

Informe de Gestión 2014

Dirección de Planeación Estratégica

1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES
2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA
3. VIVIENDA NUEVA
4. PROYECTOS DE HABITAT
5. PROYECTOS ESPECIALES DEL LABORATORIO DE VIVIENDA
6. SISTEMAS DE INFORMACIÓN



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES

La misión de la Empresa de Vivienda de Antioquia está orientada hacia el mejoramiento de la calidad de vida de los antioqueños a través del desarrollo de políticas, programas, proyectos de hábitat y vivienda, y a la promoción y consolidación de comunidades sostenibles gracias a la intervención institucional planificada e integral en el territorio.

Durante el año 2014, la Dirección de Planeación estratégica continuó liderando los procesos de formulación de proyectos de hábitat y vivienda, articulando esfuerzos entre los actores de la gestión de vivienda en el Departamento y apoyando a los municipios en la formulación de proyectos en el territorio. La Dirección realizó acompañamiento técnico a los proyectos que iniciaron ejecución, especialmente los relacionados con el programa de mejoramiento de viviendas, los proyectos de vivienda gratuita y de mejoramientos de entorno, buscando una ejecución acorde a los diseños y a los lineamientos propuestos por La Empresa.

Una de las principales líneas de proyectos de la dirección, es la de hábitat, en la cual se busca la articulación de estrategias que permitan intervenir los entornos urbanos de proyectos de vivienda existentes, e incluso, la conectividad de proyectos estratégicos dentro de un municipio, permitiendo una influencia a mayor escala. El proyecto emblemático de esta línea de la dirección, es el Plan Municipal Integral PMI para el municipio de Vigía de Fuerte, que compone una intervención de gran impacto para todo el municipio, que articula intervenciones de índole físico espacial (urbanístico), económico (productivo) y social.

Además de lo anterior, el Laboratorio de Vivienda y Hábitat, coordinado por la Dirección de Planeación Estratégica, adelantó instrumentos y trabajó en la elaboración de insumos, para las labores de diseño y ejecución de proyectos de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda y entorno y hábitat; además de iniciar la configuración de lo que se ha llamado la “Biblioteca de Vivienda”, compuesta por un grupo de documentos que dan cuenta de la labor de VIVA en el territorio, y proponen diferentes formas de abordar las problemáticas presentadas en el territorio en función de mejorar la calidad de vida de los Antioqueños.

Teniendo en cuenta que el 2014 fue el tercer año de gestión de La Empresa, la experiencia adquirida permitió evaluar procesos internos y dio lugar a grandes aportes a la gestión de calidad de VIVA por parte de la Dirección de Planeación Estratégica; en este orden de ideas, se elaboraron los documentos que recogen el paso a paso necesario para la formulación de proyectos de vivienda nueva y mejoramiento, los formatos de chequeo de información requerida, las fichas de revisión de lotes, entre otros documentos que permiten sistematizar los procesos bajo criterios que se identificaron como claves en los proyectos formulados previamente.

A partir de la experiencia mencionada anteriormente, VIVA se ha convertido en un actor clave alrededor de la vivienda en la Región y en el país, razón por la cual es un referente en cuanto a todos los temas relacionados con investigación, gestión y formulación de políticas públicas. Es por lo anterior, que la Dirección de Planeación Estratégica, también ha asumido un papel de asesoría y acompañamiento técnico en investigaciones adelantadas por instituciones académicas y ha realizado aportes a la construcción de políticas públicas alrededor de la vivienda, propuesta por los Ministerios de Agricultura y de Vivienda Ciudad y Territorio. El apoyo de La Empresa en el marco de los ejercicios académicos y la generación de voluntades políticas de renovación



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

de la forma de hacer vivienda en el país, se han convertido en vías de promoción de variaciones sustanciales en las políticas públicas, y en este sentido, se ha dado lugar a oportunidades de mejorar la calidad de vida no solo de los Antioqueños, sino de la población nacional que se encuentra dentro del déficit de vivienda.

Por otra parte, la Dirección de Planeación estratégica tiene dentro de sus funciones el seguimiento y administración de la información correspondiente a los procesos adelantados por la empresa en sus diferentes líneas; titulación de predios, vivienda nueva, mejoramiento de vivienda, proyectos de hábitat, entre otros. Estas funciones, se optimizaron en el transcurso del 2014, a través de la implementación de nuevos sistemas de organización y presentación de la información.

Para el balance de la administración, se tendrán formulados 269 proyectos, que corresponden a más de 18 mil soluciones, entre viviendas nuevas y mejoramientos; de las cuales 5.093 son urbanas y 13.044 son rurales; alcanzando una cobertura total de 109 municipios.

En el año 2014, se encontraban en ejecución 25 proyectos correspondientes a 1.318 soluciones, de la línea de mejoramiento de vivienda. Se formularon en total 121 proyectos 23 de la línea de mejoramiento, que representan 1828 viviendas y 98 proyectos de vivienda nueva que suman 3.963 soluciones; en proceso de formulación se encontraban 15 proyectos de vivienda nueva, los cuales finalizarán entre el primero y el segundo semestre de 2015.

A continuación se presenta la gestión de la Dirección durante el año 2014, de forma detallada y por cada línea de trabajo, resaltando en cada caso las fortalezas adquiridas desde la experiencia en la formulación, estructuración y ejecución de proyectos; evidenciando las dificultades que generaron retrasos en los procesos y destacando el avance en el alcance de la meta, diferenciando en cada caso los proyectos que finalizaron la formulación durante el año 2014, los que se encuentran en proceso de formulación y los que ya iniciaron proceso de ejecución en el caso que aplique.

2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

La labor misional de VIVA a través de los mejoramientos de vivienda, es reducir el déficit cualitativo de las viviendas en el departamento, a partir de intervenciones puntuales, que buscan dar respuesta a problemáticas que atañen a la habitabilidad de las viviendas; los mejoramientos de vivienda, propuestos por VIVA, son soluciones puntuales a una unidad de vivienda existente que carece de alguna unidad de servicios ya sea, de saneamiento básico o baño, cocina, habitación, salón o presente hacinamiento crítico.

Durante el año 2014, se formularon los proyectos correspondientes a mejoramientos de vivienda a través de recursos del Sistema General de Regalías, se inició la formulación de los proyectos de acuerdos públicos del 2014 y se finalizaron los procesos que se venían trabajando en convenio con la Asociación Nacional para la Superación de la Pobreza Extrema ANSPE, las convocatorias propuestas por VIVA a los municipios en el año 2012 y 2013; y los mejoramientos en convenio con Consolidación Territorial.

La Empresa de Vivienda de Antioquia, a través del programa de Mejoramiento de Vivienda, apunta a la cualificación de las condiciones habitacionales existentes de los hogares más vulnerables en los municipios, al



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

incremento y calidad de las viviendas de acuerdo con el déficit cualitativo reportado en el territorio, propendiendo por la conformación de comunidades sostenibles.

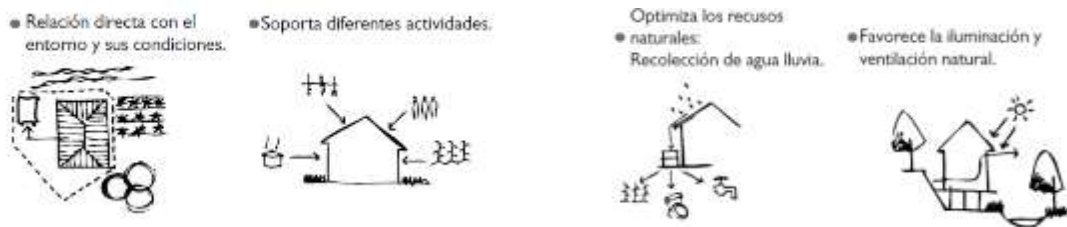
En ese sentido, los mejoramientos de vivienda realizados por la Empresa de Vivienda de Antioquia pretenden reconocer la diferencia entre el mejoramiento para la vivienda rural y la vivienda urbana, asumiendo esto como el motor metodológico de las intervenciones, y que además permita el desarrollo de comunidades sostenibles.

Por consiguiente, es indispensable la apuesta por la lectura del entorno, en la cual se identifiquen contextos, condiciones heterogéneas de la población, climas, actividades socioeconómicas y maneras del habitar; esto con la finalidad de lograr una ocupación responsable del territorio que incentiven actividades productivas y promuevan el desarrollo de las poblaciones.

También es importante que sea asertiva la clasificación de las condiciones de la vivienda, que la definen en el déficit cualitativo o cuantitativo, en razón que gran parte de las viviendas identificadas en el déficit cualitativo, dada sus características habitacionales, requieren vivienda nueva; debido a esto las soluciones propuestas por la Empresa de Vivienda de Antioquia están encaminadas a reducir el déficit cualitativo, pero además a mejorar de manera integral las condiciones reales de esta población.

Cabe resaltar, que para alcanzar el objetivo planteado por el programa de Mejoramiento de Vivienda de VIVA, es indispensable la articulación entre los actores que componen la Mesa de Vivienda de Antioquia, entre los cuales se encuentran cajas de compensación, fundaciones, Gobierno Nacional y entidades del orden departamental y municipal.

Teniendo claro lo anterior, y con el objetivo de evolucionar el concepto de mejoramiento de vivienda, el cual estaba inicialmente direccionado a suplir una o varias necesidades habitacionales sin mejorar de manera integral la calidad de vida de los hogares, se retomaron las premisas planteadas por VIVA y se amplió la visión, para identificar que a través del mejoramiento de vivienda se puede llegar a la construcción de una vivienda progresiva en el tiempo. En este sentido la solución apunta no solo a la disminución del déficit cualitativo, sino también a la construcción de una vivienda digna por medio de módulos individuales agrupados.



PREMISAS DE DISEÑO PARA LOS MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78
 Fax: 261 33 93
 Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)
 Medellín - Colombia - Suramérica

Por otra parte se diseñaron 3 prototipos para la vivienda rural: Módulo de cocina, Módulo de Habitación y Módulo de Saneamiento Básico.



