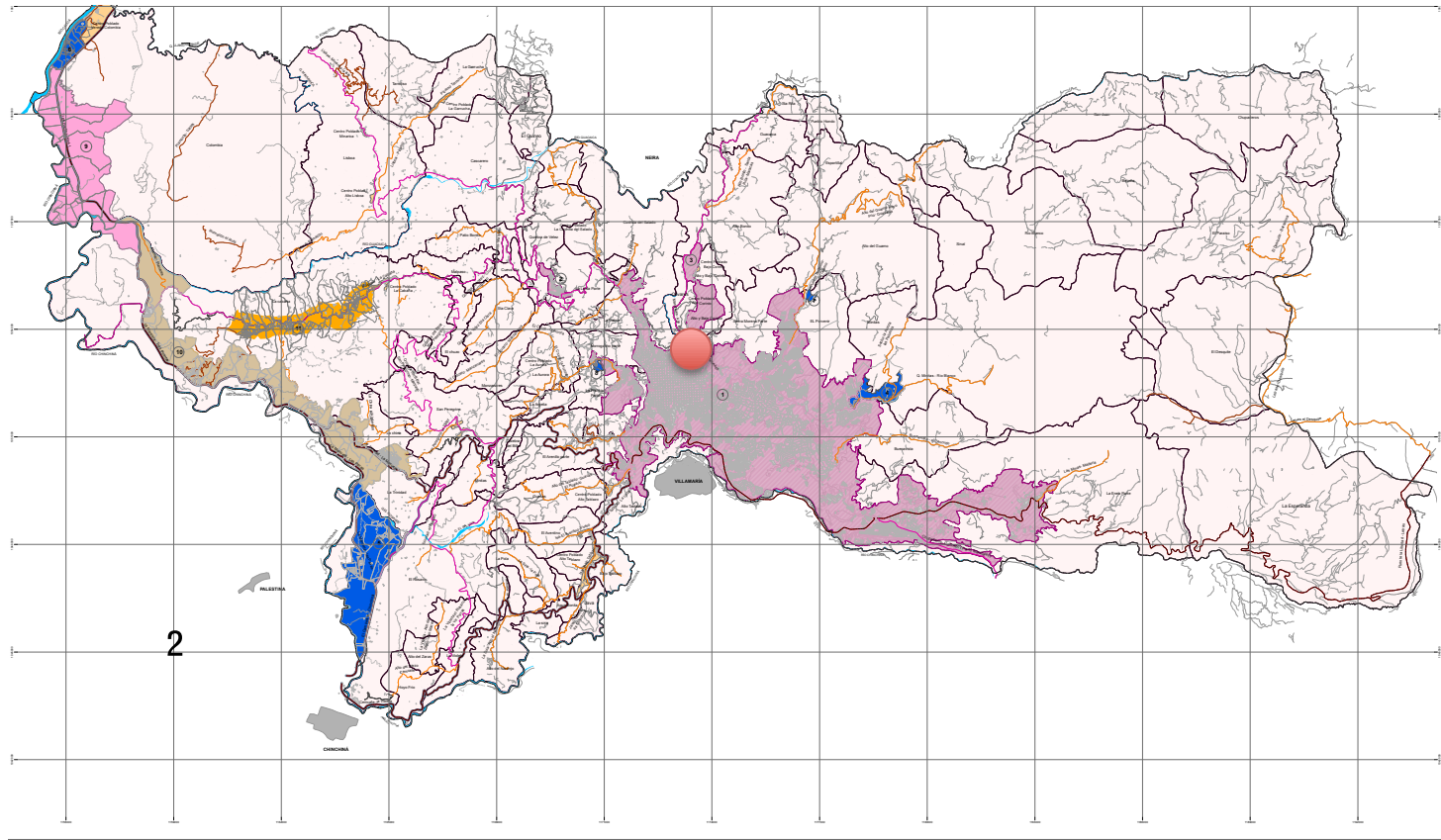
# C. Bicentenario – Cartagena



Colombiaton  
Bicentenario  
Urb. Flor del Campo  
Urb. India Catalina



# San Jose - Manizales



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

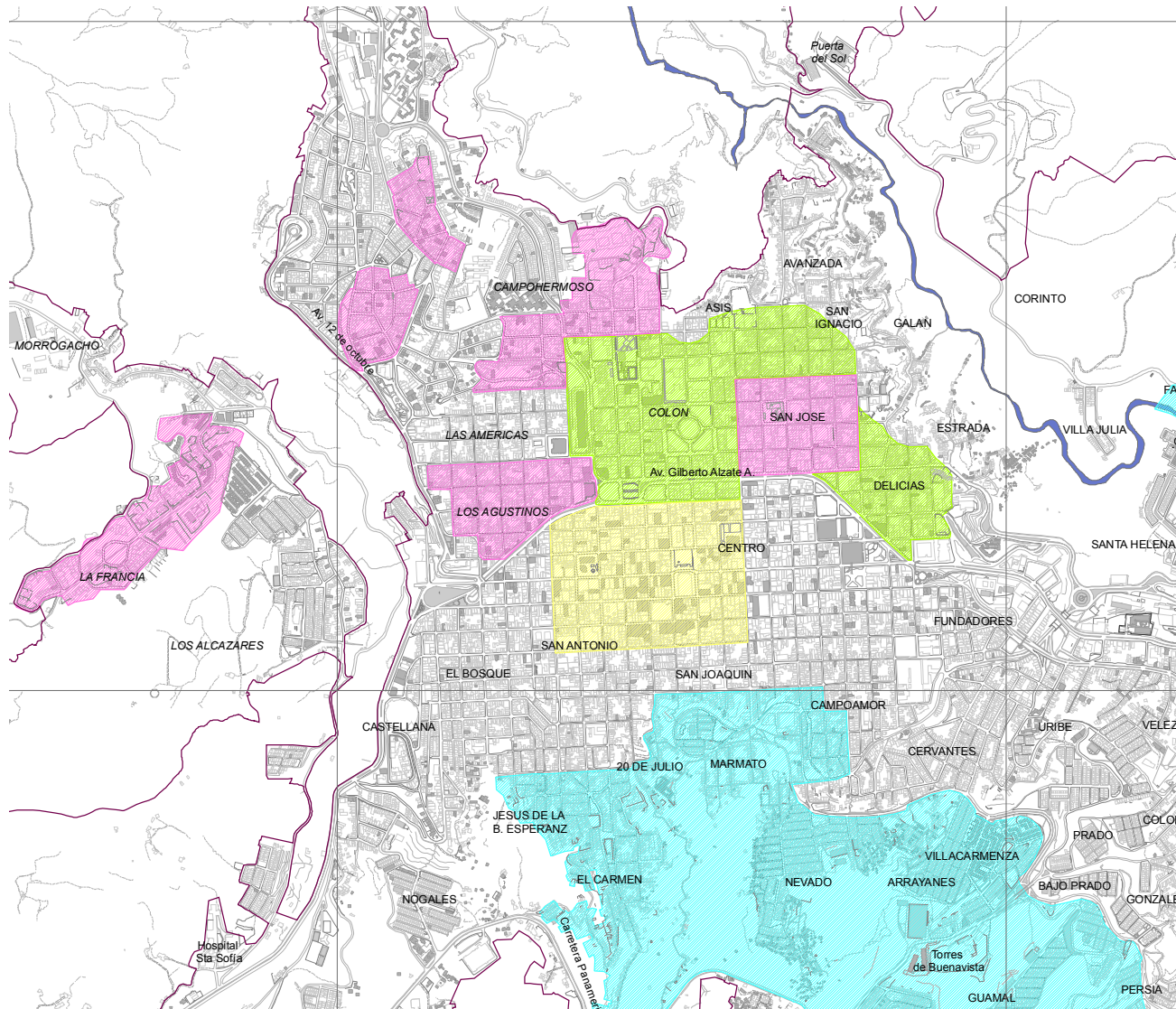
	<b>SUELO URBANO</b> Compuesto por los siguientes polígonos:		<b>SUELO DE EXPANSIÓN URBANA</b> Compuesto por los siguientes polígonos:		<b>SUELO SUBURBANO</b> Compuesto por los siguientes polígonos:
	Polígono central Área aprox: 2.436.14 Ha		Aurea Área aprox: 56.77 Ha		Fin de Área aprox: 638.89 Ha
	Polígono la Loma Área aprox: 21.88 Ha		Reserva Área aprox: 372.30 Ha		Tienditas Área aprox: 100.10 Ha
	Polígono Aurora Área aprox: 22.47 Ha		Fin de Área aprox: 97.34 Ha		Ballena Área aprox: 4.43 Ha
			Monopuerto aprox: 1.80 Ha		Cabaña Área aprox: 201.79 Ha

PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL  
(VERSIÓN 2007)

