

## FORMULACIÓN DEL PROYECTO

### ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PARA LA FORMULACIÓN Y/O PARTICIPACIÓN EN PLANES PARCIALES DEL PROGRAMA MI CASA, MI ENTORNO, MI HÁBITAT DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS



**GERENTE**

**NESTOR CASTRO CASTAÑEDA**

**FORMULADORES**

**ALEXA TIRADO BALLESTEROS  
JAVIER GAONA SOLANO**

**Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital  
CORVIVIENDA**

Cartagena, Diciembre de 2020

## TABLA DE CONTENIDO

<b>FORMULACIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>1</b>
<b>1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
1.1. NOMBRE DEL PROYECTO .....	1
1.2. SITUACIÓN ACTUAL .....	1
1.3. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA .....	3
1.3.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO .....	3
1.3.2. PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL .....	3
1.3.3. PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL .....	3
1.3.4. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS .....	4
1.4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA .....	4
1.4.1. JUSTIFICACIÓN .....	4
1.4.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL .....	6
1.4.3. CAUSAS DIRECTAS .....	6
1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS .....	7
1.4.5. EFECTOS DIRECTOS .....	7
1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS .....	7
1.4.7. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA .....	7
1.4.8. ÁRBOL DE PROBLEMAS .....	8
1.4.9. MAGNITUD DEL PROBLEMA .....	8
<b>2. OBJETIVOS DEL PROYECTO .....</b>	<b>9</b>
2.1. OBJETIVO GENERAL .....	9
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	9
2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL .....	9
2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS .....	10
<b>3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN .....</b>	<b>10</b>
3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO .....	10
3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	10
3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	11
3.4. FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	13
3.5. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	12
3.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	13
<b>4. ESTUDIOS Y EVALUACIONES .....</b>	<b>14</b>
4.1. ESTUDIO TÉCNICO .....	14



4.1.1.	ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	14
4.1.2.	CARACTERÍSTICAS Y DISEÑO DEL PROYECTO .....	17
4.1.2.1.	ALCANCE DE LOS PLANES PARCIALES DECRETO 0977 DE 2001 .....	17
4.1.2.2.	ETAPAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES .....	18
4.1.2.3.	DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN PARCIAL .....	19
4.1.2.4.	PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES.....	20
4.1.2.5.	EJECUCIÓN DE PLANES PARCIALES .....	22
4.1.2.6.	OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE PORCENTAJE DE SUELO ÚTIL PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	24
4.1.2.7.	DURACIÓN DEL PROYECTO .....	25
4.2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	25
4.2.1.	PARTICIPANTES .....	25
4.2.1.1.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES .....	25
4.2.1.2.	ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES .....	25
4.2.2.	POBLACIÓN .....	26
4.2.2.1	POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA .....	26
4.2.2.2	POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN .....	26
4.2.2.3	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN OBJETIVO .....	27
4.2.3.	BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER .....	28
4.3.	IMPACTO AMBIENTAL .....	28
4.4.	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO .....	29
4.4.1.	PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN .....	29
4.4.2.	CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL.....	29
4.4.3.	IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS .....	30
<b>5.</b>	<b>PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>30</b>
5.1.	LÍNEA BASE DE ALCANCE .....	30
5.1.1.	DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO .....	30
5.1.2.	CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD).....	30
5.2.	LÍNEA BASE DE TIEMPO .....	31
5.2.1.	CRONOGRAMA .....	31
5.3.	INDICADORES.....	31
5.3.1.	INDICADOR DE PRODUCTO.....	31
5.3.2.	INDICADOR DE GESTIÓN .....	32



5.3.3. PONDERACIÓN DE INDICADORES ; <b>Error! Marcador no definido.</b>	
5.4. RIESGOS .....	32
5.4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS .....	32
5.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS.....	33
<b>6. MATRIZ DE MARCO LÓGICO .....</b>	<b>34</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>35</b>

## ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena .....	2
Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia .....	4
Ilustración 3. Árbol de Problemas.....	8
Ilustración 4. Árbol de Objetivos .....	10
Ilustración 5. Clasificación del Suelo.....	12
Ilustración 6. Etapas para formulación y adopción de Planes Parciales .....	19
Ilustración 7. Porcentaje de suelo sobre área útil.....	24

## TABLAS

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE .....	2
Tabla 2. Relación Causa – Objetivo .....	9
Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes .....	25
Tabla 4. Potenciales postulantes según grupo poblacional .....	27
Tabla 5. Serie histórica del bien o servicio .....	28
Tabla 6. Fuentes de Financiación .....	29
Tabla 7. Cadena de Valor por Entregable .....	30
Tabla 8. Cadena de Valor por Coste .....	31
Tabla 9. Estimación Duración de Actividades .....	31
Tabla 10. Ponderación de Indicadores .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Tabla 11. Identificación y Gestión de Riesgos .....	32
Tabla 12. Supuestos a partir de Riesgos .....	33

# FORMULACIÓN DEL PROYECTO

## 1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1. NOMBRE DEL PROYECTO

#### **ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PARA LA FORMULACIÓN Y/O PARTICIPACIÓN EN PLANES PARCIALES DEL PROGRAMA MI CASA, MI ENTORNO, MI HÁBITAT DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS**

Programa direccionado a gestionar los diferentes mecanismos y planes que se utilizan para ordenar el territorio tendiente al desarrollo urbano y de la vivienda, siendo esta última un componente del hábitat, el cual comprende además de la construcción básica de la vivienda, servicios públicos domiciliarios, vías, transporte, escuelas, zonas de recreación y todo lo que se relaciona con el buen vivir.

Para el desarrollo de este programa se contempla el siguiente producto asociado a actuaciones de planes parciales, donde CORVIVIENDA realizará intervenciones en las etapas de formulación y/o ejecución, aplicando los instrumentos mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.

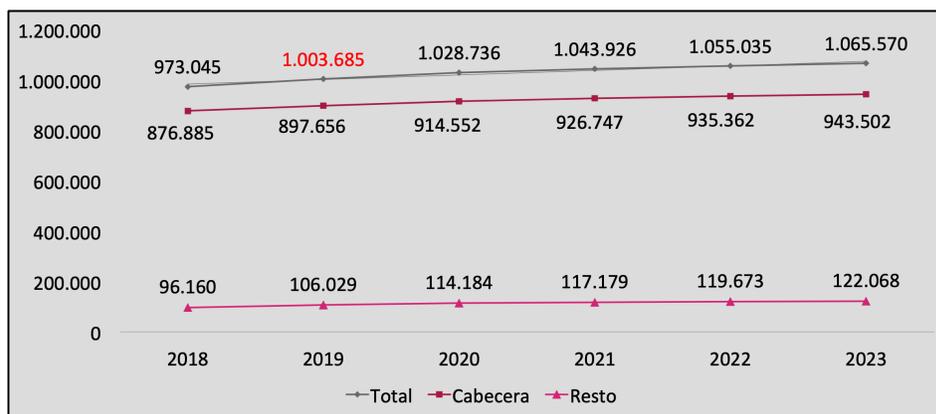
### 1.2. SITUACIÓN ACTUAL

La certificación de la población de Cartagena es muy importante para las expectativas de la ciudad, pues con base en esos datos el nuevo Gobierno Distrital podrá gestionar y reclamar con propiedad todos los beneficios económicos, fiscales y sociales que le correspondan al Distrito al amparo de las leyes y normas.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) certificó en 1'028.736 el número de habitantes de Cartagena de Indias para el año 2020, y proyectó que en 2021 Cartagena tendrá 1'043.926 habitantes; en 2022 serán

1'055.035; y para 2023 calcula que serán 1'065.570 personas viviendo en esta ciudad y su zona rural e insular.

