



**Corvivienda**  
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital  
HÁBITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



**Salvemos Juntos  
a Cartagena**

## **FORMULACIÓN DEL PROYECTO**

### **ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y ADQUISICIÓN DE TIERRAS APTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS/VIP DEL PROGRAMA UN LUGAR APTO PARA MI HOGAR DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS**



**GERENTE**

**NESTOR CASTRO CASTAÑEDA**

**FORMULADORES**

**JAVIER GAONA SOLANO  
ALEXA TIRADO BALLESTEROS**

**Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital  
CORVIVIENDA  
Cartagena, Agosto 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 .....	3
1.4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA .....	4
1.4.1. JUSTIFICACIÓN .....	4
1.4.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL .....	5
1.4.3. CAUSAS DIRECTAS .....	6
1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS .....	6
1.4.5. EFECTOS DIRECTOS .....	6
1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS .....	6
1.4.7. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA .....	6
1.4.8. ÁRBOL DE PROBLEMAS .....	7
1.4.9. MAGNITUD DEL PROBLEMA .....	7
<b>2. OBJETIVOS DEL PROYECTO .....</b>	<b>8</b>
2.1. OBJETIVO GENERAL .....	8
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	8
2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL .....	8
2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS .....	9
<b>3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN .....</b>	<b>9</b>
3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO .....	9
3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	10
3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	10
3.4. FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	11
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>13</b>
4.1. ESTUDIO TÉCNICO .....	13



4.1.1.	ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	13
4.1.2.	DISPONIBILIDAD .....	16
4.1.3.	CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO .....	17
4.1.3.1.	LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS .....	17
4.1.3.2.	MEDIDAS DE REACTIVACIÓN DE SUELOS .....	19
4.1.3.3.	DURACIÓN DEL PROYECTO .....	22
4.1.3.4.	CRITERIOS PARA LA ADECUADA SELECCIÓN DEL TERRENO EN EL SECTOR URBANO .....	22
4.1.4.	ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO .....	28
4.1.4.1.	NORMATIVIDAD DE SUELO ÚTIL PARA VIS/VIP .....	31
4.1.4.2.	NORMATIVIDAD PARA LOS SUELOS HABILITADOS POR EL DECRETO 0977 DE 2001 Y EL ACUERDO 033 DE 2007 .....	33
4.2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	34
4.2.1.	PARTICIPANTES .....	34
4.2.1.1.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES .....	34
4.2.1.2.	ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES .....	35
4.2.1.3.	POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA .....	36
4.2.1.4.	POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN .....	36
4.2.1.5.	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN OBJETIVO .....	36
4.2.2.	BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER .....	37
4.3.	IMPACTO AMBIENTAL .....	38
4.4.	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO .....	39
4.4.1.	PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN .....	39
4.4.2.	CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL .....	40
4.4.3.	IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS .....	40
<b>5.</b>	<b>PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>40</b>
5.1.	LÍNEA BASE DE ALCANCE .....	40
5.1.1.	DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO .....	40
5.1.2.	CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD) .....	41
5.2.	LÍNEA BASE DE TIEMPO .....	41
5.2.1.	CRONOGRAMA .....	42
5.3.	INDICADORES .....	42
5.3.1.	INDICADOR DE PRODUCTO .....	42
5.3.2.	INDICADOR DE GESTIÓN .....	43
5.3.3.	PONDERACIÓN DE INDICADORES .....	43
5.4.	RIESGOS .....	43



**Corvivienda**  
Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital  
HÁBITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
[www.corvivienda.gov.co](http://www.corvivienda.gov.co)



**Salvemos Juntos  
a Cartagena**

5.4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS .....	43
5.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS.....	44
<b>6. MATRIZ DE MARCO LÓGICO .....</b>	<b>46</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>47</b>

## ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena .....	2
Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia .....	4
Ilustración 3. Árbol de Problemas.....	7
Ilustración 4. Árbol de Objetivos .....	9
Ilustración 5. Clasificación del Suelo.....	12
Ilustración 6. Suelo de expansión oriente Ciénaga de la Virgen.....	20
Ilustración 7. Triángulo de Desarrollo Social .....	22

## TABLAS

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE .....	2
Tabla 2. Relación Causa – Objetivo.....	8
Tabla 3. Parámetros y temas a tener en cuenta en un estudio de lotes.....	19
Tabla 4. Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico.....	32
Tabla 5. Matriz de Identificación de Participantes.....	35
Tabla 6. Potenciales postulantes según grupo poblacional .....	37
Tabla 7. Serie histórica y proyección de la necesidad.....	38
Tabla 8. Serie histórica y proyección de la necesidad.....	38
Tabla 9. Fuentes de Financiación.....	39
Tabla 10. Cadena de Valor por Entregable .....	41
Tabla 11. Cadena de Valor por Coste .....	41
Tabla 12. Estimación Duración de Actividades .....	42
Tabla 13. Ponderación de Indicadores .....	43
Tabla 14. Identificación y Gestión de Riesgos.....	44
Tabla 15. Supuestos a partir de Riesgos.....	45

# FORMULACIÓN DEL PROYECTO

## 1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1. NOMBRE DEL PROYECTO

#### **ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y ADQUISICIÓN DE TIERRAS APTAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS/VIP DEL PROGRAMA UN LUGAR APTO PARA MI HOGAR DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS**

Programa e Instrumento de Gestión de Suelos encaminado a la adquisición por enajenación, expropiación o extinción de dominio de inmuebles necesarios para cumplir con los fines de ordenamiento territorial.

