

POLÍTICA PÚBLICA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE
MEDELLÍN

Estudiante

OSCAR DAVID TAMAYO LOPERA

C.C. 71'743.840



UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA – UNAD
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

Medellín, mayo de 2018

Modalidad de Trabajo de Grado

Monografía

POLÍTICA PÚBLICA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE
MEDELLÍN

Estudiante

OSCAR DAVID TAMAYO LOPERA

C.C. 71'743.840

Asesor

LUIS CARVAJAL BASTO

Economista, Magister en Ciencias Políticas. Estudios en Alta Dirección del Estado y Economía social y Desarrollo Alternativo.



UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA – UNAD
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

Medellín, mayo de 2018

Dedicatoria

A mis Padres quienes con su esfuerzo me han apoyado y han hecho de mi lo que soy hoy, también a mis hijos quienes son el motor de mi vida y por quien hago lo mejor posible día a día.

Agradecimientos

Agradecimiento a mi Asesor LUIS CARVAJAL BASTO, por su valioso acompañamiento y aporte para el desarrollo de este trabajo.

Tabla de contenido:

	Pag.
1. Introducción	1
2. Planteamiento del Problema	4
3. Justificación	7
4. Objetivo General	9
5. Objetivos Específicos	9
6. Marco Teórico y Conceptual	10
6.1. Marco Teórico	10
6.1.1. La teoría del Mejoramiento de los Barrios	11
6.2. Marco Conceptual	14
6.2.1. A Nivel Nacional	14
6.2.1.1. La Constitución Política de Colombia	14
6.2.1.2. La Ley 9 de 1989	14
6.2.1.3. La Ley 3 de 1991	15
6.2.1.4. La Ley 82 de 1993	15
6.2.1.5. El Decreto 824 de 1999	16
6.2.1.6. La Ley 1448 de 2011	16
6.2.1.7. La Ley 1450 de 2011	17
6.2.1.8. La Ley 1537 de 2012	17
6.2.2. A Nivel Municipal	18
6.2.2.1. El Acuerdo Municipal 032 de 1999	18
6.2.2.2. El Decreto 867 de 2003	18
6.2.2.3. El Acuerdo Municipal 052 de 2008	19

6.2.2.4. Plan Estratégico Habitacional 2020	19
6.2.2.5. El Decreto 2339 de 2013	19
6.2.2.6. El Decreto 1364 de 2012	20
7. El Hábitat, La Vivienda y la Vivienda Digna	22
7.1. Que Entender por Hábitat	22
7.2. Vivienda	22
7.3. Vivienda Digna	23
8. El Déficit de la Vivienda	24
8.1. La Problemática de Vivienda a Nivel Nacional	24
8.2. La Problemática de la Vivienda en el Perú: Un Aspecto Negativo	27
8.3. En el Caso de Chile: Un Ejemplo Positivo	29
9. Conclusiones	31
9.1. Déficit Cuantitativo	33
9.2. Déficit Cualitativo	34
10. Referencias Bibliográficas	36
11. Referencias Electrónicas	37

Lista de Tablas:

Pag

Tabla No. 1. Medellín: Número Total de Viviendas 2004-2016.	6
---	---

Lista de Figuras:

	Pag
<u>Figura No. 1. Los Elementos de una Vivienda Digna.</u>	23

1. INTRODUCCIÓN

Este trabajo de grado sobre el mejoramiento de Vivienda como política pública en la ciudad de Medellín parte de la experiencia que tuve a nivel personal trabajando en el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín ISVIMED entre los años 2013 y 2015, en el cual conocí de cerca varios aspectos que enmarcan la problemática habitacional de la ciudad.

Al interior del ISVIMED empecé a entender que Medellín como ciudad históricamente venía presentando grandes desafíos habitacionales como en el aumento considerable del déficit cualitativo del hábitat y la vivienda, así como un incremento desbordado de asentamientos humanos precarios en zonas de alto riesgo, el cual era el producto de elementos estructurales como la pobreza y la inequidad, y como consecuencia de otros aspectos sociales como el desplazamiento forzado, vulnerando de manera general el goce del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada conforme lo consagra expresamente nuestra Constitución Política de Colombia.

Por eso mi objetivo es presentar un análisis de las iniciativas de la administración municipal y de los habitantes mismos por encontrar soluciones frente al problema habitacional de la ciudad de Medellín, por eso desarrollare este tema haciendo un análisis normativo y social.

Para los efectos de esta investigación, y sin perder la interacción con los otros factores, se concentró el desarrollo del tema en el surgimiento y desarrollo del hábitat informal, es decir, de

los asentamientos urbanos habitacionales que se generan de manera ilegales, en el caso de Medellín en sus laderas, los cuales por su extensión caracterizan por lo menos casi la mitad del área de vivienda construida de esa ciudad. Así aparece como problema central de la investigación el déficit cualitativo de la vivienda para cientos de familias de la ciudad de Medellín

Como primer aspecto definiré y con el fin de ir delimitando el presente escrito enunciaré brevemente el origen del término de **política pública**: *“El significado de política pública, es el resultado de una evolución histórica del término griego politeía”*. Los griegos diferenciaban entre Política (para referirse a cosas inherentes a la polis, cosas políticas), y politeía (organización gubernamental de la polis, constitución, y también al forma mixta de gobierno). Con los romanos, politeía se transforma en el vocablo politia (que se pronuncia en latín como “*policía*”) y el término política se restringe a un uso como adjetivo y más tarde se abandona ya que la noción de polis es reemplazada por la de “*res pública*” (origen de república)¹.

Se puede definir la política pública como *“Una directriz u orientación sobre lo que el Estado y sus autoridades públicas deben hacer o no hacer respecto a determinado asunto considerado como relevante”*².

Debemos partir de que la vivienda digna entre comillas desprende su fundamento en el artículo 51³ de la Constitución Política de Colombia, que se refiere en una primera parte al derecho que

¹ Módulo de Políticas Públicas. Autor William Guillermo Jiménez Benítez. Especialización en Gestión Pública Universidad Nacional Abierta y a Distancia –UNAD–.