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena



Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

Para el año 2018 se realizó el último censo nacional de población y vivienda por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), el cual revela que el Distrito de Cartagena contaba con 260.220 hogares, presentando un déficit habitacional alto del 38,73%, correspondiente a 100.789 hogares, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto déficit habitacional, y en relación con las ocho capitales de la Región Caribe, el Distrito de Cartagena de Indias es el penúltimo en cabeceras municipales con menos déficit habitacional y el cuarto con menor déficit habitacional en centros poblados y rural disperso (CPRD).

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE

REGIÓN CARIBE						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	397.369	68,94	230.036	57,11	167.333	96,41
Déficit Habitacional Cuantitativo	94.047	16,32	47.069	11,68	46.978	27,07
Déficit Habitacional Cualitativo	303.322	52,62	182.967	45,43	120.355	69,34

BOLÍVAR						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	356.316	65,78	230.073	55,88	126.243	97,14
Déficit Habitacional Cuantitativo	98.742	18,23	50.503	12,27	48.239	37,12
Déficit Habitacional Cualitativo	257.574	47,55	179.570	43,61	78.004	60,02

DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	100.789	38,73	77.825	32,90	22.964	97,01
Déficit Habitacional Cuantitativo	26.804	10,30	21.722	9,18	5.082	21,47
Déficit Habitacional Cualitativo	73.985	28,43	56.103	23,72	17.882	75,54

Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

### 1.3. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA

#### 1.3.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

(2018-2022) Pacto por Colombia, pacto por la equidad.

**Línea Estratégica:** Pacto por la Descentralización

**Programa:** Desarrollo urbano y Sistema de Ciudades (SC) para la sostenibilidad, la productividad y la calidad de vida.

#### 1.3.2. PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

(2020-2023) Bolívar Primero.

**Primer Eje Estratégico:** Bolívar progresa, superación de la pobreza.

**Programa:** Hábitat – Primero la vivienda.

#### 1.3.3. PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL

(2020-2023) Salvemos juntos a Cartagena.

**Línea Estratégica:** Vivienda para todos.

**Programa:** Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat.

### 1.3.4. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS

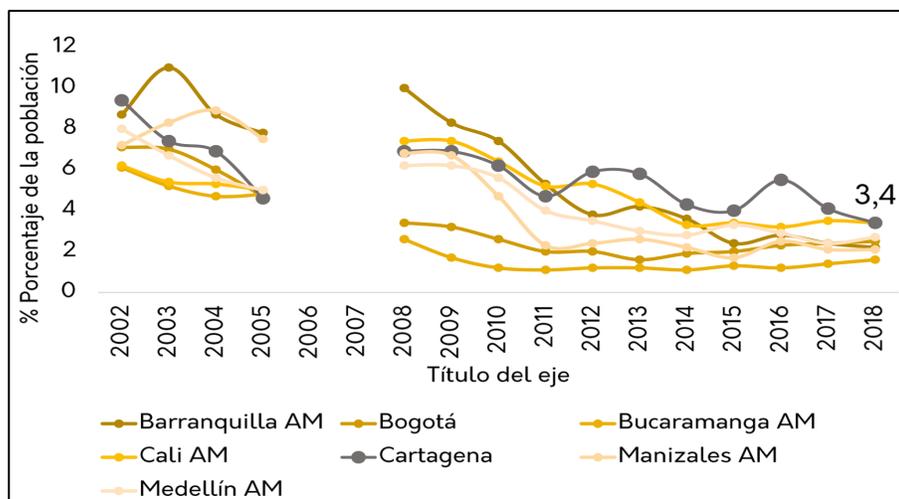
**Objetivo 11:** Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

## 1.4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA

### 1.4.1. JUSTIFICACIÓN

Cartagena es la ciudad con mayor nivel de pobreza entre las principales capitales de Colombia. Para el año 2018, el 25,9% de su población, es decir 268.359 cartageneros, no lograron obtener ingresos mensuales mínimos de \$ 257.433 para adquirir vivienda, servicios públicos, transporte y alimentación <sup>1</sup>.

Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia



Fuente: DANE, elaboración Cartagena Cómo Vamos 2018

Así mismo es, entre las principales ciudades capitales de Colombia, en conjunto con Cali, la ciudad capital con mayor nivel de pobreza extrema.; para el año 2018, 35.229 cartageneros no obtuvieron ingresos mensuales mínimos de \$ 117.605 para adquirir alimentos.

<sup>1</sup> Informe de Calidad de Vida. Cartagena Cómo Vamos (2018)



Aunque se mantuvo la tendencia decreciente en los niveles de pobreza de ciudad luego del aumento en 2016, aun así, el indicador se sitúa en el 2018 en 3,4%, es decir, más de 35.000 cartageneros viven en condición de pobreza extrema o indigencia.

La administración actual ha identificado como población vulnerable objetivo con niveles altos de déficit habitacional cuantitativo a la población de extrema pobreza, víctimas del conflicto armado, excombatientes reincorporados, trabajadores, personas en condición de discapacidad y afectados por desastres naturales o antrópicos. Estas personas o grupos poblacionales por su naturaleza o determinadas circunstancias, se encuentran en mayor medida expuestos a sufrir maltratos contra sus derechos fundamentales; o requieren un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo, a la exclusión, la pobreza y los efectos de la inequidad y la violencia de todo orden.

Adicional, la información suministrada en la Tabla 01. Déficit Habitacional, las estadísticas del DANE 2018 no son alentadoras, por lo que se necesita ampliar la oferta de viviendas dignas y seguras de interés social y prioritario en el Distrito de Cartagena de Indias, con el fin de generar una reducción en la brecha de los déficits habitacional, principalmente en el cuantitativo, y de esta forma impactar positivamente en la calidad de vida de los hogares cartageneros vulnerables.