PROTOTIPO MÓDULO BAÑO



PROTOTIPO MÓDULO COCINA

Además de los módulos se proponen las Mejoras locativas, que se refiere aquellas obras menores que tienen como finalidad optimizar las condiciones básicas de salud de los hogares a partir de las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, de acuerdo a los términos del artículo 10° del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; estas pueden ser:

- Habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, y cubiertas.
- Saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social prioritario.
- Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general.
- Sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas.
- Sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios.
- Carencia o vetustez de redes eléctricas, de acueducto, de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

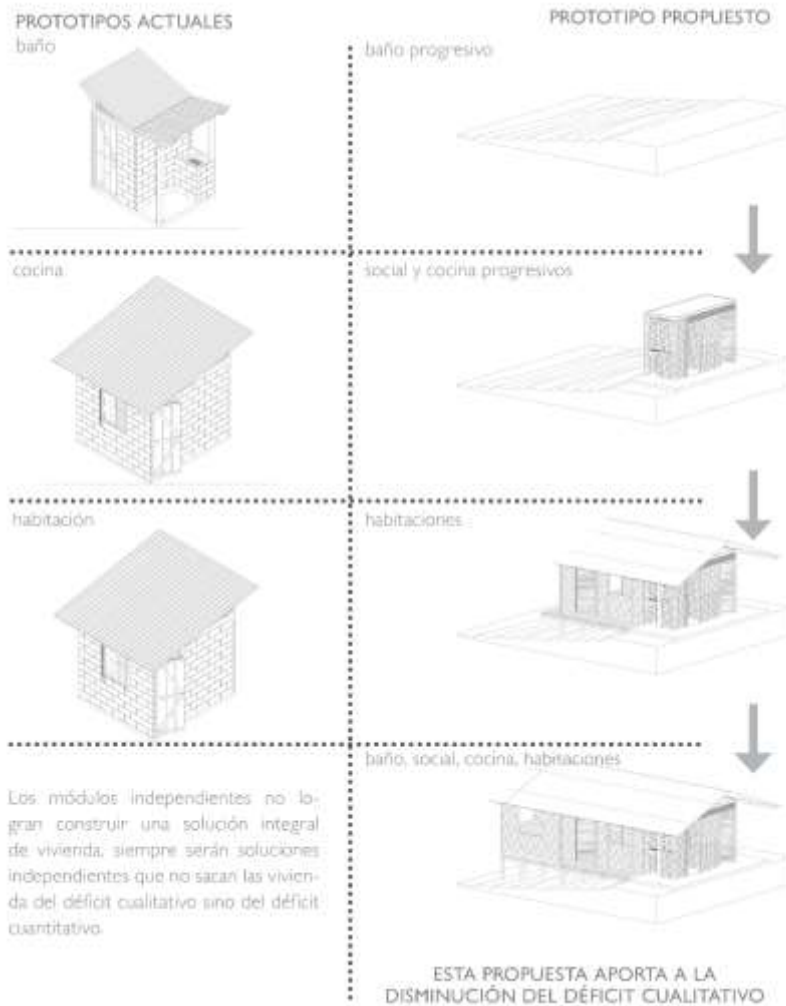
Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

EVOLUCION DEL CONCEPTO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA (APLICADA PARA LA VIVIENDA RURAL)



En conclusión, se ha logrado identificar que el mejoramiento no debería reducirse a intervenciones puntuales que solo mejoran una o varias carencias, permitiendo con esto la continuidad de la vivienda en el déficit cuantitativo, dadas sus condiciones reales; por el contrario, La Empresa de Vivienda de Antioquia busca actuar de manera integral, generando soluciones desde el mejoramiento de vivienda que promuevan mejorar la calidad de vida de los habitantes y reducir de manera eficaz los índices del déficit.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Aspectos positivos y avances

Desde las experiencias en los procesos de formulación y ejecución de proyectos en el año 2014, se afianzaron conocimientos y se adquirieron buenas prácticas, que optimizan la gestión de la empresa en la línea de mejoramiento:

- Teniendo en cuenta que el diagnóstico es el insumo básico para la formulación de proyectos de mejoramiento, y debido a que en numerosas ocasiones se encontraban diagnósticos que no permitían conocer de forma precisa las condiciones técnicas para determinar la intervención, se desarrolló una ficha de diagnóstico técnico que permite la identificación de los miembros de los hogares postulantes, la caracterización de las condiciones habitacionales actuales y la del contexto donde se emplaza la vivienda, reconociendo de manera precisa las intervenciones a realizar. Además, dicho formato permite instaurar capacidades en los municipios en el momento de realizar proyectos de mejoramiento de vivienda.
- Se adquirió experiencia en las actividades concernientes al componente técnico; dado que hay una lectura más clara y precisa al momento de identificar las carencias habitacionales; de la misma forma, se identifica de manera más objetiva las actividades necesarias para dar una respuesta a las falencias encontradas en las viviendas. Esto permite agilizar los procesos en la formulación de los proyectos.
- Se realizó un instructivo para la entrega digital de la documentación social y jurídica de los hogares postulados, lo que permite aumentar el control en la manipulación de la documentación, disminuyendo el riesgo de pérdidas. Adicionalmente permite instaurar capacidades relacionadas con a la formulación de los proyectos de mejoramiento de vivienda a los municipios y demás entidades pertenecientes a la Mesa de Vivienda de Antioquia.
- Se implementó con mayor efectividad el desarrollo de las visitas técnicas para verificar las condiciones habitacionales en el territorio, además se instauró una metodología de trabajo conjunto con los municipios, lo cual permitió mejorar la estructura de la ficha de diagnóstico para evidenciar de manera más precisa las actividades a desarrollar en las viviendas objeto de mejoramiento.
- Hay una mayor capacidad de entendimiento de los diferentes conceptos jurídicos y normativos de los temas correspondientes a los programas de mejoramiento de vivienda aplicables en el territorio.
- Se estructuraron y se instauraron los procedimientos para la formulación y estructuración de los proyectos de mejoramientos de vivienda, de esta manera se adquirió una metodología de trabajo que permite mayor eficiencia y compromiso en el desarrollo de los proyectos asignados.
- Cada uno de los integrantes del equipo de mejoramiento ha desarrollado capacidades en los mismos componentes requeridos en todo el proceso de formulación de los proyectos, esto debido a que no hay procesos individualizados que requieran dependencia de un integrante, exceptuando el cierre presupuestal; esta capacidad técnica permite al equipo afrontar la formulación de los proyectos de manera integral.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

- Se estableció una comunicación más directa con la Dirección de Ejecución y Supervisión, lo que permitió trabajo en equipo y con esto no solo reestructurar los diseños de los módulos de mejoramiento inicialmente realizados sino también implementar ajustes a los procedimientos de formulación y estructuración de los proyectos; lo que conlleva a ser asertivos en el desarrollo integral de las actividades necesarias para dar respuesta a las carencias encontradas en cada una de las viviendas.
- Se identificó la necesidad de integrar al equipo de mejoramiento un profesional encargado de dar seguimiento a las actividades de formulación y estructuración de los proyectos, que direccionan el programa al cumplimiento de los cronogramas y a las metas propuestas.

Dificultades y problemáticas.

De la misma manera que se presentaron avances, existieron dificultades a partir de las cuales se obtuvieron aprendizajes y a las cuales se espera dar respuesta durante el 2015:

- Para la formulación y la estructuración de los proyectos de mejoramiento de vivienda se propuso un esquema bajo el cual, los diagnósticos fueron elaborados por agremiaciones, fundaciones, entes territoriales y los municipios. Lo anterior, dio lugar a que los diagnósticos no contaran con la información detallada o precisa, afectando directamente los cronogramas de entrega inicialmente establecidos, y la objetividad de los proyectos; debido a que muchos de los diagnósticos no precisaban las necesidades de las familias.
Adicionalmente la situación mencionada, conlleva a realizar en repetidas ocasiones una doble visita por parte de VIVA, generando malestar en las administraciones municipales por retrasos en los tiempos y deteriorando las sinergias entre VIVA, los municipios y la comunidad en general, que se ve reflejado en un panorama desalentador frente a los resultados de las metas propuestas.
- Las condiciones presupuestales de los municipios y la priorización de programas de vivienda nueva, ha dado lugar a que el déficit cualitativo sea desatendido y por tanto, los proyectos formulados en la línea de mejoramiento de vivienda, tienden a perder la oportunidad de la ejecución, dando lugar a que se inviertan esfuerzos y recursos en proyectos que posteriormente deben ser reformulados, en función de que a largo plazo se realizan cambios en las viviendas que modifican el diagnóstico inicial.
- La entrega de documentación social y jurídica de los miembros de los hogares, se dificultó en la medida que los municipios, para gran parte de la población seleccionada, no entregaron o no cumplieron con los requisitos inicialmente solicitados; tales como: certificado de la tenencia del predio, sanas posesiones o no se verificó si en realidad las viviendas se encontraban o no en zona de alto riesgo. Esta situación conlleva a cambios continuos de la población, que conllevaron retrocesos en la formulación de los proyectos.
- El periodo comprendido entre la elaboración de los proyectos y la ejecución de los mismos, permite que la situación de los hogares cambie, presentando diferentes situaciones: desplazamiento del hogar, abandono de la vivienda, hacinamiento, separación conyugal, decesos, mejoramiento de la vivienda, entre otros; esta situación hace necesario realizar cambios posteriores a la formulación inicial de proyecto, este escenario afecta la planificación y los cronogramas de los demás proyectos.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Resultados por proyectos durante el año.