² *Ibidem*

tienen todos los ciudadanos de tener una vivienda digna y a la obligación del Estado por mandato constitucional de hacerla efectiva y, por otra, la promoción de planes de vivienda y a su adecuada financiación bajo la supervisión del estado. Cabe aclarar que “El mejoramiento de Vivienda como Política Pública” se encuentra limitada un poco frente a las decisiones tomadas explícita o implícitamente por los gobernantes de turno y la forma de cómo se están materializando a través de un proceso social amplio, incluyente y complejo. Los anteriores referentes los convierten en normas que desarrollan estos preceptos en el eje de la formulación de la política pública.

Con respecto al análisis normativo que constituyen el pilar de la “política de mejoramiento de vivienda” para la ciudad de Medellín permiten concluir que escasamente se han desarrollado y reglamentado normas sobre esta política y solamente se han centrado en tres (3) puntos principales⁴ a saber:

- El interés real en la obtención de calidad–habitabilidad en la vivienda y su entorno, fundamentado en el reconocimiento de sus impactos social, cultural y ambiental.
- El real reconocimiento y fomento de las diversas formas de producción de la vivienda y su entorno, diferentes a la producción privada (desarrollo progresivo, formas de autogestión, de gestión asociativa o de gestión institucional) cuya actuación está motivada por valores e intereses alternativos a la exclusiva rentabilidad financiera

³ Art 51º de la Constitución Política de Colombia: 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.

⁴ La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. Public Policies for Housing in Colombia. Aim Conflicts. Luis Fernando Figue Pinto. Arquitecto, Profesor Asociado de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, Colombia.

- El reconocimiento y desarrollo de formas alternativas de tenencia a la adquisición por compra (alquiler, leasing, cooperativas), algunas de las cuales han empezado a elaborarse después de los años noventa, solo centradas en sus aspectos jurídicos y financieros, con el fin de ampliar el mercado a nuevos sectores de demanda y de garantizar las inversiones que pudieran realizarse en ellos.

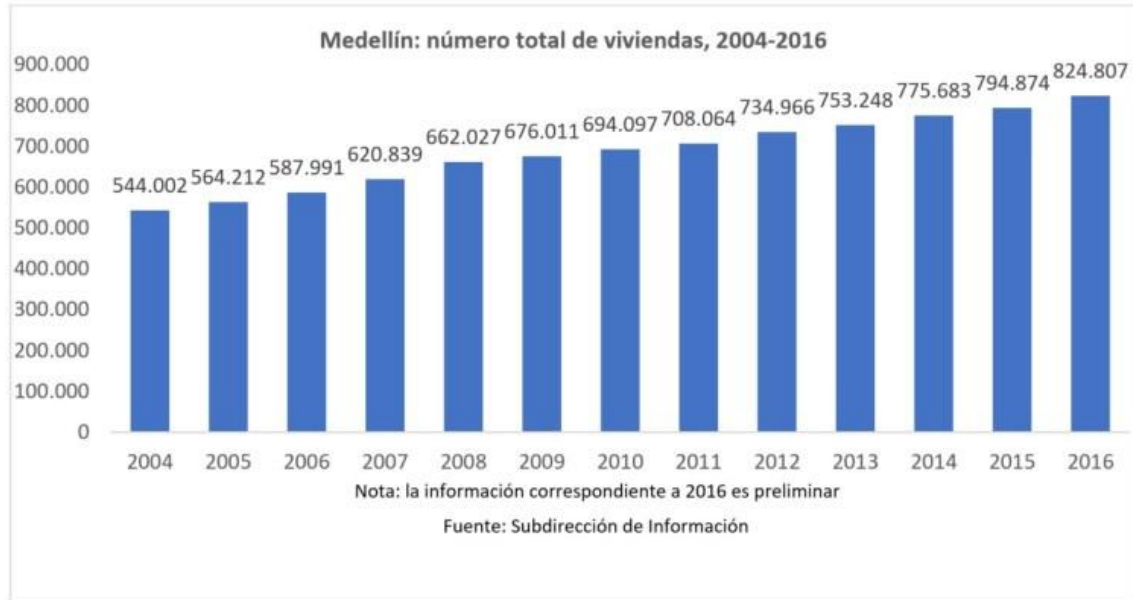
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Desde que me vinculé contractualmente con el Fondo de Vivienda y Hábitat del municipio de Medellín en el 2013, comprendí que Medellín como ciudad venía presentando grandes desafíos habitacionales expresados en el aumento del déficit cualitativo del hábitat y la vivienda, así como en el incremento de asentamientos humanos precarios en zonas de alto riesgo, producto de elementos estructurales como la pobreza y la inequidad, y como consecuencia de otros factores como el desplazamiento forzado, ya sea por el conflicto armado o por obras de infraestructura que se generan a nivel regional, metropolitano y local y que influyen en el incremento del déficit habitacional y la precarización del goce del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada según lo expresa textualmente la Constitución Política de Colombia y algunas normas nacionales y municipales. Para 2012 Medellín contaba con aproximadamente 734.966 viviendas distribuidas así: estrato 1 con 89.141 viviendas; el estrato 2 con 256.931; el estrato 3 con 215.360; el estrato 4 con 82.196; el estrato 5 con 59.488 y el estrato 6 con 31.850. De estas aproximadamente 21.000 viviendas pertenecientes a las comunas 1, 2 y 3 presentan deficiencias

cualitativas que impiden un nivel de vida adecuado y una buena calidad de vida, lo que los convierte en aspirantes del mejoramiento de vivienda ofrecida por la Alcaldía de Medellín.

El déficit cualitativo de las viviendas en la ciudad de Medellín se relaciona principalmente con la precaria situación económica de las familias poseedoras, así como con insuficientes conocimientos técnicos acerca de la construcción y el diseño de las viviendas y, por ende, la correspondiente falta de permisos legales y de asistencia técnica. El programa de mejoramiento de vivienda (tabla No. 1) ideado por ISVIMED y el entorno para donde se programó y realizó el mejoramiento que hoy sirve como desarrollo de esta monografía son una muestra de las soluciones aplicables a toda esta problemática que incluso actualmente aún se vive, que es entendida aquí como una parte del problema del hábitat de Medellín, una ciudad donde cerca del 60% de su población vive en las periferias y zonas de asentamientos urbanos informales o al menos en barrios que poco a poco se han legalizado y de cierta manera normalizado, lo que hoy sirve de tema para esta monografía respecto al déficit cualitativo del entorno de dichos barrios “periféricos” y más especialmente el déficit cualitativo de las viviendas de miles de familias Medellínenses.