El hacinamiento en los hogares y las pésimas condiciones de habitabilidad de muchos de ellos es una constante, por lo que se podría considerar como la primera prioridad de inversión para esta administración. La situación anteriormente planteada, junto al aumento de la población desplazada, inmigrantes venezolanos, la escasez de programas de viviendas de interés social y prioritario, los altos costos de los predios, los índices de desempleo, la falta de garantías para acceder o respaldar los créditos de vivienda y el alto número de casas inconclusas e improvisadas, generan las deficientes condiciones habitacionales para la población vulnerable y de bajos recursos en el Distrito de Cartagena de Indias.

La ley 388 de 1997 definió que las decisiones administrativas, los programas o proyectos concernientes a la regulación de usos del suelo y



su incorporación al desarrollo urbano a la vivienda de interés social, el espacio público, el mejoramiento integral de asentamientos y la renovación urbana, el saneamiento básico y manejo ambiental, la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, los sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano, son componentes de la acción sectorial del municipio.

No obstante, existe la oportunidad del gobierno distrital de mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través del uso de instrumentos de planeación, gestión y financiación urbana como herramienta de equidad territorial y social, ante la posibilidad de desarrollar proyectos de vivienda de interés social en suelos de propiedad del Distrito de Cartagena, Corvivienda, El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, SAE o que sean comprados para ese uso.

En el marco del Plan de Desarrollo Cartagena 2020 – 2023 “Salvemos Juntos a Cartagena”, línea estratégica Vivienda para todos, programa Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat, Corvivienda direcciona y gestiona los diferentes mecanismos y planes que se utilizan para ordenar el territorio tendiente al desarrollo urbano y de la vivienda, siendo esta última un componente del hábitat, el cual comprende además de la construcción básica de la vivienda, servicios públicos domiciliarios, vías, transporte, escuelas, zonas de recreación y todo lo que se relaciona con el buen vivir, es debido a esto, la necesidad de formular y/o participar en un plan parcial el cual establece el aprovechamiento de los espacios privados que permitirán la ejecución de proyectos específicos de urbanización.

#### **1.4.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL**

Alto déficit habitacional cuantitativo en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

#### **1.4.3. CAUSAS DIRECTAS**

- 1. Baja gestión para la habilitación de suelos para vivienda de interés social de acuerdo con la normatividad vigente.**



#### **1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS**

- 1.1 Poco interés de las administraciones de turno para desarrollar instrumentos de planeación y/o gestión urbanística.
- 1.2 Inventario de inmuebles fiscales de CORVIVIENDA desactualizado.

#### **1.4.5. EFECTOS DIRECTOS**

1. Incremento de asentamientos humanos de carácter informal.
2. Alto grado de hacinamiento en las viviendas.

#### **1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS**

- 1.1 Aumento de viviendas de baja condiciones de habitabilidad.
- 1.2 Alto riesgo de colapso estructural de las viviendas.
- 2.1 Aumento de la morbilidad en la población infantil.
- 2.2 Incremento del abuso infantil y de adolescentes.

#### **1.4.7. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA**

La habilitación de tierras urbanas y la gestión del suelo en Colombia se encuentran ligados a la posibilidad de desarrollar proyectos urbanos integrales en su totalidad, es decir, proyectos que generan soluciones habitacionales que incluyan el suministro de servicios públicos, educación, vías y zonas recreativas, mejorando la calidad de vida de la población tanto a escala zonal como metropolitana para de esta manera contrarrestar la consolidación de un modelo de ciudad excluyente y segregada <sup>2</sup>.

En este orden de ideas, y ante la necesidad de la protección de los derechos fundamentales de las familias más vulnerables en materia de vivienda de la ciudad de Cartagena, es una obligación la depuración de los predios de propiedad de CORVIVIENDA, con el fin de identificar los

---

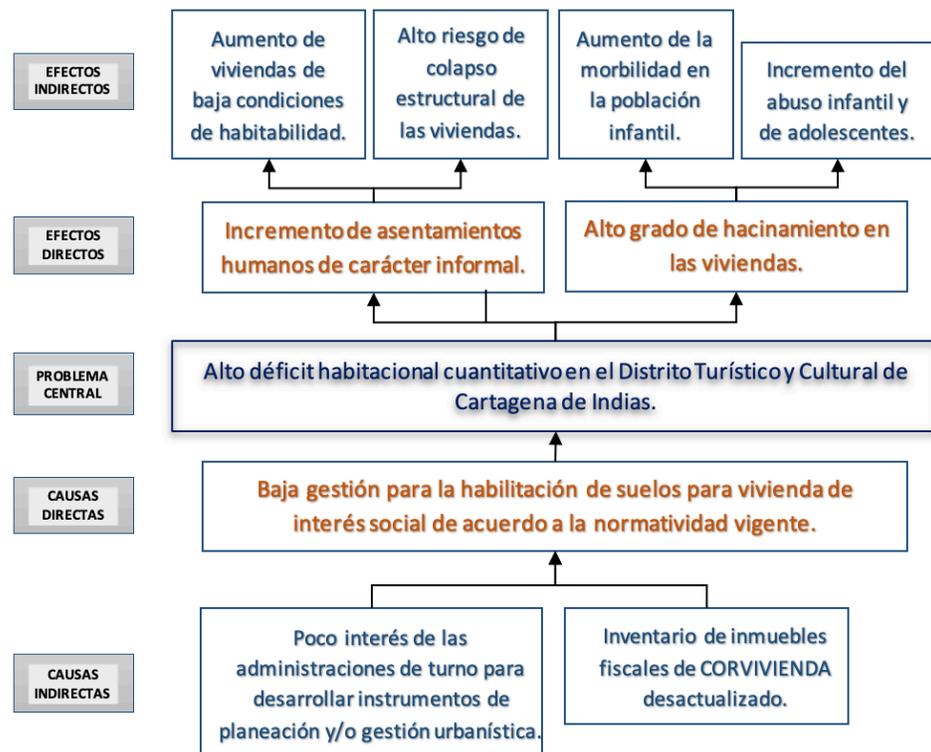
<sup>2</sup> Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: Análisis de caso, Universidad Nacional de Colombia (2014)



terrenos que realmente aporten como solución a esta problemática y a su vez se habiliten para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. De aquí la importancia de hacer uso de los instrumentos de planeación y/o gestión urbanística que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) para la viabilidad de proyectos de vivienda de interés social que impacten directamente el déficit habitacional cuantitativo.

#### 1.4.8. ÁRBOL DE PROBLEMAS

Ilustración 3. Árbol de Problemas  
Proyecto Planes Parciales



Fuente: Formulator del Proyecto

#### 1.4.9. MAGNITUD DEL PROBLEMA

El déficit habitacional del Distrito de Cartagena de Indias pasó de 79.157 hogares (35,9%) CENAC 2007, a 100.789 hogares (38,73%) DANE 2018, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto

déficit habitacional, del cual el 10,30% corresponde al déficit habitacional cuantitativo, equivalente a 26.804 hogares.