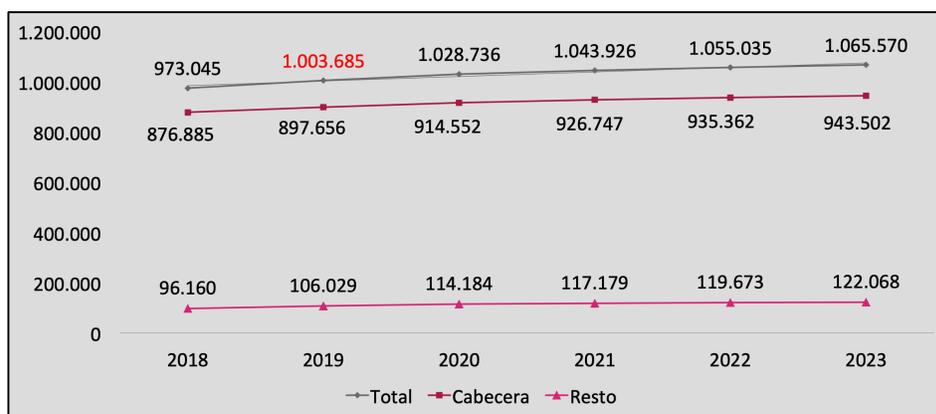
**Objetivo:** Aumentar en Corvivienda el número de hectáreas de tierras identificadas como aptas para la construcción de vivienda VIS/VIP nueva

### 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 Equidad.

**Programa:** Vivienda y entornos dignos e incluyentes.

#### 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:** Un Lugar Apto Para Mi Hogar.

#### 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

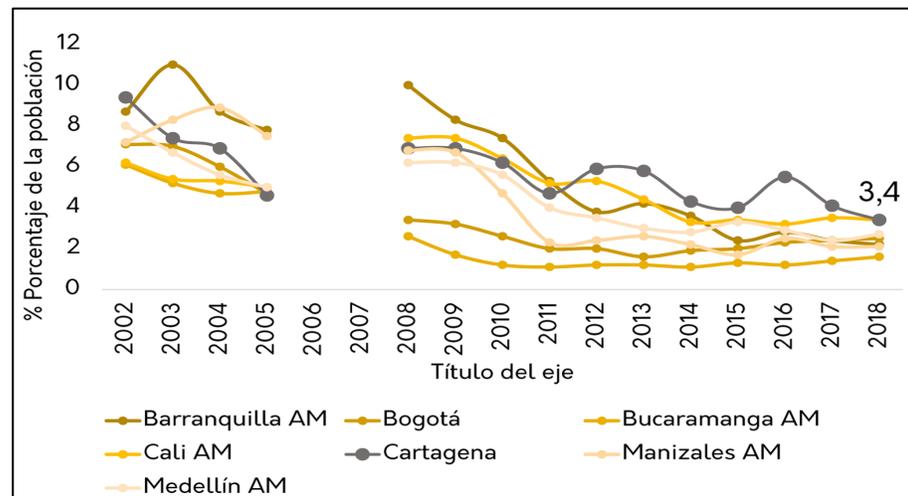
### 1.4.1. JUSTIFICACIÓN

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.

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.

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 3,6%, es decir, más de 35.000 cartageneros viven en condición de pobreza extrema o indigencia.

Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia



Fuente: DANE, elaboración Cartagena Cómo Vamos 2018

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 prioritaria 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.

En la actualidad Corvivienda no cuenta con estudios que permitan identificar los terrenos aptos para la construcción de proyectos de VIS y VIP.

Desde sus inicios en el año 1991 mediante el decreto 37, Corvivienda fue creada para desarrollar las políticas de viviendas de interés social y de interés prioritario en las áreas urbanas, rural e insular del Distrito de Cartagena de Indias, y ha tenido dificultades para identificar terrenos aptos para la creación de un banco inmobiliario de tierras para el desarrollo de proyectos de interés social en la ciudad, y acuerdo estadísticas de la Secretaria de Planeación Distrital 2020, en Cartagena hay 676 hectáreas de suelo urbano aprobados para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de las familias menos favorecidas.

Esta carencia de lotes sin identificar ha generado sin duda un atraso en la ejecución de proyectos para la construcción de viviendas de interés social. En el presente, Corvivienda no cuenta con un terreno para el desarrollo de estos proyectos, y en el último terreno disponible de su inventario, se está construyendo el proyecto Bahía San Carlos, ubicado en el barrio El Campestre vía Mamonal, con un área de 7.339 M2.