**BUR-67-1**

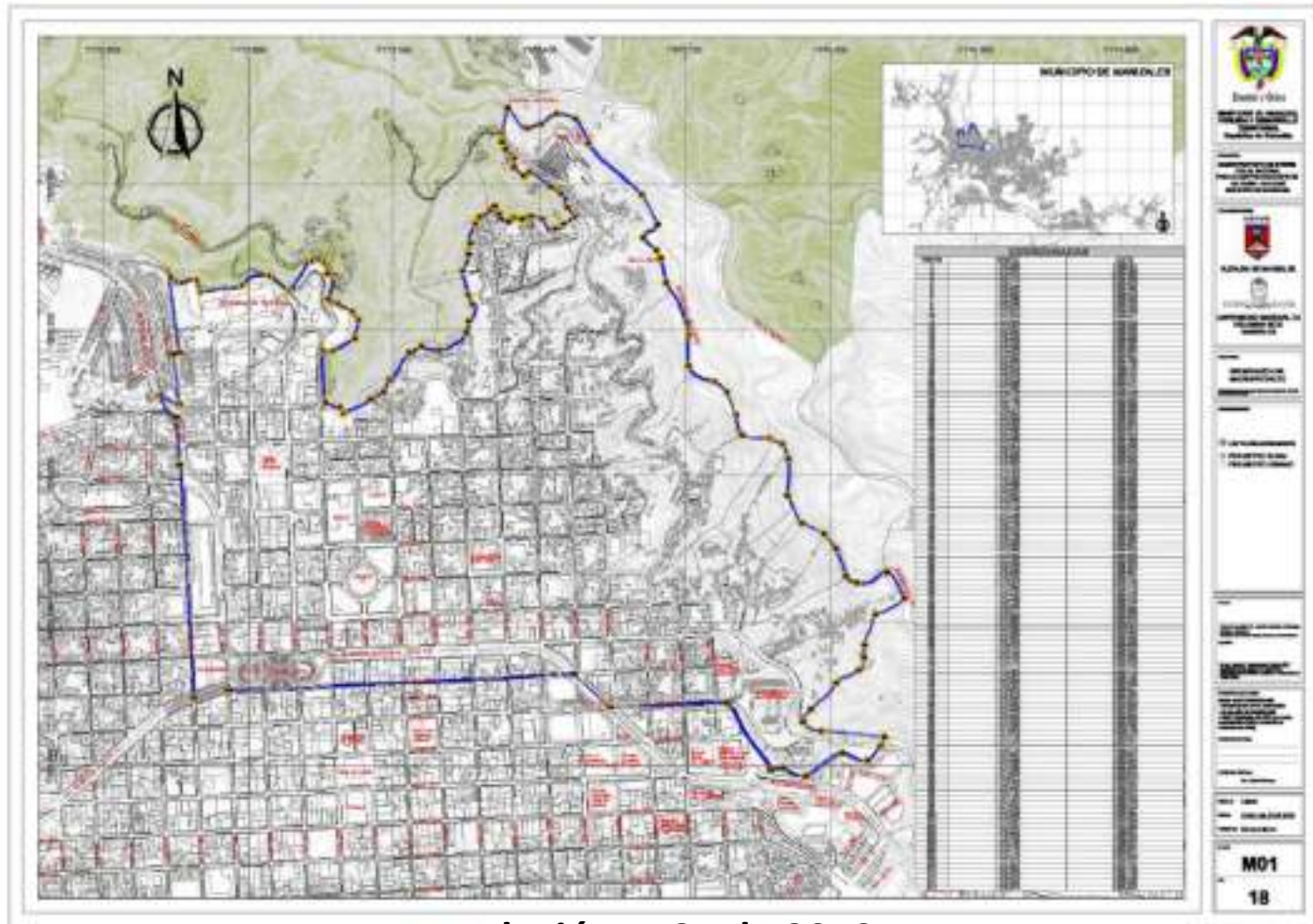
POT, Acuerdo 508 de 2001