Tabla No. 1: *Medellín: Número Total de Viviendas 2004-2016*



(Fuente: Subdirección de Información. Alcaldía Metropolitana de Medellín. 2016)

Para entender la problemática, las viviendas que clasifican para un subsidio de Mejoramiento de Vivienda son las que:

1. Tienen un estado físico deficiente de las construcciones, así como la construcción de obras sin el debido permiso legal, control y asistencia técnica y profesional,
2. No tienen una muy buena distribución espacial de las viviendas,
3. No cuentan con una adecuada iluminación y aireación debido a la inapropiada distribución espacial de las viviendas, situación que se agudiza con la ampliación de éstas a pesar de sus condiciones ya carentes,
4. Carecen de pisos, paredes, techos, puertas, ventanas y de instalaciones sanitarias y de cocina en los materiales adecuados respectivos.

3. JUSTIFICACIÓN

La ciudad de Medellín presenta múltiples avances en distintos componentes de tipo social, económico y cultural, donde la participación de las comunidades en los procesos de desarrollo social, ha permitido en parte la priorización y atención de las necesidades de la población vulnerable desde los distintos planes, proyectos y presupuestos del orden local. Sin embargo, en la actualidad Medellín presenta grandes desafíos habitacionales expresados en el aumento del déficit cualitativo del hábitat y la vivienda.

La respuesta a esta problemática es la figura del Mejoramiento de Vivienda que está orientado a contribuir con la disminución de las deficiencias básicas habitacionales, de los estratos 1, 2 y 3 de la ciudad de Medellín, buscando incrementar el nivel de calidad de vida de la población más vulnerable social y económicamente. El desarrollo de esta política pública de mejoramiento de vivienda en la Alcaldía de Medellín parte fundamentalmente de las metas económicas y sociales, para la construcción de equidad social, crecimiento económico y generación de empleo; diseñada para garantizar la transparencia y efectividad de la distribución de los recursos del Estado orientados a la población, especialmente aquella con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad ofreciéndoles soluciones de vivienda digna que responden a las necesidades reduciendo además los niveles de riesgo, por asentamiento en zonas que revisten altos niveles de peligro y pretendiendo en todo momento por el mejoramiento en la calidad de vida de estas familias que desafortunadamente no cuentan con un techo digno.

Se busca con el programa de mejoramiento de Vivienda apoyar a los hogares participantes, que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos, para mitigar sus necesidades inmediatas básicas habitacionales.

También se busca con el programa de mejoramiento de vivienda garantizar que los hogares participantes en el marco del alcance del Programa, de conformidad con la disponibilidad presupuestal y según su prioridad cuenten con:

- Un espacio dotado adecuadamente para la prestación de servicios de aseo personal, general y disposición de residuos.
- Un espacio adecuado para la disposición y preparación de alimentos.
- Espacios adecuados que eviten condiciones de hacinamiento.
- Pisos en buen estado y contruidos en materiales adecuados.
- Cubierta en buen estado y en materiales adecuados que garanticen protección ante las condiciones climáticas.
- Condiciones de habitabilidad que guarden consonancia con los aspectos socioculturales propios de su entorno.

El desarrollo de este programa se realiza a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de la Ciudad de Medellín, que es el organismo encargado de gerenciar la vivienda de interés social en

el Municipio, conduciendo a la solución de necesidades habitacionales; especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de construcción de vivienda nueva, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda, mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural Municipal y regional.

4. OBJETIVO GENERAL

Presentar un análisis de las iniciativas de la administración municipal y de los habitantes mismos por encontrar soluciones frente al problema habitacional de la ciudad de Medellín.

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mostrar las ventajas y beneficios del proceso de Mejoramiento de Vivienda.
- Mostrar como el mejoramiento de vivienda disminuye las deficiencias básicas habitacionales en la ciudad de Medellín.
- Evidenciar como mejorar aspectos cualitativos habitacionales incrementa el nivel de calidad de vida de la población.

6. MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO

6.1. MARCO TEÓRICO

Las Ciudades sostenibles, es una temática que junto con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), están en auge. En la actualidad está siendo promovido por todos los sectores que buscan un desarrollo social, económico, ambiental del mundo, como lo es el empresarial.

Al respecto, The World Business Council for Sustainable Development WBCSD, Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible, dentro de su enfoque de trabajo promueve las “Ciudades Sostenibles”, ya que según afirman para el 2050 el 70% de la población mundial estará viviendo en ciudades. Razón por la cual, junto con el ICLEI, Local Governments for Sustainability, desarrolló Innovative City Business of Collaboration, un documento que tiene como objetivo dar a conocer la importancia e impacto que genera el relacionamiento entre ciudad-negocio, a partir de seis iniciativas.

Por otro lado, el informe de la ONU, UN System Task Team on the Post-2015 un Development Agenda, afirma que la urbanidad representa un alto índice en el desarrollo y actividades económicas de las sociedades, específicamente un 55% del PNB, Producto Nacional Bruto, de los países de bajos ingresos; de los países de ingresos medios un 73% y 85% de los países con altos ingresos. (CECODES, 2017)

Teniendo en cuenta esto, se ha establecido una agenda mundial, impulsada por las Naciones Unidas a través de reuniones de talla mundial en diferentes lugares del mundo. La cual busca que los gobiernos y países puedan responder ante la tendencia de crecimiento poblacional y las consecuencias que este acarrea, a través de factores como equidad, bienestar, desarrollo, a partir de lo urbano, que incluye desde las pequeñas comunidades hasta las grandes metrópolis. (Desarrollo Sostenible - Capital Social – CECODES, Mayo 17, 2016.)

6.1.1. La Teoría del Mejoramiento de los Barrios:

Alejandro Echeverri Restrepo y Francesco M. Orsini, (2016) hablan sobre esta teoría en un artículo que lleva por título “INFORMALIDAD Y URBANISMO SOCIAL EN MEDELLÍN”⁵ y hablan de que el mejoramiento barrial surge como una respuesta al fracaso de todas aquellas acciones de tipo coercitivo y de control, que veían en la erradicación de la informalidad urbana, la única posible solución (Rojas, 2009). Este enfoque se demostró ineficaz por no atacar de raíz el problema, concentrándose en gastar tiempo y recursos públicos en acciones represivas que además de no poder solucionar el déficit creciente de vivienda, producían conflictos de orden político así como graves impactos de índole social.