## 2. OBJETIVOS DEL PROYECTO

### 2.1. OBJETIVO GENERAL

Formular Planes Parciales para vivienda de interés social que contribuyan a disminuir el déficit habitacional cuantitativo del distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

### 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tabla 2. Relación Causa – Objetivo

Tipo de Causas	Causa Relacionada	Objetivo Especifico
Causa Directa	Baja gestión para la habilitación de suelos para vivienda de interés social de acuerdo a la normatividad vigente.	Desarrollar estrategias de gestión para procesos de elaboración de Planes Parciales de VIS.
Causa Indirecta	Poco interés de las administraciones de turno para desarrollar instrumentos de planeación y/o gestión urbanística.	Diseñar instrumentos de planeación y/o gestión urbanística para la habilitación de suelos.
Causa Indirecta	Inventario de inmuebles fiscales de CORVIVIENDA desactualizado.	Identificar terrenos aptos para proyectos de vivienda de interés social.

Fuente: Formulator del Proyecto

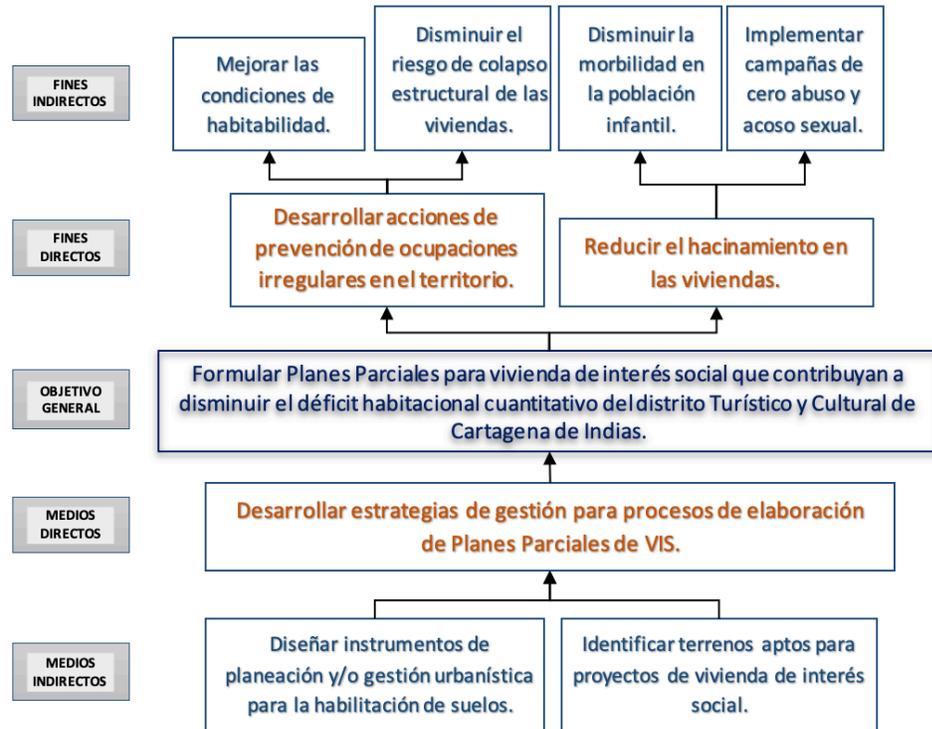
### 2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL

<b>Nombre del Indicador:</b>	Planes Parciales Formulados
<b>Indicador de Bienestar:</b>	$\frac{\text{Planes parciales formulados}}{\text{Planes parciales programados}} \times 100$
<b>Alcance:</b>	Instrumentos de planeación y/o gestión urbanística formulados.
<b>Meta:</b>	100 %
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan de Acción 2021-2023 Corvivienda



## 2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS

Ilustración 4. Árbol de Objetivos  
Proyecto Planes Parciales



Fuente: Formulator del Proyecto

## 3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO

1. Conformación de un equipo de profesionales que elabore propuesta completa de Plan Parcial.
2. Contratación de servicios especializados para la elaboración de documentación técnica requerida para la radicación de la formulación del Plan Parcial.

### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

**Nombre de la Alternativa:** Conformación de un equipo de profesionales a cargo de la formulación de Planes Parciales y contratación de servicios



especializados para la elaboración de documentos técnicos de soporte requeridos para la radicación de la formulación del Plan Parcial.

Los planes parciales son de carácter obligatorio y “...son el instrumento mediante el cual se desarrollarán y complementarán las disposiciones del POT-2001 en áreas del suelo urbano, de expansión urbana y en aquellas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos, u otras operaciones urbanas especiales” (Artículo 525 del Decreto 0977 de 2001).

Teniendo en cuenta lo anterior, y las normas nacionales y locales vigentes, existe la necesidad de estructurar al interior de CORVIVIENDA la capacidad de respuesta ante la necesidad legal de habilitar a través de planes parciales, predios de la entidad y demás predios públicos y/o privados aptos para la construcción de proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, que a futuro sean transferidos por parte del Distrito, MVCT, SAE, comprados con recursos propios, entre otros.

### **3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA**

“Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación” (Definición Artículo N°2, Título 1, Decreto 2181 de 2006).

Para definir las directrices de la formulación de un plan parcial y la conformación de unidades de actuación urbanística, se debe tener en cuenta las condiciones físicas del territorio, la clasificación del suelo, la adecuada interacción con las áreas protegidas, los sistemas generales estructurantes, los objetivos políticos del ordenamiento reflejados en lo que se conoce como el proyecto de ciudad y territorio<sup>3</sup>, es lo que va a permitir invertir recursos públicos en habilitación de suelo para proyectos de vivienda de interés social, y de esta forma impactar el déficit

---

<sup>3</sup> Maldonado et al, 2006. Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Recuperado de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>