Respecto a al aporte de la línea de mejoramiento de vivienda a la meta propuesta por la Dirección de Planeación Estratégica, a la fecha se ha logrado formular y estructurar 69 proyectos de mejoramientos de vivienda en 58 municipios del todo el territorio, para un total de 5.871 hogares postulados; se encuentran en proceso de formulación 41 proyectos en 40 municipios para un total de 5.479 hogares. De los proyectos ya formulados, se está ejecutando 36 proyectos para un total de 3.101 viviendas. Las anteriores cifras corresponden a los siguientes avances por programa:



IMÁGENES CONSTRUCCIÓN DE MEJORAMIENTOS

Regalías Regionales

Para el año 2013 se formuló la primera etapa del proyecto para un total de 465 viviendas, distribuidos en los 10 municipios de la región del Nordeste del departamento; el cual, luego de un proceso de subsanaciones fue aprobado por el OCAD Departamental para la ejecución de las obras.

Para la segunda etapa, con 887 viviendas, se realizó la actualización documental social y jurídica de cada uno de los hogares postulados en conjunto con los municipios y se realizaron las respectivas subsanaciones solicitadas por el Departamento de Planeación Nacional (DPN). Para este caso en particular se establecieron nuevos parámetros de entrega de los proyectos, con la finalidad de facilitar la lectura del órgano evaluador, por consiguiente se reestructuraron los procedimientos articulándose a la metodología asignada por dicho organismo.

Los proyectos para la segunda etapa están formulados y estructurados, pero no tienen a la fecha el aval del Órgano Evaluador.

Mejoramiento de vivienda ANSPE

En el mes de noviembre del 2013 se oficializo el convenio entre VIVA y la ANSPE para la formulación, estructuración y ejecución de 11 proyectos de mejoramiento de vivienda para la población en pobreza extrema, para un total de 534 viviendas. Durante el primer semestre del 2014 se realizó la elaboración de diagnósticos de las viviendas, la formulación y la estructuración de los proyectos, y fueron entregados para a la Dirección de Ejecución y Supervisión para el inicio de las obras.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

En el segundo semestre del 2014, junto con Planeación Departamental y la ANSPE, se realizó la gestión para la financiación de 80 mejoramientos más, con recursos pertenecientes al programa del Contrato Plan Gran Darién.

A la fecha se ha logrado la formulación y la estructuración de 13 proyectos en 13 municipios, para un total de 614 mejoramientos de vivienda que se encuentran en un 80% de ejecución de las obras civiles.

Mejoramiento Consolidación Territorial

Se formuló y estructuró desde el año 2013 los 10 proyectos de mejoramiento de vivienda en articulación con Consolidación Territorial y los municipios. En el año 2014 se inició la ejecución de la primera etapa para los municipios de Anorí, Briceño, Nechí, Zaragoza, y Valdivia.

Convocatoria VIVA – 2012

La convocatoria propone un trabajo articulado entre la Empresa de Vivienda de Antioquia, los municipios, y los demás actores que componen la Mesa de Vivienda, generando actuaciones para promover políticas de responsabilidad social a través de los proyectos de vivienda y hábitat, de esta manera reducir el déficit cualitativo en el territorio.

A la fecha se ha logrado la formulación y la estructuración de 23 proyectos para un total de 2.202 viviendas. Se encuentra en proceso de formulación 33 proyectos con 4.625 viviendas.

La elaboración de los diagnósticos se realizó de manera conjunta con el Comité de Cafeteros y las fundaciones Corbanacol y Fundauniban, permitiendo la verificación de las condicionantes habitacionales de las viviendas visitadas.

Mejoramiento Proyectos con Municipios

En el mes de noviembre del 2013 se oficializaron los convenios entre VIVA y los 10 municipios pertenecientes a este programa para la formulación y estructuración de los proyectos de mejoramiento de vivienda, para un total de 502 viviendas. Durante el primer semestre del 2014 se realizó la elaboración de diagnósticos de vivienda, adicionalmente la formulación y la estructuración de 9 proyectos, los cuales fueron entregados para a la Dirección de Ejecución y Supervisión responsable de las obras.

De la totalidad de los proyectos queda uno por formular para un total de 23 viviendas en el municipio de Andes.

Acuerdos Públicos 2013

Se ha avanzado en la formulación y estructuración de 2 proyectos para un total de 150 viviendas. Para la formulación completa de los proyectos se requiere que El Comité de Cafeteros entregue los diagnósticos de vivienda faltantes.

Los proyectos faltantes por formular son 3, que representan 298 viviendas

Acuerdos Públicos 2014

Se ha avanzado en la formulación y estructuración de 5 proyectos para un total de 445 viviendas. Los proyectos faltantes por formular son 3 con 260 viviendas.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

3. VIVIENDA NUEVA

En esta línea, se desarrollan soluciones de vivienda, en un contexto rural o urbano, con el fin de buscar reducir el déficit cuantitativo en el territorio. Actualmente, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, busca apoyar a los municipios en la formulación y estructuración de proyectos, que implican el diseño, cómo parte fundamental del proceso, y en este sentido, permiten tener mayor influencia en la calidad de vida de los antioqueños, a través de las propuestas arquitectónicas que interpretan las necesidades específicas de las familias y las condiciones del territorio.

Los proyectos de la línea de Vivienda Nueva, se enmarcan en diferentes programas, promovidos por el Gobierno Nacional y a propuestas de La Empresa, que buscan apoyar a los municipios en los procesos de formulación y estructuración de proyectos, que den lugar a la configuración de un Banco de Proyectos, que motiven la asignación de recursos para la construcción de viviendas.

Los proyectos de vivienda nueva, se dividen en tres grupos:

- 1) Vivienda Rural: Se desarrollan en lotes pertenecientes a los beneficiarios, de forma dispersa a lo largo del territorio rural del departamento.
- 2) Vivienda Urbana Dispersa: Viviendas localizadas en los cascos urbanos, en lotes de los beneficiarios o del municipio; generalmente presentan condiciones de medianería y están insertas en zonas urbanas consolidadas.
- 3) Vivienda Urbana Nucleada: Son conjuntos de vivienda, desarrollados en lotes propuestos por los municipios, que son de su propiedad y que se encuentran destinados para proyectos de vivienda que se orientan a beneficiar a los menos favorecidos debido a condiciones especiales como desplazamiento, olas invernales y en general, para atender el déficit cuantitativo municipal.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Aspectos positivos y avances

Durante el año 2014, se continuó con la formulación y estructuración de múltiples proyectos, se inició la ejecución de los proyectos emblemáticos del programa de Vivienda Gratuita, y se iniciaron diseños de proyectos propuestos a lo largo del año por los municipios que solicitaron apoyo a VIVA para dar lugar a acciones en busca de disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en Antioquia. Los principales aspectos a resaltar son:

- Se inició el proceso de ejecución de los proyectos emblemáticos del programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional; lo anterior, permitió realizar un acompañamiento arquitectónico a la ejecución, validando los diseños propuestos y comprobando en obra la pertinencia de las soluciones dadas por el equipo de diseño.

A partir de problemáticas presentadas e identificadas oportunamente en la ejecución de los proyectos, se presentaron soluciones puntuales que permitieron conservar un diseño acorde con los lineamientos de VIVA. Estos aprendizajes, nutrieron considerablemente los diseños, mejorando las dificultades que se presentaron en obra, para nuevos proyectos en los cuales se apliquen los prototipos.



CONSTRUCCIÓN PROYECTO EMBLEMÁTICO PARA EL MUNICIPIO DE ARBOLETES

- Se logró reducir el tiempo de formulación arquitectónica de los proyectos, debido al avance en la construcción del ADN del laboratorio de vivienda. Este aspecto, permitió dar celeridad a los procesos, en la medida en que la representación técnica se desarrolló de una forma más estructurada.
- Debido a que los proyectos formulados por la empresa, se presentaron a diferentes organismos como las cajas de compensación familiar, los municipios, el OCAD Regional, el Banco Agrario, el Gobierno Nacional, entre otros; el equipo de La Empresa adquirió competencias no solo en el diseño, sino en la formulación de los proyectos, lo cual compone un avance considerable en la capacidad técnica del personal.
- Durante el año 2014, se formularon y estructuraron múltiples proyectos que implicaron la articulación estratégica entre el equipo de arquitectos diseñadores y el equipo de estructuración técnica, tanto



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

interno como externo (contratistas para diseños estructurales); esta relación, permitió realizar ajustes pertinentes a los diseños antes de iniciar procesos de obra, con el fin de reducir costos, mejorar técnicamente las propuestas y realizar ajustes necesarios para la estructura portante de los proyectos. Además, la relación estrecha a la que dio lugar esta articulación, permitió adquirir conocimientos por parte de los arquitectos diseñadores, que podrán ser aplicados en próximos proyectos y darán lugar a formulaciones más eficientes y con menores reprocesos.

- Un logro importante durante el año, fue el logro de cierres financieros más ajustados, que requirieron menos cambios en los procesos de formulación; lo anterior, obedece a que el equipo de diseño, ya cuenta con experiencias previas que permiten tomar decisiones prácticas durante la fase de diseño, que benefician en términos económicos al proyecto.
- El trato constante con los municipios, las Corporaciones Autónomas Regionales, las empresas prestadoras de servicios públicos; y en general, los actores involucrados en los procesos de viabilización técnica de los lotes propuestos por los municipios para el desarrollo de los proyectos, ha consolidado la capacidad administrativa del equipo, para afrontar problemáticas técnicas evidenciadas en las visitas de reconocimiento.
- Durante el año se consiguió mejorar el proceso de solicitud de subsanaciones a los municipios, determinando plazos prudentes que permitieran a las administraciones municipales dar respuesta a los requerimientos, pero estableciendo límites de acuerdo a las obligaciones contractuales de las partes, que posibilitaron el avance en los proyectos y la liquidación de algunos convenios que representaban una responsabilidad para la Dirección de Planeación Estratégica, de los cuales no existía ningún producto ya que los municipios no brindaban una respuesta oportuna a las solicitudes.
- Un aspecto importante a resaltar cómo logro durante el año 2014, es la participación en el proceso de formulación de la política pública de vivienda rural, propuesta por el Ministerio de Agricultura; en la cual, fue posible incluir sugerencias de acuerdo a las experiencias vividas en el territorio, tal es el caso de necesidad de mayores áreas construidas; aumentar el presupuesto dispuesto por el Gobierno para cada vivienda, teniendo en cuenta los elevados costos del transporte, dada la localización de las viviendas; dar a conocer las apreciaciones de los beneficiarios en cuanto a los materiales, los sistemas constructivos y los diseños en general; poner en manifiesto las limitaciones administrativas de los entes territoriales en las convocatorias propuestas por el Banco Agrario, y en este sentido, la necesidad de apoyo permanente en estos procesos de formulación; entre otros aspectos que permitieron al Ministerio, tener mayor claridad respecto a la realidad del territorio.