Las políticas de mejoramiento, por el contrario, implican la implementación de acciones encaminadas en perfeccionar las condiciones físicas de un asentamiento para su progresiva incorporación al tejido urbano formal. Esto, dependiendo del contexto, implica dotarlo de redes de servicios públicos, mejorar el estado y la cobertura de su infraestructura (vías, parques, sistema de transporte), garantizar la dotación de equipamientos de tipo colectivo, así como incentivar acciones encaminadas al mejoramiento de las viviendas y al otorgamiento de títulos

⁵ Medellín Medio Ambiente, Urbanismo y Sociedad. Centro de estudios Ambientales-Universidad EAFIT. 2016.

formales de propiedad. Estas medidas, al mitigar las deficiencias estructurales originadas por la ausencia de un proceso convencional de planificación y urbanización del asentamiento en su fase de formación, buscan hacer del “problema” parte de la solución (Davis, 2006). Al reconocer el derecho a la ciudad de los barrios informales, el mejoramiento se vuelve un complemento válido a la producción de vivienda de interés social, con un alivio en la presión por nuevo suelo. Por otro lado, al limitar los procesos de reubicación habitacional y erradicación de barrios, y fomentando la construcción de comunidad, disminuyen los riesgos asociados con el detrimento del capital social, factor fundamental en la lucha para la reducción de la pobreza. Finalmente, como también ha sugerido Hernando De Soto (2000), al incentivar procesos de legalización de la tenencia se estimula la formalización de activos con potenciales beneficios económicos para sus propietarios y la ciudad entera. A nivel nacional Medellín es, con Bogotá, la ciudad que más éxitos ha tenido en la implementación de programas de este tipo “por el impacto generado en la calidad de vida de su población” (Departamento Nacional de Planeación, 2009). Entre los casos de estudio que más se destacan a nivel local se encuentran el Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales (PRIMED), implementado en la década de los noventa y, desde el 2004, la política de Urbanismo Social con acciones como los Proyectos Urbanos Integrales (PUI) y el Proyecto de Construcción de Hábitat y Consolidación de Vivienda en la quebrada Juan Bobo.

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta que lo que se estudia es la vivienda como política pública, consultamos a Roth Deubel, y encontramos que las políticas públicas no son el resultado espontáneo del Estado, por el contrario, más bien se trata de un proceso de construcción social producto de la interacción entre el Estado y la sociedad que se encuentra mediado por la gobernabilidad. En este sentido, es preponderante resaltar que la diversificación en el

campo disciplinar de las políticas, según Roth 2014, se presenta a partir del desarrollo de nuevos marcos teóricos explicativos, los cuales se plantean como una alternativa frente a la clásica perspectiva de análisis que constituyó el Ciclo de las Políticas.

En el libro: *Políticas públicas: formulación, implementación y evaluación, tercera reimpresión, Bogotá, Ediciones Aurora, 2006.*, el autor (André-Noël Roth Deubel) considera el análisis de las políticas públicas “*como una metodología de investigación social aplicada al análisis de la actividad concreta de las autoridades públicas, también como una disciplina que permite adquirir conocimiento sobre el Estado mismo a partir del análisis de sus actuaciones concretas y, por último, como una ciencia del Estado en acción.*”

De acuerdo a lo explicado con anterioridad, en este capítulo se brindará elementos para entender los procesos por los cuales la Alcaldía de Medellín se ve en la necesidad de tratar la problemática de la vivienda, entendiendo que dicha problemática es la esencia de la política social y que consiste en distribuir los valores y los recursos sociales y económicos entre los miembros de una sociedad, la responsabilidad del Estado y la administración pública es hacer una distribución de estos recursos lo más equitativamente posible.

6.2. MARCO CONCEPTUAL

Igualmente este trabajo parte del estudio normativo que trata el tema del hábitat y el mejoramiento de vivienda y las falencias de suplir esta necesidad en las personas con más carencias y de más bajos recursos de la ciudad de Medellín, con el objeto de mejorar su calidad de vida y la de su entorno familiar.

A continuación se relacionan algunas normas referentes al tema, tanto a nivel local, como a nivel nacional.

6.2.1. A Nivel Nacional:

6.2.1.1. La Constitución Política de Colombia:

El artículo 51 establece el derecho de todos los colombianos a la vivienda digna, indicando que:

“...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.”

6.2.1.2. La Ley 9 de 1989:

Por su parte el artículo 44 de esta ley, que posteriormente fue modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 señala que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Además, señala dicha

norma que 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.

Finaliza la norma estableciendo que, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

6.2.1.3. La Ley 3 de 1991:

Esta norma creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza y dispuso que las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

6.2.1.4. La Ley 82 de 1993:

Norma que posteriormente fuera modificada por la Ley 1232 de 2008, consagra la necesidad de adoptar medidas y mecanismos para la protección especial de la mujer cabeza de familia, buscando el fortalecimiento de sus derechos sociales, económicos y culturales; procurando establecer condiciones de vida digna y el acceso a diversos servicios, como el de vivienda; disposiciones que en aplicación del derecho a la igualdad, merece extensión al hombre que se

encuentre inmerso en las mismas condiciones de la mujer cabeza de hogar, siguiendo los lineamientos jurisprudenciales que aluden por la reivindicación de dicho derecho.

6.2.1.5. El Decreto 824 de 1999:

Respecto del Subsidio Familiar de Vivienda, el Gobierno Nacional expidió esta norma “Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas y la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar”.

Las anteriores disposiciones fueron actualizadas a través de los Decretos

- 2190 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”
- 3450 de 2009 “Por el cual se reglamenta el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional.”

6.2.1.6. La Ley 1448 de 2011:

“Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.”, busca establecer un conjunto de medidas judiciales, administrativas, sociales y económicas, individuales y colectivas, en beneficio de las víctimas de las violaciones al derecho internacional humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

En dicha ley, se propende por garantizar el principio de la participación conjunta (art. 14), por el cual se busca la superación de la vulnerabilidad manifiesta de las víctimas a través de diversas acciones, que comprende: El deber del Estado de implementar las medidas de atención, asistencia y reparación a las víctimas; El deber de solidaridad y respeto de la sociedad civil y el sector privado con las víctimas, y el apoyo a las autoridades en los procesos de reparación; y la participación activa de las víctimas.