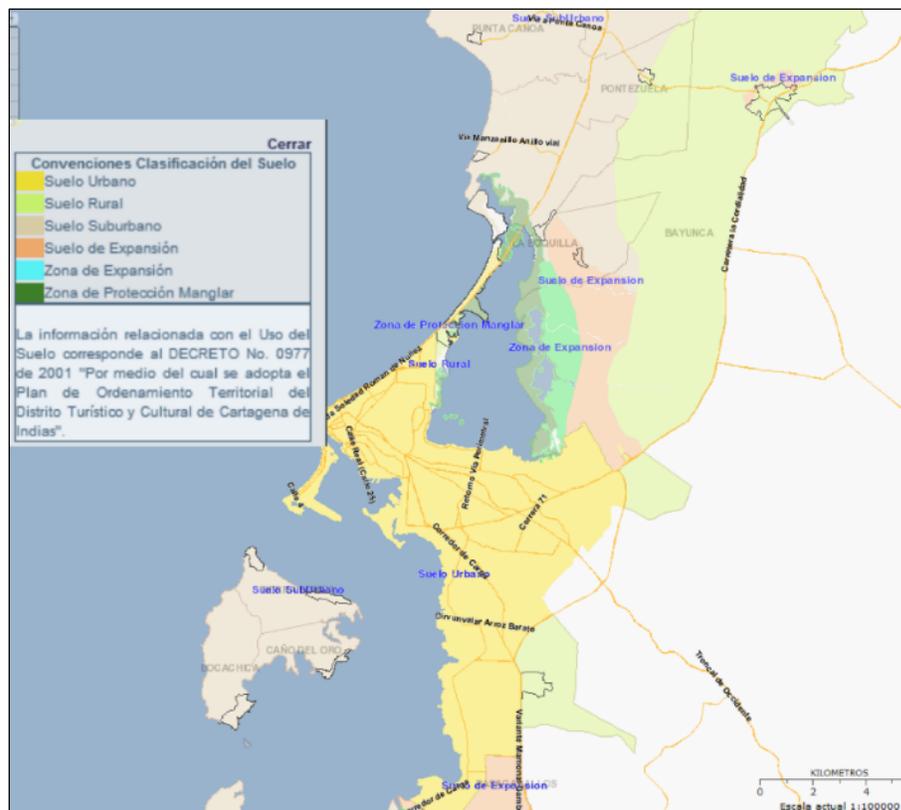
habitacional cuantitativo y garantizar los derechos de la población vulnerable de la ciudad.

En resumen, el plan parcial sirve para generar piezas urbanas debidamente planificadas que permiten el desarrollo predio a predio, garantizando de esta forma una estructura urbana planificada encaminada al disfrute integral de la ciudad, entendiéndose como servicios públicos, vías, desarrollo social, educativo, valorización de predios, y todos aquellos beneficios institucionales que ofrece el distrito en pro de proteger los derechos fundamentales de la población más vulnerable.

### 3.4. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La localización del proyecto será en las localidades 1, 2 y 3 de la zona urbana, rural e insular del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Ilustración 5. Clasificación del Suelo



Fuente: Formulator del proyecto



### **3.5. FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA**

- Aspectos administrativos y políticos
- Cercanía a la población objetivo
- Cercanía de fuentes de abastecimiento
- Comunicaciones
- Costo y disponibilidad de terrenos
- Disponibilidad servicios públicos domiciliarios (Agua, energía y otros)
- Disponibilidad y costo de mano de obra
- Estructura impositiva y legal
- Factores ambientales
- Impacto para la Equidad de Género
- Medios y costos de transporte
- Orden público
- Topografía
- Otros

### **3.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA**

Los factores analizados están enmarcados dentro de la etapa de macro localización dentro del nivel de prefactibilidad del proyecto, donde se seleccionó el área de mayor conveniencia para la aplicación de planes parciales, dentro de unos criterios de desarrollo sostenibles, concentrados en temas y subtemas correspondientes a dimensiones de orden ambiental, físico espacial, socio cultural y económico del hábitat urbano de Cartagena.

## 4. ESTUDIOS Y EVALUACIONES

### 4.1. ESTUDIO TÉCNICO

#### 4.1.1. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto está enfocado en la formulación y/o participación de planes parciales de desarrollo urbano, los cuales deben estar enmarcados dentro de la norma de proyectos integrales, los cuales “Constituyen el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos, necesarias para la ejecución de operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo urbanizable para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional <sup>4</sup>.”

Estos Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano permiten definir “...las condiciones para la construcción y reubicación de viviendas, especialmente viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana <sup>5</sup>.”

Las determinaciones posteriores que fueron adoptadas en el contexto de la Ley 388 de 1997, dirigidas a la precisión de los procesos de desarrollo urbano, hacen hincapié en la realización de proyectos integrales a través del instrumento “Plan Parcial” que, para el caso del desarrollo urbano, este tiene como propósito generar ámbitos cualificados de ciudad que produzcan nuevos espacio público y nuevos equipamientos integrales.

---

<sup>4</sup> Decreto 1077 de 2015 [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, art. 2.2.4.3.1.1., 26 de mayo de 2015.

<sup>5</sup> Decreto 1077 de 2015, op. cit., art. 2.2.4.3.1.1.



Para la formulación y/o participación en instrumentos de planeación y/o gestión urbanística que desarrollen el POT, se deben de tener en cuenta las siguientes definiciones <sup>6</sup>:

**Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico:** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

**Aprovechamiento urbanístico básico:** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el artículo 27 del presente decreto.

**Aprovechamiento urbanístico adicional:** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el artículo 28 del presente decreto.

**Área bruta:** Modificado por el Decreto Nacional 4259 de 2007. Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.

**Área neta urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

**Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

---

<sup>6</sup> Decreto 2181 de 2006 [Presidencia de la republica]. por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística., art. 2., 29 de junio de 2006



**Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

**Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

**Infraestructura o red vial principal:** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

**Infraestructura o red vial secundaria:** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

**Infraestructura o red vial local:** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

**Sistemas generales o estructurantes:** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

**Tratamientos urbanísticos:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de

expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

**Tratamiento urbanístico de desarrollo:** Modificado por el Decreto Nacional 4259 de 2007. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

**Uso del suelo:** Modificado por el Decreto Nacional 4065 de 2008. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

#### 4.1.2. CARACTERÍSTICAS Y DISEÑO DEL PROYECTO

##### 4.1.2.1. ALCANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE ACUERDO CON EL DECRETO 0977 DE 2001

Las normas consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, determinan las directrices generales para la formulación, gestión y financiación que complementen las estrategias y objetivos del POT Cartagena 2001 y el modelo efectivo de ocupación del territorio distrital <sup>7</sup>.

Estos instrumentos de gestión están definidos de conformidad con las normas vigentes y pueden aplicarse para desarrollar, complementar y ejecutar las disposiciones y acciones necesarias para ordenar el territorio del distrito de Cartagena de conformidad con el modelo propuesto en el presente Plan <sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Decreto 0977 de 2001 [Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias]. Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias., art. 523.,20 de noviembre de 2001

<sup>8</sup> Decreto 0977 de 2001, op. cit., art.524.

El instrumento creado para desarrollar y complementar las disposiciones de un Plan de Ordenamiento Territorial en áreas del suelo urbano, de expansión urbana y en aquellas que deban desarrollarse, son los Planes Parciales mediante unidades de actuación urbanística o macroproyectos, u otras operaciones urbanas especiales <sup>9</sup>.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística se aplicarán en los siguientes casos <sup>10</sup>:

- En todas las áreas de expansión urbana.
- En las áreas delimitadas expresamente en este plan contenidas en el Plano de Tratamiento.
- En las Actuaciones Urbanas Integrales o Macroproyectos definidos en el presente Plan.
- En los tratamientos de renovación urbana cuando se requiera la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del desarrollo urbano propuesto.