Dificultades y problemáticas.

El proceso de formulación y estructuración de proyectos de vivienda nueva, tuvo múltiples avances en el transcurso del 2014, sin embargo, existen algunas situaciones que representaron inconvenientes para los proyectos:



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

- Una de las problemáticas más evidentes, fue el incumplimiento por parte de los municipios en la entrega de información solicitada; y en algunos casos, la falta de rigor técnico en la elaboración de estudios, que devino en la necesidad de subsanaciones que representaron tiempos extendidos para la formulación de los proyectos.
- Un aspecto que se evidenció durante el año, es la necesidad de establecer una continuidad en el manejo del proceso de estructuración técnica, específicamente en el ciclo comprendido entre el estudio de suelos, la asesoría estructural para el diseño arquitectónico y el diseño estructural para el proyecto; lo anterior, teniendo en cuenta que se requieren ajustes y aclaraciones, que eran de difícil acceso, dado que los estudios iniciales eran suministrados directamente por los municipios, desvinculando a VIVA y entorpeciendo la solicitud de aclaraciones y precisiones requeridas por los diseñadores estructurales.
- El déficit cuantitativo de vivienda, es una problemática que preocupa a las administraciones municipales y a los entes gubernamentales en general; es por lo anterior, que continuamente se otorga prioridad para los proyectos de los cuales se tiene garantía de ejecución. La situación mencionada, genera retrasos en la entrega de los proyectos que solo cuentan con formulación, dando lugar a malestar en las administraciones municipales. Lo anterior es comprensible, debido a que se solicitan los proyectos formulados para iniciar procesos de adquisición de recursos por parte de los oferentes de los mismos.
- Otra dificultad que se presentó comúnmente, sobre todo en los proyectos a ejecutar con recursos del Sistema General de Regalías; fue la falta de claridad en los anexos técnicos tanto para los diseños como para la formulación de los proyectos. Esta situación, dio lugar a la solicitud de subsanaciones en repetidas ocasiones y por lo tanto, al retraso en los tiempos propuestos inicialmente por la Dirección de Planeación Estratégica.
- En los casos en los que VIVA asume la labor de revisión de proyectos, se hace evidente la falta de capacidad técnica por parte de las municipalidades, esta situación, implica la solicitud de aclaraciones, precisiones y subsanaciones, a las cuales no se da respuesta a tiempo o se da de forma incompleta, debido a la incapacidad administrativa de las alcaldías para la formulación y estructuración de proyectos de vivienda.
- En algunos casos, se presentó que los municipios no tenían claridad respecto a las características específicas de los lotes propuestos, en todos los casos y tipologías de proyectos; este punto, implica que en los desplazamientos que realizan los funcionarios de VIVA a los municipios para evaluar técnicamente los lotes, se invierte más tiempo del esperado ya que los acompañantes designados por las alcaldías, no conocen con exactitud la localización de los lotes, la disponibilidad de servicios públicos, las características de las corrientes de agua presentes o las implicaciones de algunos elementos propios del ordenamiento territorial, que no pueden clarificarse en una visita de campo, ni en los documentos suministrados y que repercuten en la continuidad de los procesos de formulación y estructuración.
- A lo largo de la ejecución de los proyectos de vivienda rural en el transcurso del año 2014, existieron diferentes dificultades, relacionadas principalmente con la calidad constructiva por parte de los contratistas encargados. Se presentaron algunos casos en los cuales, por no seguir de forma precisa



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

la planimetría de los diseños estructurales, se incumplió con requerimientos normativos de la NSR10, razón por la cual se solicitaron permanentemente adecuaciones en función de garantizar la seguridad de los beneficiarios.

- En el caso de la vivienda rural, se presentaron problemáticas por modificaciones substanciales de los diseños aportados por VIVA en el período de ejecución de las obras por parte de los contratistas; no solo en términos estructurales cómo se resaltó anteriormente, sino en la disposición y dimensión de vanos, áreas de los espacios y algunas especificaciones técnicas de materiales. Por otra parte, no se manejaron adecuadamente los taludes generados para la localización de las viviendas en los lotes de los beneficiarios, esta situación, puede representar problemas en el futuro, para la seguridad de los habitantes de las viviendas construidas.
- Durante el año 2014 se iniciaron múltiples procesos de ejecución de proyectos de vivienda rural dispersa, que requirieron procesos administrativos que representaron retrasos en los tiempos, cómo la postulación de las gerencias integrales de los proyectos y la consecución de pólizas por parte de los contratistas encargados de la ejecución.
- Una problemática que dio lugar a complicaciones en la ejecución de los proyectos de vivienda rural, es que en los comités de validación de los diseños, llevados a cabo por el Banco Agrario, los municipios y las Gerencias Integrales, la Empresa de Vivienda de Antioquia, tenía voz pero no voto, por lo tanto, se realizaron cambios a los diseños que no eran pertinentes, y no era posible que VIVA ejerciera influencia directa, con el ánimo de mantener las mejores características para la vivienda.

Resultados por proyectos durante el año.

Durante el año 2014, en la línea de vivienda nueva se inició la formulación y estructuración de 8 proyectos, 5 de vivienda urbana nucleada y 3 de vivienda urbana dispersa. Los proyectos mencionados, sumados a 6 proyectos más que habían iniciado proceso de formulación arquitectónica en el año 2013, se encuentran a la espera de la estructuración técnica de los mismos y del diseño estructural en los casos en los que aplica. Estos procesos han presentado retrasos debido al incumplimiento en la entrega de estudios de suelos por parte de los municipios, tanto en tiempos establecidos, cómo en las características técnicas de los mismos.

Se finalizó la formulación y estructuración de 98 proyectos, que suman 3963 soluciones de vivienda 597 urbanas y 3366 rurales. Adicionalmente, en el caso de vivienda rural, se formularon 25 proyectos que no fueron viabilizados, que suman 1103 soluciones.

A continuación se presentan los avances por programa, en los cuales se trabajó durante el año 2014, y a los cuales aportó la Dirección de Planeación Estratégica con soluciones de vivienda urbana y rural:

Vivienda rural.

La Empresa de Vivienda de Antioquia, en la línea de vivienda nueva, ha atendido con especial énfasis el tema de la vivienda rural, cómo una oportunidad clara de reducir el déficit cuantitativo en la región. En este orden de ideas, se ha llevado a cabo un proceso democrático mediante convocatorias, ofreciendo apoyo en la formulación y estructuración de proyectos de vivienda rural.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

En el año 2014, se acompañó el proceso de ejecución de proyectos de vivienda nueva rural postulados a las Convocatorias del Banco Agrario de los años 2012 y 2013, realizando acompañamiento arquitectónico para garantizar el cumplimiento de los criterios de diseño.



CONSTRUCCIÓN CASA T2 EN HELICONIA



CONSTRUCCIÓN "PALAFITO" EN MURINDÓ

Desde la Mesa de Vivienda de Antioquia se ha trabajado de manera conjunta con 32 Entidades de orden Nacional, Departamental, Municipal, Privado y Solidario. Hemos construido y compartido nuestras reflexiones y experiencias sobre la vivienda rural, en relación con temas como: área, costos, tipología, estructura, materiales, redes.

La experiencia en los procesos de formulación y ejecución de proyectos, permitió avanzar en la modificación y adecuación de tipologías pertinentes y adecuadas al contexto geográfico, cultura y actividad productiva; en este sentido, se trabajó sobre la tipología Casa T1 y se realizaron ajustes que dieron lugar a la Casa T2, propuesta para los proyectos en ejecución con recursos del Sistema General de regalías. La nueva propuesta implica una mejor relación con el contexto, en términos de apertura al paisaje y permite un mejor desarrollo del corredor, cómo elemento fundamental de la vivienda rural.



PROTOTIPO CASA T1



PROTOTIPO CASA T1



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Durante el año 2014, se formularon en total 78 proyectos, que representan 3.308 soluciones que iniciaron proceso de ejecución o están en camino de iniciar; además, se formularon 25 proyectos que no fueron viabilizados, que suman en total 1.103 soluciones de vivienda, correspondientes a los programas de convocatorias del Banco Agrario del año 2013, tanto ordinaria como desplazados; a los proyectos del Pacto Agrario, convenios para desarrollar Vivienda Indígena y los proyectos para ejecutar recursos del Sistema General de Regalías en los municipios del Suroeste y el Magdalena medio.

Regalías Regionales.

En el segundo semestre del año 2013, se inició el proceso de formulación y estructuración de los proyectos regionales de vivienda nueva para el Magdalena Medio y el Suroeste, a ejecutar con recursos del sistema General de regalías. Estos dos proyectos representan 823 viviendas distribuidas en 29 municipios, 351 viviendas urbanas y 472 viviendas rurales.

La formulación y estructuración de los proyectos de Vivienda nueva para el programa de Regalías Regionales, implicó el diseño arquitectónico, diseños hidrosanitarios, diseño eléctrico, diseños estructurales y en general, la compilación y organización de la documentación técnica solicitada por el OCAD, para la aprobación de los proyectos.