# San Jose - Manizales



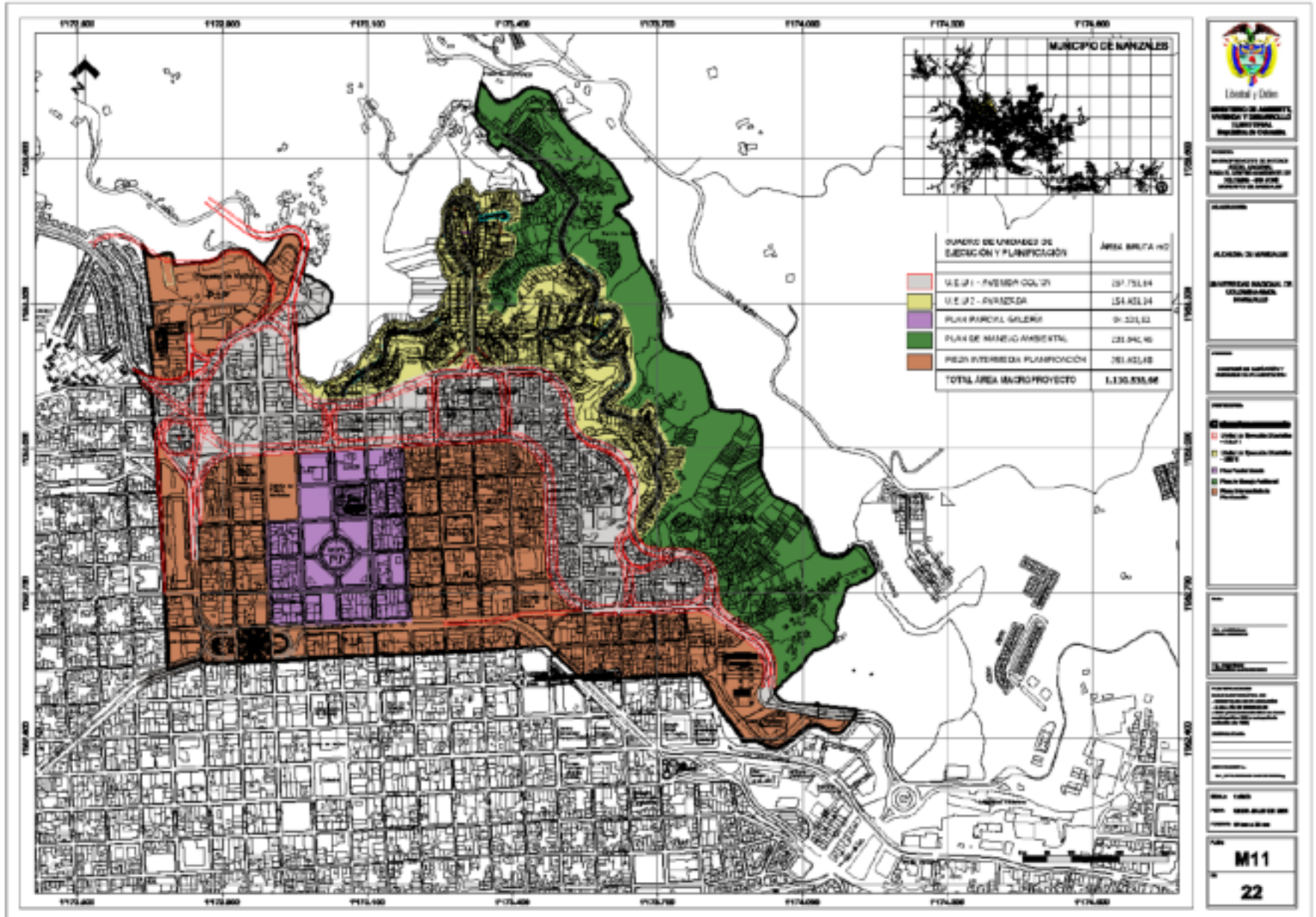
POT, Acuedo 508 de octubre de 2001