Aunado a ello, se consagra el principio de colaboración armónica, según el cual, las entidades del Estado trabajaran de manera armónica y articulada para lograr el cumplimiento de los fines previstos en dicha ley, sin perjuicio de su autonomía (art. 26).

6.2.1.7. La Ley 1450 de 2011:

En su artículo 117 definió la vivienda de interés social como aquella 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) y, la Vivienda de Interés Social Prioritaria cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv); precisando además que 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.

6.2.1.8. La Ley 1537 de 2012:

"Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.", propende por la articulación de las políticas y programas de vivienda desarrollados por la Nación y las entidades territoriales, en esa medida establece las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y

territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos.

Dicha ley, establece como población para atención prioritaria aquella vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema; aquella que esté en situación de desplazamiento y la que ha sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

6.2.2. A Nivel Municipal:

6.2.2.1. El Acuerdo Municipal 032 de 1999:

Por medio de este Acuerdo el consejo de Medellín creó el subsidio municipal para vivienda de interés social.

6.2.2.2. El Decreto 867 de 2003:

Este Decreto reglamento la administración y adjudicación del Subsidio Municipal de Vivienda en sus diferentes modalidades. Decreto que posteriormente fue modificado y adicionalmente se expidieron nuevas reglamentaciones acorde con los lineamientos constitucionales y legales del nivel nacional, quedando regulado en el ámbito local de manera dispersa por la cantidad de normas reglamentarias y modificatorias del subsidio de vivienda.

6.2.2.3. El Acuerdo Municipal 052 de 2008:

Este Acuerdo creó el Instituto Social de Vivienda y hábitat de Medellín. Inicialmente la administración del subsidio en la ciudad de Medellín estuvo en cabeza de la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social –CORVIDE-, posteriormente de la Secretaría de Desarrollo Social, luego del Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Medellín –FOVIMED- creado por Acuerdo 011 de 2004 del Concejo de Medellín, transformado este último en el ISVIMED.

6.2.2.4. Plan Estratégico Habitacional 2020 expedido en el 2011:

El municipio de Medellín creó este plan habitacional pensando en controlar el crecimiento acelerado y desorganizado de las laderas de la ciudad y la necesidad habitacional de Medellín, priorizando y atendiendo la población más vulnerable, con criterios diferenciales de acuerdo con su vulnerabilidad.

6.2.2.5. El Decreto 2339 de 2013:

Este Decreto compilo y actualizo todas las disposiciones municipales que regulan la administración, postulación y asignación del Subsidio Municipal de Vivienda, atendiendo las disposiciones legales previamente enunciadas y unifico en un solo texto normativo todas las disposiciones expedidas para la reglamentación de cada una de modalidades específicas del subsidio y direcciono el tipo de poblaciones a beneficiar hablando especialmente de las más vulnerables, propendiendo con ello por la adecuada interpretación y aplicación de dichas disposiciones.

6.2.2.6. El Decreto 1364 de 2012:

Este Decreto le asigno al ISVIMED las funciones de: “Gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de construcción de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda, mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana e inmobiliaria, relacionadas con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.”

A nivel nacional y a nivel local como lo vimos con la normatividad anterior existe un sinnúmero de experiencias e intentos por revertir el desarrollo de asentamientos urbanos informales, la investigación urbana en materia de problemas del hábitat es escasa cuando se refiere a análisis sistemáticos de conceptos, estrategias y experiencias de programas de mejoramiento de vivienda y su entorno. La mayoría de los textos consultados presenta el programa de mejoramiento solo en el marco más general de las actuaciones o competencias de las políticas de vivienda y hábitat o de procesos de regulación de los asentamientos informales.

De otra parte, las concepciones teóricas que sustentan el tema del mejoramiento de vivienda y hábitat se encuentran inmersas en el ámbito de estudio de otras disciplinas relacionadas con al ámbito urbano, como la economía, la política, la sociología, etc. Además, la investigación urbana moderna concibe a la ciudad como un todo complejo en el que todos los factores determinantes están estrechamente interrelacionados, y de manera variable, unos con otros. Tomando un

referente internacional vemos como el proceso de urbanización se hace patente la variedad urbana, en las muy diferentes reacciones de las ciudades a procesos como el de la globalización y el significativo aumento de la importancia de las tecnologías de la información.

El desarrollo de la economía frente a las nuevas estructuras administrativas locales y de poder municipal, en las que el problema del hábitat de una ciudad está sumergido o disipado, según sea el caso, generalmente determinado por razones políticas, cobran especial interés cuando se quieren desarrollar programas de mejoramiento, en los que, con financiación nacional o municipal se propone que los habitantes de un barrio o comuna, como ocurre actualmente decidan autónomamente sobre las características y desarrollo mismo de dichos programas.

El principal factor para el surgimiento de los asentamientos informales del hábitat en Medellín lo representan las urbanizaciones “piratas”, las cuales se constituyen para los sectores de estratos más bajos en la única alternativa de conseguir una vivienda, aunque sea semi-legal, (pues aun cuando la propiedad sea en muchos casos legal, la construcción de vivienda en esas áreas no está normalmente permitida o no cuentan con los permisos exigidos), y además hay que tener en cuenta que la mayoría de las comunas de estratos bajos de Medellín tuvieron sus orígenes en urbanizaciones ilegales o invasiones.

7. EL HÁBITAT, LA VIVIENDA Y LA VIVIENDA DIGNA

7.1. Que entender por hábitat:

El hábitat referido a los asentamientos humanos puede entenderse como la unidad global de interrelaciones dinámicas de los elementos físico-espaciales, socioeconómicos y socioculturales entre la vivienda y el entorno como lugares de permanencia donde se habita, se crea, se configuran interacciones y se tejen relaciones entre los habitantes, como sujetos con necesidades y expectativas individuales y colectivas, portadores de derechos y deberes, como actores implicados en la construcción y en las transformaciones territoriales desde los diversos ámbitos familiares, vecinales, comunitarios y sociales y, en su conjunto constituyen el Sistema Habitacional.

7.2. Vivienda:

La vivienda es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; en este sentido, tener acceso a una vivienda adecuada es una de las condiciones necesarias para una vida digna, fundamental para el desarrollo de la persona, de los grupos familiares y para la socialización, la vivienda dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y de desarrollo territorial.