Asimismo, podrán aplicarse planes parciales en otras áreas del suelo urbano y rural del distrito cuando:

- Se deba desarrollar el reparto de cargas y beneficios a través de unidades de actuación urbanística.
- Se deban realizar Actuaciones Urbanas Integrales, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
- Se estime conveniente el desarrollo de planes locales para complementar la planificación de las localidades.

#### **4.1.2.2. ETAPAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto

---

<sup>9</sup> Decreto 0977 de 2001, op. cit., art.525.

<sup>10</sup> Decreto 0977 de 2001, op. cit., art.526.

en los artículos siguientes (Art.2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015)

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción.

Ilustración 6. Etapas para formulación y adopción de Planes Parciales



Fuente: SDP - Bogotá DC

#### 4.1.2.3. DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN PARCIAL

Los determinantes para la formulación de un plan parcial, sean estos de desarrollo o renovación urbana, deben ser solicitados a la Secretaria de Planeación Distrital, quien es la responsable de determinar la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación de este.

Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos, la relación de documentación legal mínima requerida para la radicación de la formulación del plan parcial de acuerdo con la norma, son <sup>11</sup>:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y

<sup>11</sup> Decreto 2181 de 2006, op. cit., art.5.

representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

#### **4.1.2.4. PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES**

La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del Plan Parcial desarrollada conforme al Decreto 2181 de 2006.

Los proyectos de Planes Parciales se radicarán en la Secretaría de Planeación Distrital anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 5° del decreto en mención, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en

tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en el Título III del presente decreto <sup>12</sup>.

**1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:**

**1.1.** Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación de este.

**1.2.** Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

**1.3.** Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

**1.4.** Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

**2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:**

**2.1. Planos del diagnóstico:**

**2.1.1.** Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.

**2.1.2.** Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

**2.2. Planos normativos de la formulación:**

**2.2.1.** Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

**2.2.2.** Plano de la red vial y perfiles viales.

---

<sup>12</sup> Decreto 2181 de 2006, op. cit., art.7.

2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos.

2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

#### **4.1.2.5. EJECUCIÓN DE PLANES PARCIALES**

Los planes parciales han definido dos formas de ejecución, las unidades de actuación urbanística y las unidades de gestión.

##### **Unidades de Actuación Urbanística**

Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la

infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios <sup>13</sup>.

La ejecución de estas unidades de actuación urbanística es través de la integración inmobiliaria cuando se trata de planes parciales en suelo urbano y de reajuste de terrenos cuando se trata de zonas de expansión urbana.

### **Unidades de Gestión**

Cuando se está en presencia de un solo propietario el decreto 2181 de 2006 (compilado en el Decreto 1077 de 2015) nos da la posibilidad de que las unidades de actuación urbanística se conviertan en unidades de gestión y no requieren un trámite previo a su ejecución después de aprobado el Plan Parcial, “...según lo definido en el respectivo Plan Parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el Plan Parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del presente Título<sup>14</sup>”.

---

<sup>13</sup> Ley 388 de 1997 [Congreso de Colombia]. Por la cual se modifica la Ley 9na de 1989, y la Ley 3a de 1991 y se dictan otras disposiciones., art. 39.,18 de julio de 1997

<sup>14</sup> Decreto 2181 de 2006, op. cit., art.19.

#### 4.1.2.6. OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE PORCENTAJE DE SUELO ÚTIL PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La Ley 388 de 1997 establece una serie de mecanismos para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna de la población de escasos recursos, dentro de los que se encuentran la posibilidad de calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social por parte de los municipios.

De tal forma, uno de los mecanismos de los que se vale la Ley 388 de 1997, es que, al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Ilustración 7. Porcentaje de suelo sobre área útil

MUNICIPIOS Y DISTRITOS	PORCENTAJE DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO.			
	Suelo de expansión Urbana		Suelo Urbanizable en el perímetro Urbano	
	VIS	VIP	VIS	VIP
Con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la ley 388 de 1997.	25%	15%	25%	15%

Fuente. Camacol Cundinamarca

En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de la obligación en mención.

Los porcentajes mínimos de asignados por la Ley 1151/07, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento

o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del Decreto 4259 del 02 de noviembre de 2007, por medio del cual el Gobierno Nacional reglamentó el Plan de Desarrollo en materia de provisión VIS/VIP<sup>15</sup>.

#### 4.1.2.7. DURACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se desarrollará dentro del cuatrienio de la actual administración distrital comprendido entre los años 2021-2023.

## 4.2. ESTUDIO DE MERCADO

### 4.2.1. PARTICIPANTES

#### 4.2.1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes

	Roles de los Actores	Intereses o Expectativas del proyecto	Contribución o Gestión
Distrito Cartagena de Indias	Beneficiario	Aumentar el inventario de predios habilitados para proyectos de vivienda VIS y VIP mediante desarrollo de planes parciales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aporte de recursos.</li> <li>• Ejerce seguimiento y control del proyecto.</li> </ul>
Corvivienda	Cooperante	Construir comunidad desde el derecho fundamental a la vivienda digna, a la prosperidad y a un hábitat sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habilitación de predios para proyectos VIS/VIP.</li> <li>• Apoyo al desarrollo y expansión urbanística de la ciudad.</li> </ul>
Ejecutor	Cooperante	Formular y/o participar en planes parciales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplimiento con los compromisos contractuales.</li> </ul>

Fuente: Formulator del Proyecto

#### 4.2.1.2. ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES

El Distrito de Cartagena de Indias con su Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023, a través del Fondo

<sup>15</sup> CAMACOL Cundinamarca. " Concepto Obligación de destinación suelo útil para VIS/VIP". Colombia.

de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, estableció la línea estratégica "Vivienda para Todos" con el fin de disminuir el déficit habitacional, a través del programa "Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat" específicamente mediante Planes Parciales los cuales tienen como fin último, la habilitación de predios aptos para la construcción de vivienda de interés social, que a futuro brindará a la población más vulnerable de la ciudad de Cartagena oportunidades de adquirir vivienda propia.

Las entidades y/o profesionales responsables del desarrollo de planes parciales tienen la obligación del uso adecuado de los recursos para la entrega de un producto confiable y dentro de las especificaciones técnicas y normativas requeridas para la adquisición de predios habilitados para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

## 4.2.2. POBLACIÓN

### 4.2.2.1 POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA

<b>Tipo de Población:</b>	Personas habitantes de viviendas con déficit habitacional cuantitativo.
<b>Número:</b>	147.176
<b>Localización:</b>	Sector urbano de las localidades 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias.
<b>Fuente información:</b>	Plan de Desarrollo "Salvemos Juntos a Cartagena" 2020-2023
<b>Observación:</b>	Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada familia.