Además, se dio respuesta a las solicitudes de subsanación requeridas por los organismos evaluadores, a saber: Ministerio de Vivienda, Departamento Nacional de Planeación, Banco Agrario y Ministerio de Agricultura. Los procesos de subsanación implicaron modificaciones a la planimetría, consecución de documentos adicionales y elaboración de aclaraciones tanto escritas como planimétricas.

Los proyectos se encuentran distribuidos en el territorio de la siguiente manera:

Región Magdalena Medio:

Vivienda Rural dispersa: Maceo, Puerto Nare.

Vivienda Urbana dispersa: Maceo y Yondó.

Vivienda Urbana Nucleada: Puerto Triunfo, Caracolí, Puerto Berrio.



Región Suroeste:

Vivienda Rural dispersa: Jardín, Tarso, Titiribí, Caramanta, Santa Bárbara, Valparaíso, Salgar, Betulia, Pueblorico, Urrao, Angelópolis, Montebello, Hispania, Jericó y Fredonia.

Vivienda Urbana dispersa: Jericó, Concordia, Venecia, Tarso.

Vivienda Urbana Nucleada: Andes, Venecia, Ciudad Bolívar, Betania, Amagá, Tâmesis, La Pintada, Tarso.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)
Medellín - Colombia - Suramérica

Convocatoria 2012.

En la convocatoria de formulación y estructuración del año 2012, se viabilizaron 14 proyectos, de los cuales, ya se encuentran finalizados 3 proyectos de vivienda rural dispersa, correspondientes a los municipios de Guatapé, Támesis y Uramita. Estos proyectos suman 149 soluciones de vivienda.

Además, también se liquidó el convenio de 32 viviendas urbanas nucleadas para el municipio de Belmira ya que se entregaron a satisfacción los productos del convenio. Se finalizó el proceso de diseño y estructuración para el proyecto de vivienda urbana nucleada en el municipio de Sonsón, correspondiente a 50 viviendas y el de vivienda urbana dispersa en el municipio de Apartadó, en el marco del convenio con la Fundación Diocesana Compartir, que suma 21 soluciones más.

Se encuentran en formulación 7 proyectos en los municipios de: Peque, Fredonia, Carepa, San Rafael (3 Proyectos) y Alejandría. Estos ya cuentan con diseños arquitectónicos, sin embargo aún falta estructurar técnicamente los proyectos, con los diseños hidrosanitarios, eléctricos y los diseños estructurales.

El convenio con el municipio de San Francisco, fue liquidado por incumplimiento por parte del municipio, ya que no suministró a VIVA los insumos necesarios para la formulación y estructuración del proyecto.

Convocatoria 2013.

En la convocatoria de formulación y estructuración del año 2013, se viabilizaron 7 proyectos, de los cuales, ya se encuentra finalizado un proyecto de vivienda rural dispersa, correspondiente al municipio de Angostura, de 37 soluciones de vivienda.

Actualmente, se encuentran en formulación 6 proyectos en los municipios de: Amagá, Amalfi, Chigorodó (Corbanacol); Caucaasia, Sonsón y Puerto Triunfo. Estos ya cuentan con diseños arquitectónicos, sin embargo aún falta estructurar técnicamente los proyectos, con los diseños hidrosanitarios, eléctricos y los diseños estructurales.

Se han presentado retrasos en los cumplimientos de los convenios, debido a que los municipios han incumplido los plazos de entrega de los insumos técnicos necesarios para la elaboración de diseños, correspondientes a los estudios de suelos y a los levantamientos topográficos.

Acuerdos Públicos 2013.

Para el período del año 2013, se firmaron 5 convenios con los municipios de Arboletes, Concordia, Santa Bárbara, San Andrés de Cuerquia y El Santuario. Estos convenios corresponden a la formulación y estructuración de vivienda nueva y para la estructuración técnica de proyectos ya diseñados en el caso de dos municipios. La distribución de soluciones por proyecto es la siguiente:

Arboletes: Proyecto 200 viviendas

Concordia: Proyecto 152 viviendas.

Santa Bárbara: Proyecto 40 viviendas.

San Andrés de Cuerquia: Diseños hidrosanitarios, eléctricos, y presupuesto de proyecto entregado por el municipio.

Santuario: Diseños hidrosanitarios, eléctricos, y presupuesto de proyecto entregado por el municipio.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

El proyecto para el municipio de Arboletes, ya se encuentra formulado y estructurado, y se espera iniciar el proceso de liquidación en el 2015. Respecto a los proyectos de Santa Bárbara y Concordia, aún no se cuenta con los diseños técnicos.

Los convenios con los municipios de San Andrés de Cuerquia y El Santuario fueron liquidados, debido a que los municipios incumplieron con los plazos establecidos para subsanar los requerimientos de VIVA.

Acuerdos Públicos 2014.

En el marco de los acuerdos públicos del año 2014, Se espera firmar 10 convenios con los siguientes municipios: Andes, Concepción, Entreríos, Santo Domingo, Mutatá, Marinilla, Angostura, Santa Fe de Antioquia, Venecia y San Juan de Urabá.

Los convenio corresponden a la ejecución de proyectos de vivienda nueva; no obstante que los convenios sean para ejecución, se realiza una revisión arquitectónica y técnica de los mismos, de forma que se garantice el cumplimiento de los lineamientos propuestos por La Empresa, para el bienestar de los beneficiarios.

4. PROYECTOS DE HABITAT

La Empresa de Vivienda de Antioquia como decisión estratégica de intervención en el territorio, adelantó la formulación de los Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat, pues hemos entendiendo que las viviendas de interés prioritario no deben ser piezas aisladas del contexto urbano o rural donde se implanten, sino que requieren estar integradas con el territorio, propiciar cambios en la forma de relacionarse en los espacios colectivos y de generar acciones que apunten a la sostenibilidad y a la convivencia. Por esta razón se han realizado ejercicios de ordenación territorial donde se articulan algunas intervenciones que se tiene previsto ejecutar (vivienda, infraestructura, espacios públicos, etc.) con la trama urbana existente, para ayudar a consolidar espacios públicos que las conecten, sean detonantes del cambio y escenarios del desarrollo de los municipios. El modelo de intervención sobre el hábitat de VIVA, considera las variables físicas, económicas, ambientales y sociales en la construcción de espacios dignos para que vivan los antioqueños no solo en la escala residencial, sino también de los espacios colectivos aledaños a las viviendas.



FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE HABITAT



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Se aborda el territorio en dos escalas: Municipal y Barrial. De estas escalas se formularon tres tipos de proyectos.

Proyecto Municipal Integral - PMI: Plan de gran impacto y envergadura a corto plazo, que articula intervenciones de índole físico espacial (urbanístico), económico (productivo) y social. Este tipo de proyecto solo será desarrollado en el municipio de Vigía del Fuerte, debido a la complejidad que implica la coordinación de los esfuerzos y recursos de diferentes entidades de la gobernación, el municipio y entidades privadas en la realización de una propuesta integral y en la ejecución de todas las obras planteadas.

Mejoramiento Municipal de Entorno - MME: Proyecto de escala intermedia e impacto a mediano plazo. Reconoce la estructura urbana y articula los proyectos planteados por el municipio beneficiario y el departamento para maximizar el impacto de estas pequeñas intervenciones en pro de la población local y de la cualificación del hábitat. VIVA ofrece al municipio apoyo con el diseño de un proyecto de espacio público de su elección, que tenga recursos garantizados para su ejecución y no haya sido formulado. Estos diseños buscan ayudar a consolidar la trama urbana, además de servir de modelo sobre cómo realizar intervenciones urbanísticas y espacios públicos.

Mejoramiento de Entorno - ME: Proyecto de pequeña escala e impacto inmediato. Se trata de intervenciones sobre el espacio público desarrolladas en proyectos de vivienda de anteriores administraciones de VIVA, que por limitaciones presupuestales no consolidaron los espacios colectivos aledaños. Para desarrollar los proyectos, los municipios deben garantizar la finalización de las viviendas, con canoas, bajantes y redes de servicios públicos domiciliarios, así como el suministro de toda la información necesaria para elaborar la propuesta urbano-arquitectónica. Por su parte VIVA realizará la formulación de todos los diseños arquitectónicos, técnicos y presupuestos necesarios para la ejecución de las obras y acompañará durante la construcción de las mismas.

Aspectos positivos y avances

A lo largo del 2014, se presentaron diferentes situaciones que dieron lugar al mejoramiento continuo de los procesos del equipo, y a mejores respuestas por parte de VIVA a las problemáticas encontradas en el territorio, además de soluciones prácticas a las problemáticas del día a día. El trabajo realizado ha permitido la articulación efectiva de los profesionales técnicos y sociales bajo estrategias unificadas de intervención en el territorio, que logran que la Empresa de Vivienda, y por ende la gobernación de Antioquia, obtengan la confianza y el apoyo no solo de las administraciones locales, sino también de la comunidad, durante la ejecución de proyectos de alta complejidad como los Proyectos Municipales Integrales.

El trabajo continuado de los integrantes del equipo técnico y social en el PMI de Vigía del Fuerte, ha ayudado para poder desarrollar importantes capacidades de gestión, que han hecho que VIVA se convierta en la entidad coordinadora de la información y de la logística para diferentes dependencias de la gobernación en el municipio.

El trabajo conjunto con asesores especializados en urbanismo, ha permitido que el equipo (y por ende la Empresa de Vivienda de Antioquia) desarrolle criterios o capacidades para: el análisis de los territorios, la formulación de estrategias acotadas de intervención y la realización del seguimiento o la sistematización de intervenciones; todo ello acorde con las políticas, las capacidades de la administración pública, así como con los recursos y alcances de los que dispone VIVA.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

La posibilidad de desarrollar múltiples proyectos de espacio público en torno a las viviendas, ha servido para que la empresa desarrolle metodologías que determinen los alcances y etapas de trabajo, incluyendo los tiempos y personal requerido para elaborar cada Mejoramiento de Entorno. Dicha metodología ha sido probada y ajustada conforme se ha realizado el trabajo requerido y ha permitido la correcta integración de los arquitectos diseñadores con los técnicos estructurales, hidráulicos, de presupuesto y personal social.