7.3. Vivienda Digna:

Desde una perspectiva integral, la vivienda digna comprende en su contexto los elementos colectivos para la interacción social, la comunicación y la participación en la vida pública, por tanto, está articulada a los sistemas de movilidad y transporte, del espacio público y los equipamientos colectivos y productivos en torno al sistema de centralidades.

Sus elementos están descritos en la siguiente figura No. 1.

Figura No. 1: Los Elementos de una Vivienda Digna:



8. EL DÉFICIT DE LA VIVIENDA

8.1. La Problemática de Vivienda a Nivel Nacional:

En Colombia como lo hemos venido hablando, se considera que el derecho a un nivel de vida digna, incluye el derecho a una vivienda adecuada. Para que una vivienda sea considerada como adecuada debe cumplir unos requisitos como la tenencia, disponibilidad para instalar servicios públicos, buenos materiales, habitabilidad, accesibilidad y ubicación. Así que la carencia de servicios públicos, el uso de materiales inadecuados y la falta de un cuarto exclusivo para dormir dan cuenta de condiciones deficientes de la vivienda, asimismo, el hecho de asentarse en zonas de alto riesgo afecta también la calidad de la vivienda.

El déficit de la vivienda en Colombia se da cuando al menos una vivienda presenta una carencia de las que se habló en el párrafo anterior.

La carencia más común es la falta de conexión al servicio de acueducto y alcantarillado, evidenciando que la falta de acceso a los servicios públicos es la principal causa de déficit en el país. Otra carencia es la construcción de vivienda con materiales deficientes y la falta de pisos y buenas paredes.

Para el 2018 y en el gobierno del Presidente Juan Manuel Santos, los hogares cuya vivienda no contaban con condiciones dignas para ser habitada o que Vivian en condiciones de hacinamiento bajaron y llego a un 5,2%, sobrepasando la meta consignada en el Plan Nacional de Desarrollo de 5,5%.

Para este periodo y por información del Ministerio de Vivienda, aproximadamente más de cinco millones de personas han salido de la pobreza extrema; han entregado 133.765 viviendas gratuitas y en este momento llevan 273.500 viviendas gratuitas que ha hecho el Gobierno, contando con las del Ministerio de Agricultura y las del Fondo de Adaptación.

La meta para el presidente Santos al terminar su periodo de Gobierno es un déficit del 5% y la entrega de unas 300 mil viviendas gratuitas.

Para alcanzar esta meta durante el Gobierno Santos se han iniciado 1 millón 750 mil soluciones habitacionales, de las cuales más de 800 mil han sido con ayuda de la Nación en sus diferentes programas. Como dato adicional aún quedan más de 77 mil subsidios de Mi Casa Ya por entregar para lograr el país de propietarios que está construyendo el Gobierno Nacional.

Con respecto a la ciudad de Medellín un total de 2.909 familias alcanzaron solo en el periodo comprendido entre 2016 y 2017, a cumplir su sueño de tener una casa propia, mientras que otras

942 se beneficiaron con el plan de mejoramientos que adelanta la Alcaldía a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat, Isvimed.

El déficit cuantitativo de vivienda en Medellín, según el Isvimed, es de 32.481 casas (3,04%) y el cualitativo es de 51.408 (6,46%), ambos por debajo de la media nacional.

Entre 2012 y 2015 Medellín vivió un boom de la vivienda gratuita, pues el Departamento de Antioquia se benefició con 13.452 de las 100.000 que entregó el Gobierno Nacional en todo el país, de las 13.452, 10.000 fueron asignadas a familias de la capital del departamento.

Entre 2016 y 2018 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat, Isvimed, invirtió \$29.500 millones con recursos de la administración actual, discriminados tanto en la culminación de los proyectos que venían en marcha pero que se quedaron desfinanciados, como en mejoramientos, titulaciones y reconocimientos de edificaciones, que son aquellas viviendas construidas por la comunidad sin permisos oficiales, sin haber tramitado ante la autoridades competentes las autorizaciones de construcción.

En el departamento de Antioquia, la situación es más compleja. La Empresa de Vivienda de Antioquia “VIVA” no ejecuta proyectos sino que aporta al cierre financiero de los proyectos municipales. Viva no otorga subsidios, sino que gestiona los recursos ante el Gobierno Nacional y otros entes para los proyectos de los municipios que buscan apoyo.

Con corte del 31 de diciembre de 2017 y de acuerdo con el indicador del Plan de Desarrollo de iniciar la construcción de 8.213 soluciones de vivienda en 2018 (incluyendo mejoramientos y nuevas), ya se iniciaron 5.820 soluciones en 78 municipios, de las cuales 2.795 corresponden a mejoramientos y 3.025 a nuevas. También, se realizó el acompañamiento a 5.508 viviendas con el sector privado.

El déficit cuantitativo en el departamento es de 54.668 viviendas (3,0 %) y el cualitativo de 240.610 (13%). Ni el departamento ni los municipios están en capacidad de financiar proyectos de vivienda, se necesita una política nacional de desarrollo de vivienda que permita apalancar los proyectos.

Estas cifras fueron tomadas de (Ospina Zapata Gustavo, 19 de enero de 2018. Estas-son-las-cifras-de-la-vivienda-social-en-Antioquia. Recuperado de <http://www.elcolombiano.com>).

8.2. La problemática de la vivienda en el Perú: Un Aspecto Negativo.

En el Caso de Perú el déficit de vivienda se divide en dos tipos: la primera es la de Déficit Cuantitativo que es la diferencia entre la cantidad de hogares y la cantidad de unidades de vivienda y la segunda es la de Déficit Cualitativo que se compone de dos categorías, una es la Vivienda subestándar que vienen a ser viviendas estándar que no están en un adecuado estado de conservación y la otra categoría es la Vivienda Desestandarizada que es una Vivienda improvisada, o local no destinado para habitación humana y otro tipo, este último tipo de

vivienda es el que más abunda en Perú debido al alto índice de pobreza que aún existe y a la falta de distribución equitativa de los recursos por parte del Estado.

El déficit de vivienda en el Perú en el año 2015 se estimaba en 1 millón 300 mil unidades de las cuales el 77% representan viviendas inadecuadas y el 23% viviendas faltantes. Esta situación se traducía en una demanda de 110 mil unidades nuevas de vivienda por año; aproximadamente el 80% de esta demanda se habría cubierto mediante la autoconstrucción.