### 4.2.2.2 POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN

<b>Tipo de Población:</b>	Personas habitantes de viviendas con déficit habitacional cuantitativo.
<b>Número:</b>	10.048
<b>Localización:</b>	Sector urbano de las localidades 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias.

**Fuente información:** Proyecto Ciudadela La Paz, Barrio El Pozón.

**Observación:** Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada familia.

La cantidad de población objetivo corresponde a un predio de 10 hectáreas, la cual variaría con las dimensiones de los predios que se van a habilitar para proyectos VIS.

#### 4.2.2.3 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN OBJETIVO

Acuerdo los estudios estadísticos y demográficos de la población vulnerable a impactar para el presente cuatrienio, estos se encuentran discriminados dentro del Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023, en su línea estratégica vivienda para todos, programa Juntos por Una Vivienda Digna, de forma detallada, de tal forma que facilita la focalización de los potenciales postulantes con el fin de disminuir el déficit habitacional cuantitativo.

Los potenciales postulantes de los diferentes grupos poblacionales para un proyecto de vivienda desarrollado en 10 hectáreas son los siguientes:

Tabla 4. Potenciales postulantes según grupo poblacional

Clasificación	Detalle	Número de personas
Población Vulnerable	Pobreza extrema	4.800
	Damnificados Ola Invernal	2.800
	Clase Trabajadora	800
	Víctimas del Conflicto Armado	1.120
	Reincorporados	528
<b>Total Población Objetivo</b>		<b>10.048</b>

**Fuente:** II y IV Oferta Institucional Proyecto Ciudadela La Paz

#### 4.2.3. BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER

<b>Bien o servicio:</b>	Aprobación de propuestas de Plan Parcial.
<b>Descripción:</b>	Aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad.
<b>Medido a través de:</b>	Número
<b>Inicio historia:</b>	2020
<b>Final historia:</b>	2023
<b>Último año proyectado:</b>	2023

Tabla 5. Serie histórica del bien o servicio

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2020	0	3	-3
2021	1	3	-2
2022	1	2	-1
2023	1	1	0

Fuente: Formulator del proyecto

#### 4.3. IMPACTO AMBIENTAL

La aplicación de instrumentos de planeación y gestión urbanística deben ser adaptados a terrenos de características geomorfológicas con impacto mínimo de amenazas naturales, estableciendo equilibrios entre áreas construidas y libres. El terreno deberá encontrarse libre de afectaciones ambientales, ocultas o de cualquier posible contaminación.

En aras de facilitar su aplicación en el caso de intervenciones concretas, todos estos conjuntos de criterios se agrupan en tres objetivos básicos de sostenibilidad ambiental, así:

- Integración en el medio natural, rural y urbano.
- Ahorro de recursos energéticos, recursos naturales renovables y materiales.

- Calidad de vida en términos de salud, bienestar social y confort.

El lote de terreno destinado para la construcción de proyectos VIS debe estar exento de focos de contaminación debido a vectores mecánicos y biológicos como virus, bacterias, alérgenos y plagas, ocasionados por contaminación de aguas superficiales, saneamiento básico defectuoso o por disposición inadecuada de basuras. Adicional a lo anterior, es importante verificar que no exista presencia de contaminantes químicos que afecten el suelo, el agua o el aire, vibraciones e impactos ocasionados por usos del entorno inmediato, pues estos son factores determinantes para la selección del terreno que pueda garantizar un entorno de vida saludable para asentamientos humanos<sup>16</sup>.

#### 4.4. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

##### 4.4.1. PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Este presupuesto representa los costos de las actividades del proyecto a lo largo de toda la vida de este, de tal forma que se pueda disponer de información económica del costo total del proyecto en su conjunto y también por periodos.

Tabla 6. Fuentes de Financiación

FUENTE	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Impuesto Predial Unificado (15%)	\$ 176.678.422	\$190.812.696	\$ 206.077.712
<b>Total</b>	<b>\$ 573.568.830</b>		

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital / Formulator del Proyecto

##### 4.4.2. CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL

**Programa presupuestal:** 4002 – Ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**Subprograma presupuestal:** 1400 - Intersubsectorial Vivienda y Desarrollo Territorial

<sup>16</sup> Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Calidad en la vivienda de interés social / Díaz Reyes, et al., Bogotá, D.C. Colombia, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 2011. 61 p.

#### 4.4.3. IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS

<b>Tipo:</b>	Beneficios
<b>Descripción:</b>	Predios habilitados para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
<b>Datos procesados:</b>	Disposiciones POT, adopción planes parciales actos administrativos Secretaría Distrital de Planeación.
<b>Medido a través de:</b>	Unidad
<b>Bien producido:</b>	Planes Parciales.

## 5. PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO

### 5.1. LÍNEA BASE DE ALCANCE

#### 5.1.1. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO

El alcance de este proyecto es la participación y/o formulación de tres (3) planes parciales en predios de la entidad y demás predios públicos y/o privados aptos para la construcción de proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, que a futuro sean transferidos por parte del Distrito, MVCT, SAE, comprados con recursos propios, entre otros.

#### 5.1.2. CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD)

La cadena de valor es una relación secuencial y lógica que relaciona el producto y las actividades, tiene como fin añadir valor a lo largo de su proceso de transformación lo cual genera un impacto mediante los resultados.

Tabla 7. Cadena de Valor por Entregable

EDT	Detalle	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
<b>1.</b>	<b>Elaborar propuesta completa de plan parcial para la habilitación de predios de CORVIVIENDA aptos para la construcción de vivienda de interés social.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Servicios de gestión para la elaboración de instrumentos para el desarrollo urbano y territorial</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Elaborar propuesta completa del Plan Parcial conforme a lo establecido en la normatividad vigente.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Fuente: Formador del Proyecto

Tabla 8. Cadena de Valor por Coste

EDT	Detalle	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
1.	Elaborar propuesta completa de plan parcial para la habilitación de predios de CORVIVIENDA aptos para la construcción de vivienda de interés social.			
1.1	Servicios de gestión para la elaboración de instrumentos para el desarrollo urbano y territorial.	\$ 176.678.422	\$ 190.812.696	\$ 206.077.712
1.1.1	Elaborar propuesta completa del Plan Parcial conforme a lo establecido en la normatividad vigente.	\$ 176.678.422	\$ 190.812.696	\$ 206.077.712

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.2. LÍNEA BASE DE TIEMPO

Con el alcance y presupuesto definido, mediante la técnica de juicio de expertos se determinó las actividades necesarias para cumplir con el producto establecido en la cadena de valor, por lo anterior se procede a secuenciar las actividades en la línea de tiempo.