# San Jose - Manizales



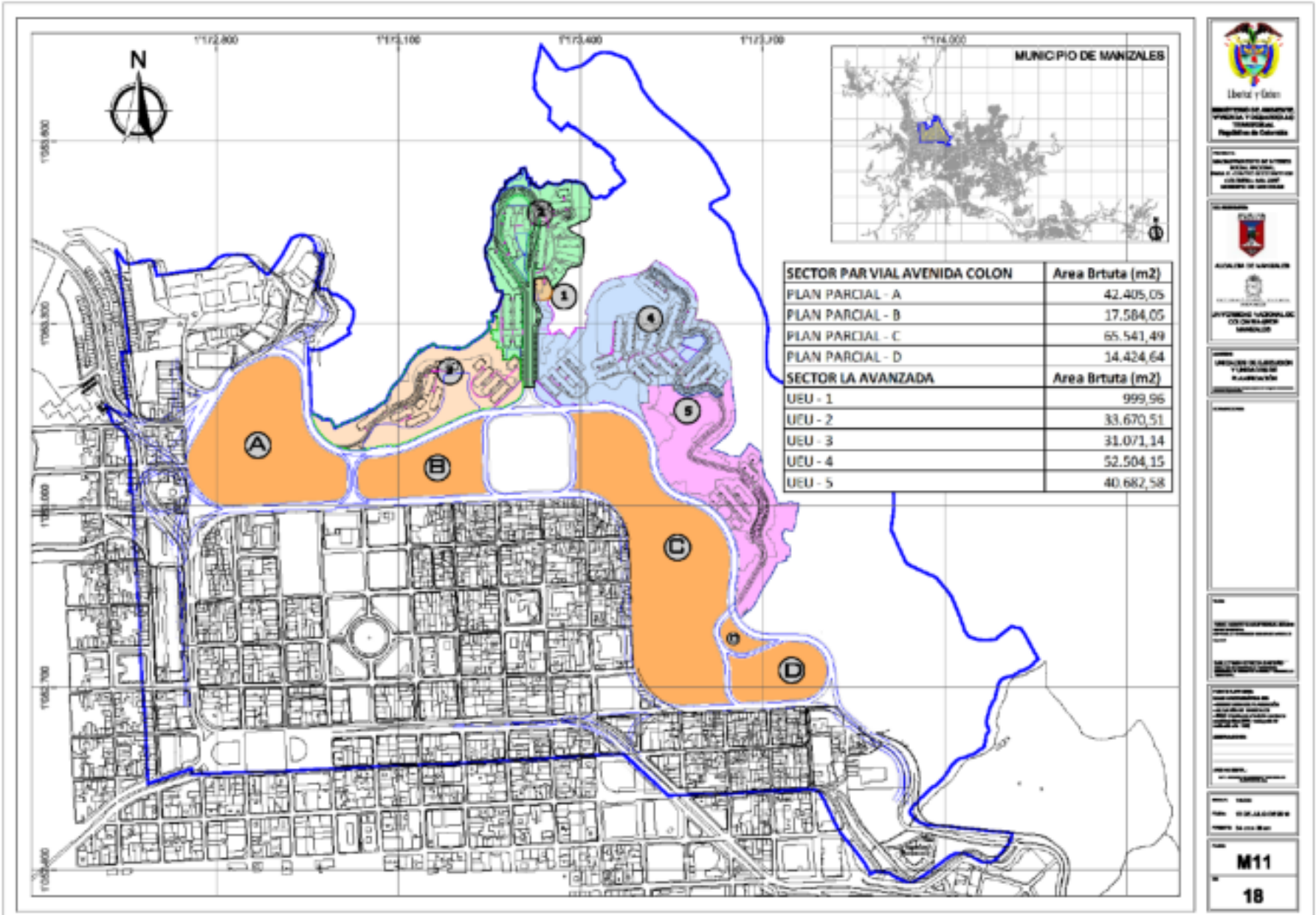
# Resolución 1453 de 2009.