Pese a que los proyectos de mejoramiento de entorno tienen grandes limitaciones presupuestales y las soluciones planteadas no son tan completas como podría desearse; la experiencia adquirida ha permitido definir qué áreas priorizar, de modo que se pueda garantizar que los proyectos funcionen técnicamente y se cualifique el hábitat con espacios públicos estéticos, ergonómicos, accesibles y durables.

El diseño de proyectos de urbanismo en diferentes municipios, ha permitido tipificar unidades constructivas del espacio público, que se adaptan a las diferentes condiciones culturales, físicas, medioambientales y presupuestales de los diferentes territorios. La elaboración de dicho catálogo, junto con la experiencia adquirida durante la formulación y ejecución de los Mejoramientos de Entorno, ha permitido la construcción de una cartilla de Espacio Público para Antioquia. Se trata de un manual de buenas prácticas y de lenguaje simple, que busca convertirse en una guía didáctica para todas aquellas entidades involucradas en la creación y construcción de espacios colectivos.

Además de lo anterior, debe resaltarse el alto cumplimiento por parte del equipo de formulación, de los cronogramas propuestos (plazos de formulación y diseño de los proyectos de mejoramiento de entorno), así como de las fechas de entrega de la información, a la dirección de ejecución o a los municipios que se habían pactado.

A pesar de que normalmente todos los proyectos necesitan ajustes durante el proceso de ejecución; la elaboración de topografías previas por parte de VIVA, la visita de campo del personal que diseñará el proyecto y la simpleza de los diseños, han permitido realizar propuestas y presupuestos que no han requerido grandes ajustes económicos o de tiempo durante la ejecución.

La interdisciplinariedad del equipo técnico, que cuenta con arquitectos, urbanistas, ingenieros y paisajistas, ha permitido que además de diseñar espacio público o mobiliario inclusivo y accesible, se cuente con un paisajismo compuesto por especies vegetales adaptadas a cada lugar, lo que mejora las condiciones bioclimáticas y de sostenibilidad, sin demandar mantenimientos adicionales por parte de los residentes.

El trabajo en común realizado con el equipo social, ha permitido que las intervenciones respondan a las necesidades y anhelos particulares de cada comunidad resaltando valores propios del entorno, de sus habitantes y estimulando el sentido de pertenencia. La gestión del equipo social, junto con el acompañamiento del equipo técnico, ha permitido que las actividades adicionales de arte urbano que se han realizado en algunos proyectos, estén acordes con la idiosincrasia de la comunidad y los lineamientos estéticos o arquitectónicos del proyecto.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Tanto los municipios como otras entidades académicas que tienen relación con temas de urbanismo, reconocen la valía y el aporte que constituyen los proyectos de mejoramiento de entorno, en la búsqueda por cualificar o mejorar las características del espacio público en los diferentes municipios del departamento.

Dificultades y problemáticas.

PMI - La formulación de los proyectos municipales integrales ha sido la tarea más compleja que ha desarrollado el equipo de trabajo por diferentes razones, sin embargo entre las principales dificultades del proceso podemos resaltar:

- La falta de referentes metodológicos precisos o de directrices de trabajo específicas, que definieran el alcance de las tareas que se querían desarrollar (PMI-MME), conllevó a que se dieran reprocesos y gran cantidad de ajustes en la etapa de formulación de los productos.
- Debido a la demora y a las dificultades para elegir los municipios que tendrían PMI y Mejoramiento Municipal (MME), se hizo compleja la planeación de los plazos de trabajo, así como la coordinación con los municipios y encargados de la edición final de los productos.
- El momento en que se desarrollaron los documentos PMI-MME, con sus recomendaciones para la consolidación de la trama urbana de las diferentes cabeceras municipales no ha sido el más indicado, puesto que se debió haber realizado preferiblemente al inicio de cada administración y no a mediados o finales del periodo de gobierno. Lo anterior ha dificultado que los municipios destinen recursos para la ejecución de las propuestas formuladas y hará menos probable que las comunidades o las nuevas administraciones adopten las recomendaciones en el futuro.
- La falta de recursos adicionales por parte de VIVA o la gobernación para hacer nuevas obras en los municipios hacen poco atractivos los proyectos de Mejoramiento Municipal para los gobiernos locales. En muchas ocasiones a los municipios no les interesa que otras entidades les definan como o donde diseñar sus proyectos, así carezcan de recursos técnicos, la experiencia o el personal para hacerlo, puesto que ya tienen definidos sus intereses o han contraído compromisos previamente.
- Debido a que los proyectos no tienen un carácter vinculante, sino de cooperación voluntaria entre VIVA y el municipio, al momento de diseñar los proyectos priorizados ha existido dificultad para conseguir insumos por parte de las alcaldías (planes o esquemas de ordenamiento territorial, topografías, planos de redes hidráulicas aledañas, estudios de suelos, entre otros) lo que retrasa los procesos de formulación de algunos proyectos.
- Debido a que los proyectos no tienen plazos legales, el personal técnico de VIVA, ingenieros y arquitectos, ha sido reasignado en repetidas ocasiones a otras tareas más urgentes, lo que ha provocado que los diseños priorizados se tomen más tiempo de lo previsto y se genere malestar con las administraciones municipales.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

MME- A pesar de que la metodología de trabajo de los mejoramientos de entorno pudo definirse muy bien y ajustarse con el tiempo gracias a que se han realizado más de 15 proyectos, se presentaron algunas dificultades entre las que podemos resaltar:

- La demora para recibir topografías definitivas, con localización y cota de implantación final de cada una de las viviendas donde se realizarían los mejoramientos de entorno, produjo retrasos significativos en el inicio de la formulación de algunos de los proyectos.
- Los retrasos para recibir información tal como los certificados de propiedad del lote en que se realizarán los mejoramientos de entorno; los certificados de que se terminarían las viviendas con canoas y bajantes por parte de las alcaldías; los estudios técnicos o estudios de suelo adicionales necesarios; y las certificaciones de retiro a fuentes de agua, vías u otros elementos físicos importantes por parte de los municipios; ocasionaron demoras significativas en la fecha de entrega de nuestros diseños, o reprocesos sobre los que ya se habían realizado.
- En algunos municipios los proyectos tienen una extensión y necesidades físicas mayores a las que se pueden cubrir con los recursos disponibles, lo que ocasiona que los diseños de los mejoramientos de entornos sean demasiado simples, no tengan todos los elementos necesarios para resolver cada una de las necesidades de la comunidad, o cumplir con las expectativas estéticas mínimas que se esperan de una obra realizada por VIVA.
- Debido a que los ingenieros hidráulicos o estructurales de la empresa atienden múltiples proyectos simultáneamente, en algunas ocasiones fue difícil obtener los conceptos técnicos necesarios para terminar la formulación de los proyectos y poder presupuestarlos. Lo anterior generó en algunos momentos retrasos en la entrega de los proyectos a las dependencias correspondientes.
- Por último, la cantidad de dinero disponible para ejecutar obras es muy poca si se compara con la cantidad de recursos que debe invertir la empresa para formular los proyectos, lo que pone en entredicho su efectividad. Debido a la complejidad de diseñar espacio público en lugares distantes, con topografías diversas y con preexistencias a conservar; se requiere gran cantidad de estudios técnicos previos, diseños urbanísticos complejos detallados en gran cantidad de planos y presupuestos exactos que aseguren la viabilidad durante su ejecución.
- Los proyectos no han podido realizarse completamente de la mano de la comunidad porque daría lugar a que se produjeran expectativas superiores de lo que en realidad se puede financiar. Por esta razón se realiza solo trabajo de socialización de lo diseñado, lo que sumado a que los tiempos entre el diseño y el inicio de la ejecución son muy largos, y las personas olvidan rápidamente los diseños, hace que la comunidad sienta que no se les ha tenido en cuenta lo suficiente.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Resultados por proyectos durante el año.

A la fecha se ha logrado formular y estructurar 23 proyectos de hábitat en sus diferentes escalas. 7 Proyectos Municipales que son misionales de la Empresa, y 16 proyectos de Mejoramiento de Entorno de Viviendas.

Se elaboró un (1) Proyecto Municipal Integral - PMI para el municipio de Vigía del Fuerte (que incluye la formulación de la estrategia física, social, el diseño priorizado donado al municipio y la sistematización de todo el proceso)

Se elaboraron seis (6) Mejoramientos municipales de Entorno – MME en igual número de municipios (se incluye el documento de diagnóstico y formulación de lineamientos, así como el diseño priorizado para 2 municipios)

Se elaboraron diez y seis (16) Mejoramientos de entorno – ME en 15 municipios, de los cuales solo 14 se prevé que sean ejecutados, por lo que se ha impactado un total de 1138 hogares.

Mejoramientos de Entorno

A la fecha se formulado, presupuestado y entregado 12 proyectos a la dirección de ejecución para su construcción. Dichos proyectos se localizan en los municipios de Alejandría, Caracolí, Concepción, Donmatías, Giraldo, Ituango, La Unión, Marinilla, Puerto Triunfo, Sonsón y Yolombó. En dichos proyectos se invertirán recursos por 1031 millones de pesos de VIVA y 260 millones de los municipios (Donmatías, Sonsón y Caracolí) para ejecutar las obras y se beneficiará a 1138 hogares.

El proyecto del municipio de Guatapé se encuentra formulado y a la espera de ajustes de acuerdo al estudio de suelos que deberá suministrar el municipio para intervenir un talud en la zona de acceso. El presupuesto se encuentra formulado y tiene presupuesto reservado para las obras que hacen falta, pero requiere ser actualizado a los precios de 2015 para poderse ejecutar. Para este proyecto VIVA aportará recursos por 100 millones de pesos y se beneficiarán a 55 familias.