### 5.2.1. CRONOGRAMA

Tabla 9. Estimación Duración de Actividades

PRODUCTO	ACTIVIDAD	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Servicios de gestión para la elaboración de instrumentos para el desarrollo urbano y territorial	Elaborar propuesta completa del Plan Parcial conforme a lo establecido en la normatividad vigente.			

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.3. INDICADORES

### 5.3.1. INDICADOR DE PRODUCTO

<b>Nombre del Indicador:</b>	Instrumentos normativos formulados
<b>Fórmula:</b>	Sumatoria de instrumentos normativos
<b>Unidad:</b>	Número
<b>Año:</b>	2.021 – 2.023
<b>Meta:</b>	3
<b>Acumulativo:</b>	Si
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan de Acción 2021-2023 CORVIVIENDA

### 5.3.2. INDICADOR DE GESTIÓN

<b>Nombre del Indicador:</b>	Municipios con Planes de Ordenamiento Territorial, POT's adoptados
<b>Fórmula:</b>	Evaluación anual de cumplimiento
<b>Unidad:</b>	Porcentaje
<b>Año:</b>	2.021 – 2.023
<b>Meta:</b>	100
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan Operativo Programa “Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat” 2020-2021 CORVIVIENDA

## 5.4. RIESGOS

### 5.4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

Una vez realizado el análisis cualitativo (probabilidad de ocurrencia) de los riesgos identificados, se procedió a hacer el análisis cuantitativo (impacto). De acuerdo con el impacto evaluado sobre los riesgos, se procede a mitigarlos contrarrestando sus efectos o transfiriendo a terceros si es el caso, como se detalla a continuación.

Tabla 10. Identificación y Gestión de Riesgos

Tipo de Riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos	Medidas de mitigación
<b>Nivel: Propósito (Objetivo General)</b>					
Operacionales	Modificación de la normatividad nacional y local de las disposiciones relacionadas con Plan Parcial.	Moderado	Moderado	Atrasos para la adopción de Planes Parciales.	Actualización de las acciones adelantadas de acuerdo a las modificaciones de la normatividad.
<b>Nivel: Componente (Productos)</b>					
Administrativos	Contratación de personal y/o consultoría no especializado.	Probable	Mayor	No viabilidad del proyecto del Plan Parcial.	Supervisión permanente por parte de Planeación del personal a cargo de los Planes Parciales de Corvivienda.



Tipo de Riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos	Medidas de mitigación
<b>Nivel: Actividad (Ruta Crítica)</b>					
Operacionales	Incumplimiento con los documentos requeridos para la radicación del formato de formulación de Plan Parcial.	Probable	Catastrófico	No aceptación de la radicación de la formulación del Plan Parcial por no cumplir con los requisitos legales.	Control de plazos para la entrega de la documentación mínima necesaria para la formulación de un Plan Parcial.

Fuente: Formulator del Proyecto

#### 5.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS

Los riesgos son eventos inciertos que pueden llegar a suceder en el futuro, dentro del horizonte de ejecución del proyecto y representaran efectos de diferente magnitud en uno o más de sus objetivos.

Para la descripción de los supuestos los cuales son condiciones que se hacen indispensables que ocurran para que se cumpla lo programado, se tuvo como referencia el análisis de los riesgos que tienen incidencia en la ejecución del proyecto y se planteó de manera de hipótesis los escenarios futuros favorables que deberían ocurrir en torno a aquellos factores internos y externos que han sido identificados con alguna probabilidad de riesgo para el logro de los objetivos planteados.

Tabla 11. Supuestos a partir de Riesgos

Riesgos	Supuestos
<b>Objetivos:</b>	
Modificación de la normatividad nacional y local de las disposiciones relacionadas con Plan Parcial.	Revisión permanente de la normatividad vigente que rige la formulación de Planes Parciales para la implementación oportuna de las modificaciones de ley.
<b>Productos:</b>	
Contratación de personal y/o consultoría no especializado.	Vinculación laboral de un equipo técnico y/o contratación de consultoría con experiencia en la elaboración de proyectos de Plan Parcial.
<b>Actividades:</b>	
Incumplimiento con los documentos requeridos para la radicación del formato de formulación de Plan Parcial.	Cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios de la documentación para la radicación de la formulación de Plan Parcial.

Fuente: Formulator del Proyecto

## 6. MATRIZ DE MARCO LÓGICO

Resumen narrativo	Descripción	Indicador			Fuente de verificación		Supuestos
		Nombre	Medido a través de	Meta	Tipo de fuente	Fuente	
Propósito (Objetivo General)	Formular Planes Parciales para vivienda de interés social que contribuyan a disminuir el déficit habitacional cuantitativo del distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	Planes Parciales formulados	Porcentaje	100,00	Documento oficial	Plan de Acción 2021-2023 Corvivienda	Revisión permanente de la normatividad vigente que rige la formulación de Planes Parciales para la implementación oportuna de las modificaciones de ley.
Componentes (Productos)	1.1 Servicios de gestión para la elaboración de instrumentos para el desarrollo urbano y territorial	Instrumentos normativos formulados	Número de instrumentos normativos	3,0000	Documento oficial	Plan de Acción 2021-2023 CORVIVIENDA	Vinculación laboral de un equipo técnico y/o contratación de consultoría con experiencia en la elaboración de proyectos de Plan Parcial.
Actividades del proyecto	1.1.1 Elaborar propuesta completa del Plan Parcial conforme a lo establecido en la normatividad vigente.						Cumplimiento de los requisitos mínimos necesarios de la documentación para la radicación de la formulación de Plan Parcial.

## CONCLUSIONES

1. La formulación de un Plan Parcial es un requisito obligatorio para la construcción de proyectos de vivienda de interés social; el Plan Parcial debe determinar la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje por ley para viviendas de interés social que se realice en suelo urbano y/o de expansión urbana.
2. Es fundamental la contratación de profesionales y/o consultoría con experiencia de mínimo 5 años en formulación de Planes Parciales, esta se debe soportar y certificar con evidencias de éxito.
3. CORVIVIENDA debe adquirir la capacidad de formular Planes Parciales para dar celeridad a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social, ya que sin la implementación de esta herramienta de planeación y gestión urbanística adoptada y aprobada por acto administrativo, no es posible la ejecución de proyectos de vivienda nueva.
4. La propuesta completa de Plan Parcial debe contener por requisito las determinaciones sobre el trazado y las características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios, de manera que posteriormente se pueda proceder a su realización a través de proyectos de urbanización o de obras regulados por las licencias de urbanización.
5. El papel fundamental de un Plan de Ordenamiento Territorial en relación con los Planes Parciales es la determinación de las siguientes decisiones de carácter estructural: la clasificación del suelo, los sistemas de comunicación, las áreas de reserva y sus medidas de protección, la definición de zonas de alto riesgo o amenaza, y la localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos que garanticen las relaciones funcionales entre áreas urbanas y rurales.