## M-11\_UNIDADES DE EJECUCIÓN Y UNIDADES DE PLANIFICACIÓN. ESC: 1:5000



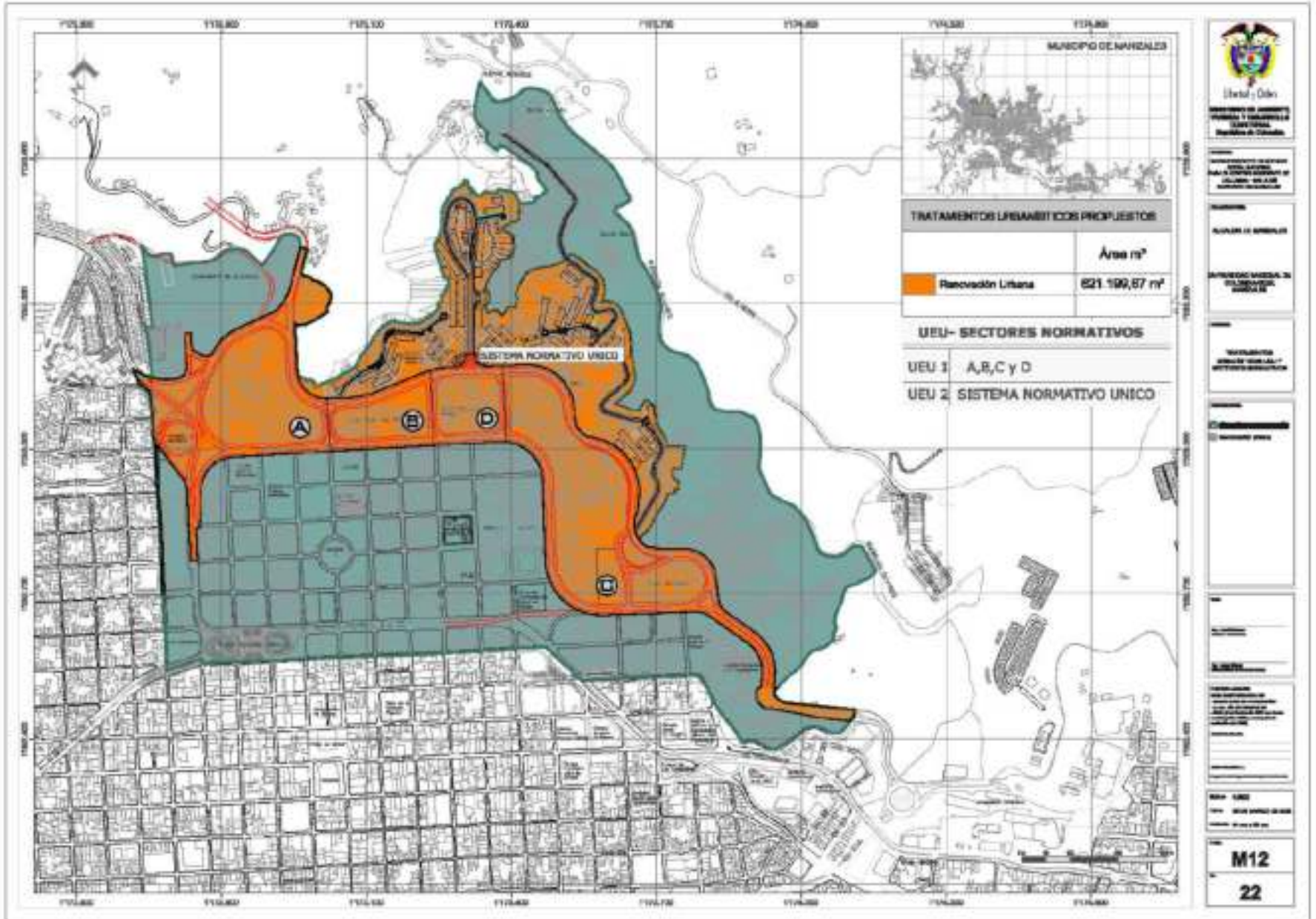
# Resolución 1527 de 2010.