El proyecto de San Carlos se encuentra formulado con planimetría, detalles constructivos y presupuesto completo, pero se está a la espera que el municipio certifique que va a finalizar las viviendas, que entregue la resolución con la que demuestra la propiedad de todo el lote y a que entregue el compromiso de que aportará los recursos faltantes para hacer las obras. Para este proyecto VIVA aportará recursos por 76 millones de pesos y se beneficiarán a 56 familias.

Adicionalmente se han realizado dos (2) proyectos, (Venecia y Maceo) que aunque tienen diseños y presupuestos ajustados a los recursos que iba a invertir VIVA, no podrán ejecutarse puesto que la comunidad no ha cancelado los recursos que adeuda a la Empresa por crédito puente.

Finalmente, en la actualidad el equipo se encuentra formulando dos proyectos adicionales de espacio público para complementar los proyectos de vivienda gratis del Gobierno Nacional que se construirán en los municipios de Turbo y San Carlos. Se espera entregar toda la información en los primeros meses del 2015 de modo que pueda ser ejecutada durante el mismo año.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica



RESULTADO MEJORAMIENTO DE ENTORNO URBANIZACION PRADERAS DEL SOL EN EL MUNICIPIO DE GIRRALDO

Mejoramientos Municipales de Entorno: Con el fin de cumplir la meta del Plan de Desarrollo de VIVA de realizar 9 Proyectos Municipales Integrales, pero ante la directriz del señor Gobernador de realizar solo 1 (el de Vigía del Fuerte) para concentrar todos los esfuerzos institucionales; se decidió elaborar 6 Mejoramientos Municipales de Entorno (como una versión de alcance moderado y elaborada sin las demás entidades de la gobernación) en los Municipios de Alejandría, Maceo, Peque, Titiribí, San Carlos y Yolombó.

Al día de hoy, hemos elaborado el borrador de todos los documentos y diseñado los proyectos priorizados que los municipios nos solicitaron (2 proyectos de espacio público en el municipio de Yolombó, 1 en Maceo y recomendaciones para rediseñar en Titiribí).

Adicionalmente se sostuvieron reuniones con el municipio de Alejandría, pues ellos querían incorporar conceptos de planificación contenidos en los documentos MME a la revisión del EOT que se encontraban adelantando.

Se encuentran formulados, diagramados y con edición final el documento final de los MME de 3 municipios. Adicionalmente se elaboraron manuales con el paso a paso de como formular dichos proyectos para que personal de la empresa pueda replicarlos en el futuro.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

PMI Vigía del Fuerte: Realizar un Proyecto Municipal Integral, implica para VIVA dos etapas de trabajo diferenciadas.

Un primer momento en el que se estudia el territorio, se realizan diagnósticos, se formulan estrategias de intervención social y física integrales, se realizan mesas de trabajo en las que se coordinan a los actores interesados en intervenir y se realiza un trabajo de sensibilización y preparación con la comunidad. De esta etapa, VIVA cuenta a la fecha con un documento de sistematización del proyecto que fue organizado, editado y diagramado en el año 2014.

Un segundo momento tiene que ver con el acompañamiento a las secretarías e instituciones privadas que se encuentran ejecutando sus obras en el territorio. Se trata de brindar apoyo con la logística, el trabajo social y de apropiación de obras por parte de la comunidad, la creación de estrategias comunicacionales para la divulgación de los logros, la organización de eventos de inicio o fin de etapas y por supuesto la ejecución de las obras propias de VIVA.

Respecto a las obras, en el año 2014 VIVA ha trabajado en los procesos de titulación y diseño de 25 viviendas para el casco urbano. Se trata de inversiones por 700 millones de pesos para las viviendas y 120 millones de pesos para los procesos de regularización en la propiedad de predios.

Todos estos proyectos físicos, sociales y de gestión, benefician directamente a 2439 personas de la cabecera y por ende a las 8344 personas que habitan el municipio. En el caso particular de nuestro proyecto de vivienda, se está trabajando para brindar un nuevo hogar a 25 familias, y con el proyecto de titulación se benefician a 556 familias más.

Reubicación de Murindó: Con el fin de completar las intervenciones sobre el hábitat por parte de la Empresa, VIVA se encuentra apoyando el proyecto de reubicación de la cabecera municipal del municipio de Murindó. Debido a la envergadura del proyecto, se contará en reemplazo de 2 MME para efectos de la meta del Plan de Desarrollo.

A pesar de que personal técnico ha acompañado las reuniones y visitas de campo que ha realizado la Gobernación, el equipo de diseño no ha recibido los insumos necesarios para poder comenzar a formular el esquema urbano y de usos de la nueva población. Se espera que tan pronto el Departamento Administrativo de Planeación suministre el censo de Población a reubicar, la topografía y delimitación del lote a intervenir y el diagnóstico social se retomarán las tareas de diseño por parte de VIVA.

5. PROYECTOS ESPECIALES DEL LABORATORIO DE VIVIENDA

Desde las experiencias adquiridas a través de la formulación y gestión de proyectos por parte de VIVA, se ha logrado consolidar un conocimiento alrededor de la vivienda, sus dinámicas y en general la relación con su entorno y emplazamiento; y en este sentido, las diferentes respuestas que demanda un territorio tan diverso y complejo cómo es la geografía de Antioquia.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

En este orden de ideas, La Empresa ha buscado transmitir el conocimiento adquirido a partir del año 2012, cuando se inició la implementación del plan de desarrollo Antioquia la Más Educada, por lo anterior, actualmente se encuentra en consolidación, la llamada: “Biblioteca de Vivienda”, conformada por un grupo de publicaciones que recogen los adelantos de VIVA en los diseños de prototipos de vivienda nueva y mejoramiento, los lineamientos aplicables para la formulación de proyectos y elaboración de diseños, con base en la realidad del territorio; el análisis de las principales variables que inciden en las propuestas de vivienda y hábitat y textos en los que se presentan respuestas a preguntas que han direccionado el actuar de La Empresa en función de mejorar la calidad de vida de las personas.

Aspectos positivos y avances

Se ha conseguido tener una participación activa, en proyectos de investigación adelantados por grupos académicos y universidades, no siempre de manera formal en marcos contractuales, pero siempre dando lugar a ejercicios de retroalimentación.

También es importante resaltar, que ha existido una búsqueda constante desde el Laboratorio de Vivienda, de consolidar los prototipos base con los cuales formular los proyectos de vivienda a lo largo del territorio; estos prototipos se han adelantado para diferentes programas y convocatorias, y garantizan una búsqueda de calidad de la vivienda, teniendo en cuenta las limitaciones presupuestales, y aplicando el conocimiento adquirido a partir del reconocimiento del territorio a lo largo del Departamento.

Dificultades y problemáticas.

En términos generales, la labor de La Empresa en esta línea ha dado lugar a grandes avances y a una participación activa como actor de los temas de vivienda en el Departamento; sin embargo, se han presentado problemáticas relacionadas principalmente con la falta de tiempo para la construcción del conocimiento que se busca dejar como legado por parte del equipo de VIVA; es así, que el ejercicio de la labor misional principal de la empresa, ha dejado poco espacio para la configuración de los documentos y productos propuestos; sin embargo, no ha sido un impedimento para encontrar la manera de dar lugar a la materialización de un ideal por el cual se ha trabajado desde el inicio de esta administración, como es la transformación de La Empresa, pasando de ser un cofinanciador de proyectos, al gestor principal de los proyectos en el territorio.

Resultados por proyectos durante el año.

Cartilla de Espacio Público

La cartilla de espacio público, es un documento que recoge los lineamientos específicos para el diseño de espacios públicos de calidad, en el territorio Antioqueño, teniendo en cuenta limitaciones de transporte de material, presupuestos reducidos, capacidades de mano de obra calificada, entre otros factores que para el caso de los municipios de Antioquia, inciden considerablemente en la construcción y diseño del espacio público.

La cartilla contiene un capítulo introductorio, que contiene criterios y parámetros básicos de diseño; un capítulo de tipificación de



Ver: [141114 CARTILLA EP.pdf](#)



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

situaciones, que incluye casos de estudio a manera de ejemplo, con el fin de evidenciar las buenas prácticas aplicables. Posteriormente, en una parte más técnica, se desarrollan las unidades constructivas del espacio público y un capítulo de silvicultura, el cual pretende dar a conocer, las especies acertadas para implementar en los diseños urbanos, que garanticen condiciones de confort, ornamento y durabilidad, además de la protección ambiental del territorio. Finalmente, se concluye con un capítulo de referencia a documentos técnicos y anexos, que son complementarios a la información aportada por la cartilla.

Cartillas Mejoramiento, Mejoramiento de Vivienda y Vivienda Progresiva

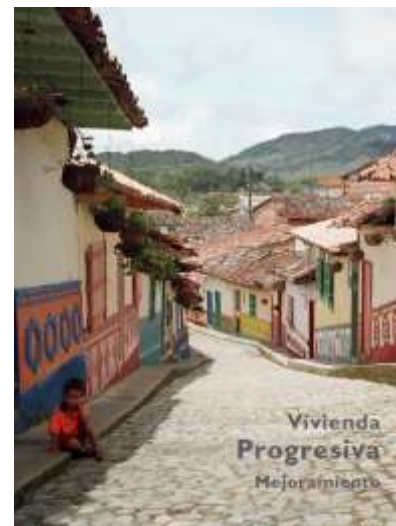
La cartilla de mejoramiento, es un documento con gran carácter gráfico, que busca transmitir las acciones que ha desarrollado VIVA en el territorio, a partir de la implementación de los módulos de mejoramiento y las mejoras locativas. En primer lugar, la cartilla presenta una lectura del contexto, desde las características de disponibilidad de recursos básicos, la caracterización climática y las oportunidades que ofrece el territorio.