Los departamentos con mayor déficit habitacional en Perú son: Lima con 444 mil 2 viviendas (61% corresponde al déficit cualitativo), Piura 127 mil 361 viviendas (el 86% corresponde al déficit cualitativo), Cajamarca con 108 mil 361 viviendas (92% corresponde al déficit cualitativo) y Puno 103 mil 800 viviendas (90% corresponde al déficit cualitativo), por otro lado los que tienen menor cantidad de déficit son: Moquegua con 13 mil 609 viviendas (86% corresponde al déficit cualitativo), Tumbes con 12 mil 680 viviendas (87% corresponde al déficit cualitativo) y Madre de Dios con 8 mil 835 viviendas (86% corresponde al déficit cualitativo).

Para contrarrestar esta situación Perú ha creado varios programas para el mejoramiento de la vivienda y el déficit habitacional denominados: Mi Vivienda, Techo Propio, Banco de Materiales y los Créditos Bancarios.

8.3. En el caso de Chile: Un ejemplo positivo.

Chile es un país modelo por su proceso de superación de pobreza y crecimiento habitacional conjugando desarrollo económico con equidad, lo que es bastante admirable para mi sentir.

La medición se ha realizado con criterio de política pública de vivienda y mejoramiento de la misma, poniendo el foco en la brecha existente de habitabilidad básica aceptables para todos los chilenos. Igualmente se entiende que la construcción de una nueva vivienda no siempre es la solución más indicada para la población más pobre, sino que puede tratarse de intervenciones urbanas, sociales o de mejoramiento, lo que se refleja en el caso de comunidades vulnerables que requieren programas en sitios de sus familiares.

Las cifras determinadas marcan un desafío de utilización práctica en el estudio de políticas como presupuesto sectorial y su distribución regional, la focalización territorial y social de las soluciones, y la determinación de grupos objetivos prioritarios y proyectos estratégicos.

Las carencias en el territorio chileno de construcciones y de mejoramiento en las viviendas marcan una importante diversidad de situaciones y tendencias:

a) A nivel Regional el panorama de magnitudes absolutas y relativas del déficit cuantitativo de viviendas muestra desde algunas regiones la solución del problema habitacional, hasta otras requeridas de fortalecimiento de su acción de vivienda, como ejemplo esta la Región Metropolitana que es un caso especial con requerimientos altos tanto en lo absoluto como relativo, y rápido crecimiento anual de hogares.

También está el caso de varias regiones con carencias de alta intensidad relativa, pero inferior en magnitud a las 30 mil unidades por región.

b) A nivel de ciudades, la mayoría de las localidades mayores a 100 mil habitantes reportan buenos indicadores cuantitativos, y muy positivos en términos cualitativos, pudiendo plantearse que Chile puede encarar en plazos cercanos la superación de los problemas de vivienda de sus centros urbanos principales. De otro lado queda planteado el desafío habitacional en los extremos de la jerarquía de asentamientos humanos: la capital del país y sus localidades menores.

Mientras las ciudades no metropolitanas de cien mil y más habitantes, mantienen un porcentaje moderado de las necesidades de construcción y mejoramiento existentes en el país, el área metropolitana de Santiago de Chile reporta una elevada concentración e intensidad del déficit cuantitativo, y las localidades menores a cien mil habitantes concentran cerca de un tercio del déficit cuantitativo y casi dos tercios de los requerimientos de mejoramiento de materialidad y saneamiento existentes en el país.

c) Desde el punto de vista de los problemas de calidad y hacinamiento en general las ciudades superiores a cien mil habitantes muestran en su gran mayoría indicadores muy positivos respecto al promedio del resto del país.

Para Chile el desarrollo de ciudades competitivas y equitativas también involucra la dimensión del déficit habitacional, y allí existen demandas de gestión relacionadas con el funcionamiento de

los mercados de vivienda y programas con subsidio tanto en contexto de grandes centros metropolitanos (con concentración demográfica y económica del país) como a alturas de las localidades urbanas secundarias. Varias ciudades medias han experimentado un importante crecimiento de su población, y sus indicadores de carencia habitacional son buenos, lo que abre la oportunidad de consolidar este escalón de la estructura de asentamientos humanos.

Pese a la magnitud de las carencias y rápida formación de hogares, el país sigue reduciendo el déficit cuantitativo. Chile enfrenta un acelerado proceso de formación de hogares, que se suman al déficit de vivienda nueva; lo que se explica en gran parte por la nuclearización de los hogares y la transición de la estructura de edades.

9. CONCLUSIONES

Cada año dos terceras partes de las nuevas familias habitan viviendas construidas con materiales precarios, de manera informal, con escasos recursos y sin el conocimiento ni el apoyo técnico necesarios. Estas viviendas están construidas en asentamientos informales ubicados en zonas de alto riesgo, inseguros, con servicios insuficientes y lo más probable es que sean vulnerables ante amenazas naturales como incendios, terremotos, lluvias, fuertes vientos e inundaciones.

Los requerimientos de vivienda expresados en el déficit habitacional son consecuencia de una situación de pobreza y exclusión que afecta a amplios sectores de la población medellinense. La exclusión consiste en condiciones como insuficiencia de empleo adecuado y estable, falta de

acceso a créditos, falta de conocimiento o asesoramiento técnico y falta de titularización de la propiedad y de la tierra.

Todo lo anterior y lo expresado a lo largo de este trabajo, me permite concluir de manera breve y a título de comentario personal que esta política pública que por medio de este escrito pretendo analizar, no ha sido muy bien diseñada, formulada y concebida en función de la realidad habitacional y urbana de la ciudad, sino que ha utilizado esta realidad reinante hoy en día para desarrollar una actividad económica en beneficio de los grupos económicos que gobiernan nuestro país y, por otra, para el manejo que se le ha dado el tema en los últimos tiempos. Puedo afirmar, sin temor a equivocarme que no tenemos una política clara de mejoramiento de vivienda, sino por el contrario una política como instrumento coyuntural de politización de los gobiernos de turno.