## M-11\_UNIDADES DE EJECUCIÓN Y UNIDADES DE PLANIFICACIÓN. ESC: 1:4000



# Resolución 1453 de 2009.

## M-12\_TRATAMIENTOS\_URBANISTICOS\_PROPUESTOS. ESC: 1:5000





**Municipio de Nariño**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS

SECRETARÍA DE SALUD

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

SECRETARÍA DE CULTURA Y DEPORTE

SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y RIEGO

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL

SECRETARÍA DE DEFENSA CIVIL Y PROTECCIÓN CIVIL

SECRETARÍA DE GENDARMERÍA

SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA

SECRETARÍA DE TRÁFICO Y TRANSPORTES

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS

SECRETARÍA DE ENERGÍA Y SERVICIOS PÚBLICOS

SECRETARÍA DE CULTURA Y DEPORTE

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y RIEGO

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL

SECRETARÍA DE DEFENSA CIVIL Y PROTECCIÓN CIVIL

SECRETARÍA DE GENDARMERÍA

SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA

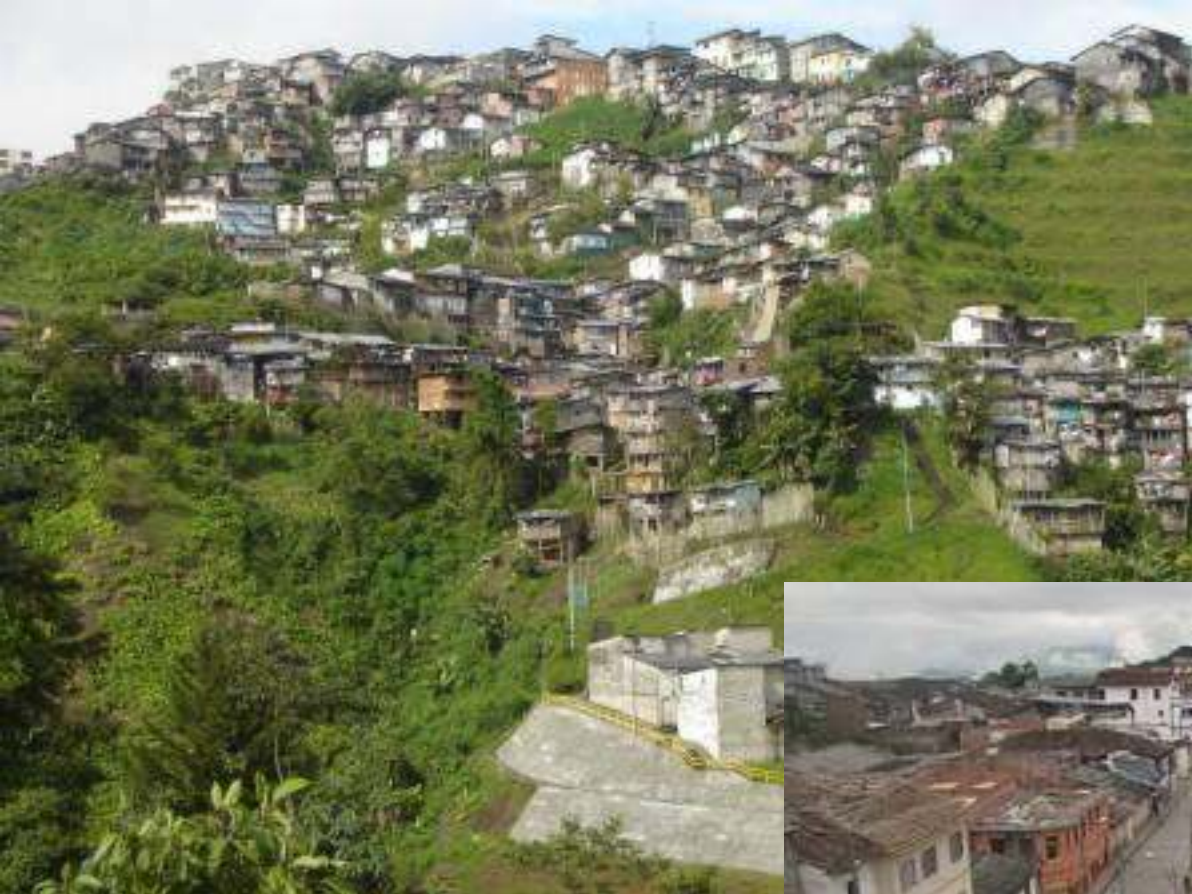
SECRETARÍA DE TRÁFICO Y TRANSPORTES

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS

SECRETARÍA DE ENERGÍA Y SERVICIOS PÚBLICOS

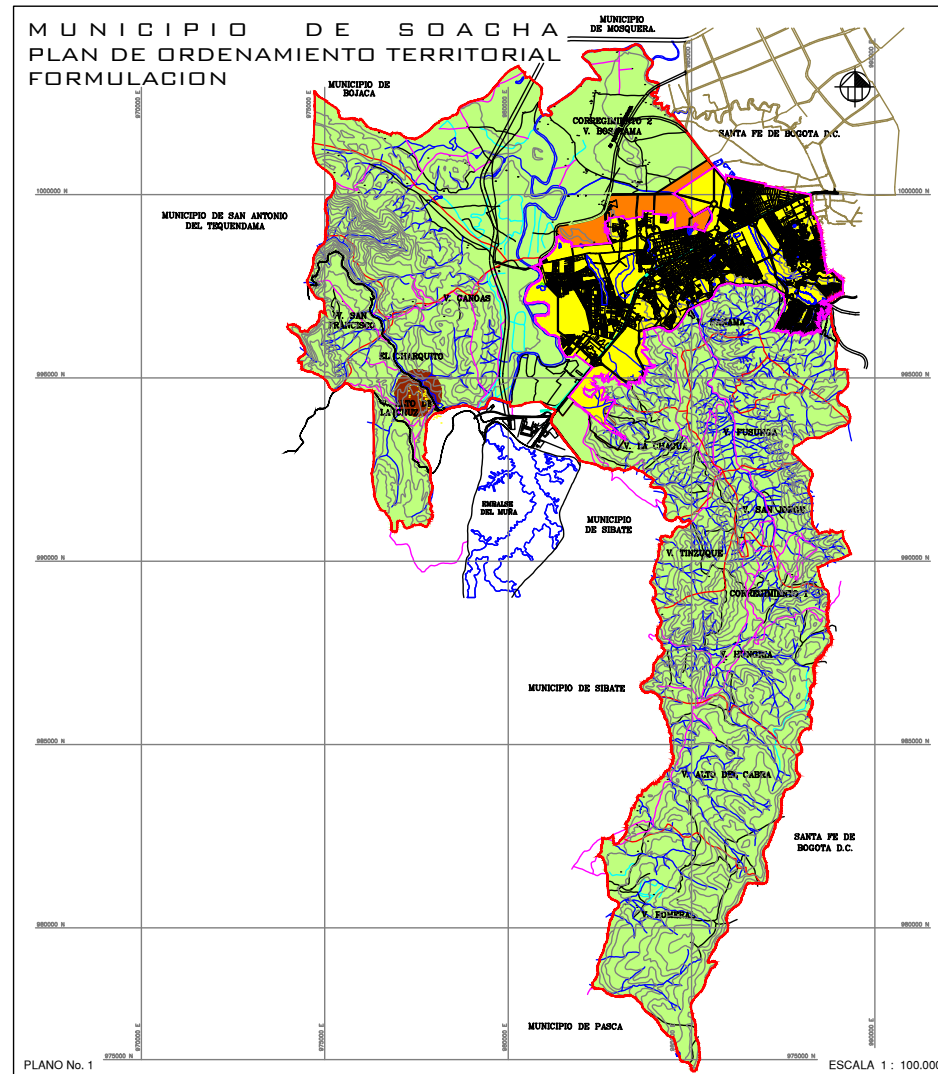
**M12**

**22**





# Ciudad Verde - Soacha



## CLASIFICACION DEL SUELO

<p>APROBACION ALCALDÍA MUNICIPAL</p>	
<p>WILSON DARIO CABRA CRUZ ALCALDE</p>	<p>ACUERDO 046 DE 2000</p>

EQUIPO CONSULTOR  
C & C PROYECTOS CONSULTORES INTERNACIONALES LTDA.  
ARG. GABRIELA NIÑO ARG. DIANA RUIZ ECON. JHON JAIRO MARTINEZ  
DIGITACION DE PLANOS ARG. ANDRES PARRA ARG. SIRLEY TRIANA L.

## CONVENCIONES

- ZONA URBANA
- ZONA DE EXPANSION URBANA
- ZONA SUBURBANA
- ZONA RURAL
- PERIMETRO URBANO

## LOCALIZACION



DICIEMBRE DE 2.000