Posteriormente, se explican los criterios de diseño de los módulos de mejoramiento y se presenta la planimetría e imágenes de los mismos, ilustrando la obra de VIVA a lo largo de Antioquia desde esta línea de acción. Además de lo anterior, se proponen los lineamientos de emplazamiento, que son factores claves en el momento de ejecutar los proyectos y finalmente, se complementa la información con los requisitos para acceder a los mejoramientos, la presentación de los programas que actualmente dan lugar a la ejecución de este tipo de soluciones para reducir el déficit cualitativo y se comparten las experiencias vividas en el proceso de formulación y ejecución de proyectos de mejoramiento por parte de VIVA, de forma que puedan aplicarse los conocimientos adquiridos en futuras administraciones, y en general, por los entes territoriales.

Por otra parte, se tiene el documento de Vivienda progresiva, el cual, busca proponer un tipo de mejoramiento, que es un punto medio entre una vivienda nueva y un módulo de mejoramiento, el cual permite la construcción participativa de la vivienda, con el fin de aumentar el número de soluciones para el déficit cuantitativo.



Ver: [Mejoramiento de Vivienda.pdf](#)



Ver: [Vivienda progresiva.pdf](#)



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Cartillas Vivienda nueva urbana y rural

Las cartillas de vivienda nueva, son documentos que al igual que la cartilla de mejoramiento, poseen gran carácter gráfico. Estas dos publicaciones, cada una desde sus particularidades, buscan transmitir los lineamientos abstraídos por VIVA para el diseño de viviendas nuevas en territorios urbanos y rurales.

En ambos documentos, se desarrolla inicialmente una lectura del contexto, desde las características de disponibilidad de recursos básicos, la caracterización climática y las oportunidades que ofrece el territorio, además de la lectura del déficit cuantitativo en relación con los habitantes presentes en cada cabecera municipal, las conformaciones de núcleos familiares, la accesibilidad a través de la infraestructura vial, entre otros aspectos relacionados directamente con la construcción de vivienda.

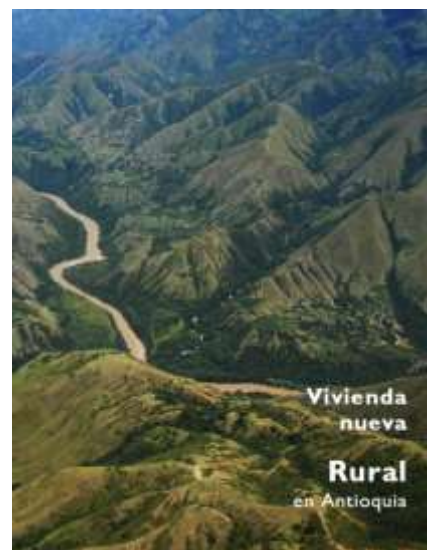
En un segundo punto, se explican los criterios de diseño para los diferentes prototipos adelantados por La Empresa, en los ámbitos urbanos y rurales, explicando las condiciones que se tuvieron en cuenta para cada caso, incluyendo la implementación de espacios intermedios, la relación con el paisaje, la conservación de elementos tradicionales de la arquitectura antioqueña y la distribución interior en función de agrupar las actividades.

Posteriormente, se enuncian los requisitos para acceder a un programa de vivienda nueva urbana o rural según sea el caso, se presentan los programas que desde VIVA se han acompañado y ejecutado para la formulación y construcción de proyectos de vivienda nueva.

Finalmente se comparten los aprendizajes adquiridos por VIVA en los proyectos de vivienda nueva, teniendo en cuenta el diseño, los procesos de formulación y la ejecución que hasta ahora se ha adelantado por la empresa a lo largo del territorio.



Ver: [Cartilla Urbana.pdf](#)



Ver: [Cartilla Rural.pdf](#)



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Documento de lineamientos de Vivienda

Este documento tiene como objetivo establecer los factores que inciden en la situación actual de la vivienda antioqueña, el manejo del clima, de las condiciones topográficas, el transporte, los modos de vida, la conformación de comunidades, entre otros aspectos. También incluye los criterios de priorización y focalización de las intervenciones territoriales gestionadas por la Empresa VIVA durante el período 2012-2015.

El documento está dividido en tres capítulos. El primero describe las principales características geográficas, culturales y poblacionales de Antioquia, con el fin de mostrar la diversidad que caracteriza al departamento y las condiciones heterogéneas de la población. Este contexto esboza las oportunidades y necesidades de la población desde su territorio y su realidad cultural. El segundo capítulo analiza los datos el déficit de la vivienda en el Departamento. Y el último capítulo recoge el enfoque de la empresa en el marco del Plan de Desarrollo Departamental 2012-2015 “Antioquia la más educada”, sobre su papel en mejoramiento de la calidad de vida de los antioqueños y en la promoción y consolidación de comunidades sostenibles.

Investigación UPB

La Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, suscribió el convenio No 4600001942 con la Secretaría de Infraestructura Física; el cual tiene por objeto, el acompañamiento integral para la construcción de bases de política pública para el desarrollo de proyectos de vivienda en sistemas de hormigón y tierra cruda en el departamento de Antioquia.

El acompañamiento mencionado, se realiza al proceso de investigación desarrollado por la Universidad Pontificia Bolivariana, como objeto del convenio suscrito entre la Universidad y la Secretaría de Infraestructura, postulado ante el fondo de Ciencia, Tecnología e Innovación del Sistema General de Regalías.

El proceso de acompañamiento durante al año 2014, implicó el seguimiento a los procesos investigativos adelantados por la UPB, a través de encuentros mensuales, la revisión de los entregables realizados por la mencionada institución a la Secretaría de Infraestructura Física y en general, el suministro de información correspondiente a los diseños, presupuestos y experiencias de VIVA en el territorio.

ADN Laboratorio de Vivienda

Uno de los principales retos trazados por La Empresa en la labor de transmitir el conocimiento adquirido durante el período de gestión 2012-2015, es la configuración de un banco de tipologías, que obedecen a los condicionantes del contexto, se adaptan a las limitaciones presupuestales y nacen de la interpretación de las necesidades específicas de las poblaciones. Es por lo anterior, que durante el año 2014, se adelantó el proceso de composición de lo que se ha llamado “ADN”, que no es más que un conjunto de dibujos de cada tipología adelantada por la empresa, que permiten proyectar con más agilidad proyectos de vivienda nueva a lo largo del territorio, modificando las posibilidades de agrupación de acuerdo a la topografía y características de cada lote.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

6. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Los sistemas de información con los que cuenta VIVA, permiten el registro y seguimiento de los avances de los proyectos adelantados por la empresa en el territorio. Estos registros constituyen un insumo fundamental para la toma de decisiones de inversión y métodos de intervención en los municipios y sus comunidades; Agilizan la consulta y reporte del avance de los proyectos a las diferentes Secretarías y entidades que solicitan información relacionada con la empresa. Con frecuencia, el reporte de esta información se hace de manera agregada y con un énfasis cambiante que obedece a quien hace la solicitud.

Aspectos positivos y avances

Durante el año 2014, se realizaron avances sustanciales en la forma de llevar el registro del avancen de los proyectos. Se actualizó y mejoró la matriz existente de control, se estandarizaron las entradas en la mayoría de los campos lo que permite hacer análisis agregados de manera ágil y rápida.

Se modificaron de manera significativa las fichas de reporte municipales, las cuales muestran de manera resumida las características más importantes de los proyectos adelantados por la empresa en un municipio. También con las fichas se implementó el almacenamiento y la consulta digital de las mismas, incrementando la portabilidad de la información por parte de los directores y la gerente de la empresa.

Adicionalmente, el área de sistemas apoyó diferentes direcciones en la estructuración y manejo de la información generada al interior de las mismas, lo cual permitió un mejor control y articulación con la Dirección de Planeación Estratégica. El área de Gestión Humana, el área jurídica y la Dirección de Ejecución y Supervisión cuentan hoy con un sistema estandarizado para llevar el control de la información que producen.

En este periodo también se dio un paso en la dirección correcta al realizar la adquisición de un ERP, en compañía de otros entes descentralizados de la gobernación de Antioquia, para suplir las necesidades del área financiera. Una solución robusta en la nube que en términos de mantenimiento y soporte brindan unas ventajas amplias con respecto al software financiero que se tenía hasta ese momento, proceso en el cual se realizó un acompañamiento, a los profesionales que harán uso del mismo, en conjunto con el área de informática de la gobernación, en las etapas de requerimientos, revisión y puesta en marcha (en proceso) del mismo.

Gracias a estas mejoras y al desarrollo de estos nuevos sistemas, se logró reducir significativamente el tiempo de respuesta a las solicitudes de información tanto internas como externas, incrementando su exactitud, confiabilidad y alcance, realizando informes agregados y desagregados de manera mucho más rápida.

Dificultades y problemáticas.

A pesar de las mejoras que se han implementado, aún persisten las dificultades con respecto al mantenimiento de la información. El proceso de actualización es complicado ya que depende de diferentes personas y por tanto implica la coordinación en tiempo de diferentes funcionarios, lo anterior hace que el proceso sea más lento. Asegurar la calidad de la información almacenada en los sistemas es de vital importancia para que esta tenga la utilidad esperada.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica

Es de resaltar que actualmente, VIVA propone un avance en términos de manejo de la información, que se viene dando con las decisiones concernientes al proceso de la nueva sede, con lo cual se busca un manejo más robusto y seguro de la información, además de la oportunidad con la cual se atienden las necesidades de las diferentes direcciones.

Finalmente, para algunas de las solicitudes de información realizadas durante el año se contó con un periodo de tiempo muy corto, lo que hizo difícil cumplir con las fechas de entrega, aun contando con un sistema que permite más agilidad que el anterior; Se hace necesario crear formas estándar de responder a preguntas, políticas de manejo de la información y de presentación de las mismas, de esta manera se podría reducir significativamente el tiempo de respuesta en ese tipo de situaciones.



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Calle 42 B 52 - 106 Piso 10, oficina 1013 - Tels.: (4) 261 48 78

Fax: 261 33 93

Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)

Medellín - Colombia - Suramérica