Teniendo en cuenta los objetivos planteados en este trabajo, puedo concluir que:

Con respecto al objetivo general, encontré que la administración del Doctor Federico Gutiérrez, actual alcalde de Medellín, en comparación con sus antecesores, no ha trabajado lo suficiente en el tema de la vivienda y el hábitat en la ciudad, quedando a mi parecer en deuda en dicho aspecto, lo que dicha deficiencia se convierte en un reto para la próxima administración y se deberá trabajar en aspectos para la disminución del déficit tanto cualitativo como cuantitativo del hábitat en Medellín.

Con respecto a las ventajas y beneficios que trae el programa de mejoramiento de vivienda, son muchos los aspectos, entre los que tenemos el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la disminución de los índices de pobreza, se mitiga el riesgo de desastre al mejorar aspectos estructurales de un inmueble, se crea la cultura de la legalidad, entre muchos otros.

Con el mejoramiento de vivienda se disminuyen deficiencias habitacionales, cuando se interviene el inmueble y se mejoran aspectos de acceso adecuado a personas con movilidad reducida, se da acceso a servicios públicos de saneamiento básico, se mejora un muro, un techo o un baño.

Al adecuar un baño, una cocina, revocar un muro, no solo mejora considerablemente el aspecto y la seguridad de una vivienda, sino, que además mejora el entorno social y la calidad de vida de cada uno de sus habitantes, generando aspectos de salubridad, de confort, de estabilidad y sanidad mental, etc.

De acuerdo al estudio desarrollado en este trabajo podemos definir que el déficit habitacional a nivel general es la combinación de requerimientos tanto cuantitativos como cualitativos:

9.1. El Déficit Cuantitativo: Se define como la ausencia de vivienda a partir de dos condiciones: (1) que el número de familias que comparten el mismo techo sea superior a una; (2) que haya familias que habitan en viviendas que no pueden ser mejoradas dada la baja calidad de los materiales constructivos.

9.2. Déficit Cualitativo: Este déficit no incluye las viviendas consideradas en el déficit anterior (cuantitativo). El déficit cualitativo se define a partir de dos condiciones:

9.2.1. Condiciones deficientes de la vivienda: Viviendas con alguna de estas limitaciones:

9.2.1.1. Techo hecho de materiales no permanentes

9.2.1.2. Paredes y estructura hechas de materiales no permanentes

9.2.1.3. Suelos de tierra

9.2.1.4. Hacinamiento: más de tres personas por cuarto o habitación.

9.2.2. Condiciones deficientes del vecindario: Insuficiencia de infraestructura o servicios:

9.2.2.1. Ausencia de agua potable con acceso por tuberías

9.2.2.2. Ausencia de alcantarillado.

9.2.2.3. Ausencia de electricidad.

Para el 2018 en materia porcentual, el déficit⁶ esta discriminado así:

- Déficit Cuantitativo: 5,6%
- Déficit Cualitativo:
 - Carentes de infraestructura: 19%
 - Carentes de electricidad: 6%
 - Carentes de saneamiento: 12%

⁶ Cifras tomadas de Medellín Como vamos (Abril 11 de 2018), “Déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda”

- Carentes de agua potable corriente: 12%
- Materiales deficientes: 13%
 - Techo deficiente: 5%
 - Piso de tierra: 9%
 - Paredes deficientes: 5%
- Carentes de tenencia adecuada de la tierra: 9,5%
- Hacinamiento: 8%

Todas estas estimaciones del déficit pueden ser peores; la verificación de las condiciones de seguridad ante desastres naturales no está incluida. Las cifras son derivadas de estudios realizados por el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín ISVIMED, estos datos son realizados únicamente sobre la calidad de la vivienda y no incluyen suficiente información técnica para definir con precisión las capacidades estructurales y la seguridad de las viviendas y su entorno.

Una de cada tres familias habita en una vivienda inadecuada o construida con materiales precarios o carentes de servicios básicos. Casi dos de ocho familias que se forman cada año se ven obligadas a instalarse en viviendas informales, como en las zonas marginales, a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles.

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Módulo de Políticas Públicas. Autor William Guillermo Jiménez Benítez.
Especialización en Gestión Pública Universidad Nacional Abierta y a Distancia –UNAD.
- Gilbert, A. (1996).
- Borja & Castells, (1997, pp. 11-20).
- Giraldo, F. (Comp.) (1999).
- Mesa Sánchez, Ramírez Toro, Bermúdez Saldarriaga, & Rivera Montoya, (2015, pág. 12).
- La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. Luis Fernando Figue Pinto. Arquitecto, Profesor de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá, Colombia.
- Manual de implementación Familias y Viviendas saludables – Adra Perú - Pg. 9.
- Mac Donal, Joan (2004) ¿Cuántas casas faltan? El déficit a nivel nacional y regional, Corporación de Promoción Universitaria, CPU, Documento N° 29/14, Santiago de Chile.
- Arriagada, Camilo (2010b) América Latina: información y herramientas socio-demográficas para analizar y atender el déficit habitacional, Serie Población y Desarrollo No 45, Centro Latinoamericano de Demografía, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Naciones Unidas.
- CELADE (2013) Población y Vivienda en Asentamientos Precarios, Naciones Unidas y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago de Chile.
- André-Noël Roth Deubel. Políticas públicas: formulación, implementación y evaluación, tercera reimpresión, Bogotá, Ediciones Aurora, 2006.

11. REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

- http://www.cjlibertad.org/files/Problematicas de vivienda en los sectores populares de _Medelln mayo de 2011.pdf
- <https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Planeaci%C3%B3n%20Municipal/Secciones/Plantillas%20Gen%C3%A9ricas/Documentos/PEHM/Habitemos%204.pdf>
- <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article>
- <http://www.monografias.com/trabajos46/vivienda-peru/vivienda-peru2.shtml#polit>
- http://www.vivienda.gob.pe/destacados/producto/Boletin_mayo_2015.pdf
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Vivienda>
- <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/marzo/colombia-ha-reducido-el-deficit-de-vivienda-en-un-5-6>
- <http://www.elcolombiano.com/antioquia/obras/estas-son-las-cifras-de-la-vivienda-social-en-antioquia->
- <https://www.medellincomovamos.org/vivienda-y-servicios-p-blicos-0/>
- <http://www.cecodes.org.co/site/vivienda-y-desarrollo-sostenible-un-objetivo-mundial/>
- http://www.eafit.edu.co/centros/urbam/articulos-publicaciones/Documents/urbam_eafit_2016_medellin-medio_ambienteysociedad.pdf