# Ciudad Verde - Soacha



MISN Resolución No.1687 del 3 de Septiembre de 2009,  
modificada por Resoluciones No. 1434 del 27 de Julio de 2010 y  
No.1355 del 6 de Julio de 2011

# Ciudad Verde - Soacha



Fuente: Amavillo S.A. / Gráfico El Espectador

MISN Resolución No.1687 del 3 de Septiembre de 2009,  
modificada por Resoluciones No. 1434 del 27 de Julio de 2010 y  
No.1355 del 6 de Julio de 2011

# Ciudad Verde - Soacha



# Conclusiones

- Las principales tensiones entre la política nacional de vivienda y el ordenamiento:
  - Modelos de ocupación – contradicción con el modelo de ciudad compacta y propuesta de crecimiento a saltos
  - Regulación del mercado del suelo – inhibe captura de plusvalías y reparto equitativo de cargas y beneficios
  - Participación ciudadana – imposición tecnocrática
  - Autonomía municipal y concurrencia de niveles
  - Focalización en déficit cuantitativo – desdén por déficit cualitativo y MIB

# Conclusiones

- Los MINS buscan abrir un nuevo ciclo especulativo de la construcción con todo el apoyo institucional del ejecutivo nacional, convirtiendo la VIS en un nuevo segmento de mercado para mejorar los indicadores económicos.
- Se rompen las posibilidades de reparto de cargas y beneficios, se fragmenta el proyecto con actuaciones urbanísticas desintegradas y se configura el negocio inmobiliario especulativo a favor de promotores y desarrolladores urbanos con el respaldo del sector financiero.
- En síntesis, el esquema de gestión público-privado de los MISN limita el acceso a la vivienda de la población más vulnerable, poniendo en peligro, no sólo el cumplimiento de las metas sociales del Plan Nacional de Desarrollo, sino la puesta en marcha de la agenda de reforma urbana.