De existir un banco de tierras, el número de soluciones habitacionales aumentaría impactando el déficit cuantitativo de vivienda de la ciudad, por lo cual la actual administración requiere de la realización de los estudios específicos que permitan identificar las áreas disponibles para la construcción de viviendas de interés social, y de esta manera hacer comparaciones en cuanto a costos, ubicación y otros factores importantes para escoger la mejor opción socioeconómica para favorecer a la población menos favorecida.

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

Baja disponibilidad de predios fiscales aptos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

### **1.4.3. CAUSAS DIRECTAS**

1. Falta de planeamiento para la proyección de soluciones de vivienda de interés social en la ciudad.

### **1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS**

- 1.1 Poco interés de las administraciones para desarrollar planes de adquisición y destinación de predios.
- 1.2 Inexistencia de inventario de inmuebles fiscales.

### **1.4.5. EFECTOS DIRECTOS**

1. Retrasos en el desarrollo de proyectos de interés social.
2. Baja disponibilidad de viviendas de interés social.

### **1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS**

- 1.1 Limitado acceso a subsidios familiares de vivienda.
- 1.2 Bajo impacto en el déficit habitacional.
- 2.1 Aumento del hacinamiento familiar.
- 2.2 Desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos.

### **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>1</sup>

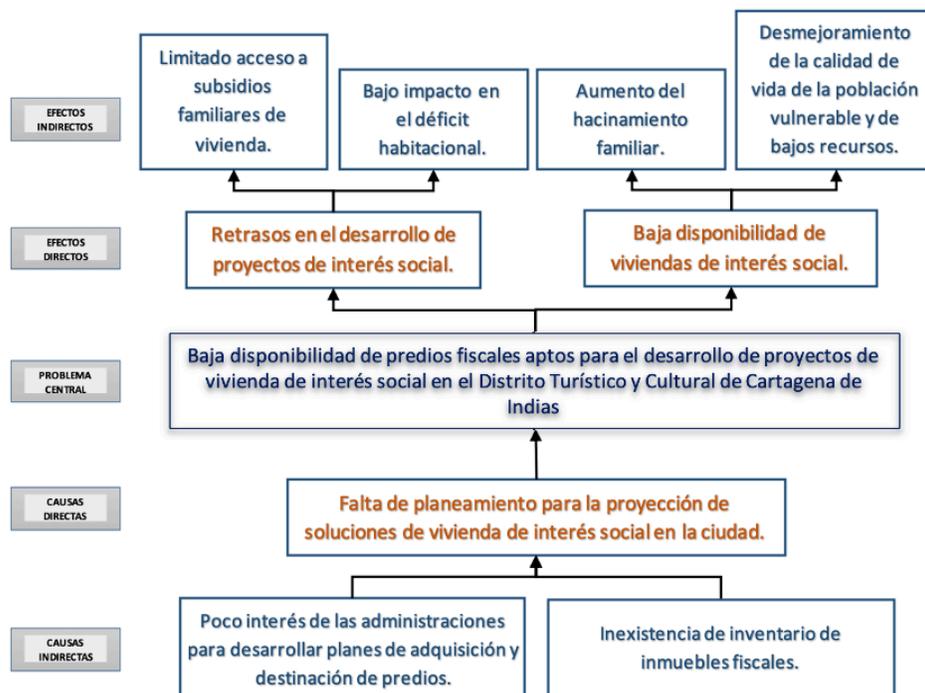
---

<sup>1</sup> Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: Análisis de caso, Universidad Nacional de Colombia (2014)

Todo este proceso enfrenta problemas de orden técnico, administrativo y normativo, causando la ausencia de una política de suelos que logre articularse con políticas de vivienda, por lo que surge la necesidad de fomentar mecanismos de intervención pública que permita al distrito dar respuesta a la problemática habitacional, específicamente a través de instrumentos de gestión del suelo. Los instrumentos antes mencionados deben estar articulados con la política pública de suelos como parte integral de la política de vivienda orientada a la población más vulnerable.

### 1.4.8. ÁRBOL DE PROBLEMAS

Ilustración 3. Árbol de Problemas  
Proyecto Un Lugar Apto para mi Hogar



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 2005, 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

Adquirir terrenos aptos para la construcción de viviendas VIS/VIP en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

### 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tabla 2. Relación Causa – Objetivo

Tipo de Causas	Causa Relacionada	Objetivo Específico
Causa Directa	Falta de planeamiento para la proyección de soluciones de vivienda de interés social en la ciudad.	Desarrollar un plan de adquisición de terrenos habilitados para proyectos de vivienda de interés social.
Causa Indirecta	Poco interés de las administraciones para desarrollar planes de adquisición y destinación de predios.	Elaborar documentos diagnósticos de identificación de terrenos aptos para la construcción de vivienda de interés social.
Causa Indirecta	Inexistencia de inventario de inmuebles fiscales.	Realizar un inventario y priorización de predios de interés público.

Fuente: Formulator del Proyecto

### 2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL

**Nombre del Indicador:** Terrenos gestionados para la construcción de viviendas VIS/VIP.

**Indicador de Bienestar:**  $\frac{\text{Hectáreas Gestionadas}}{\text{Hectáreas Planeadas}} \times 100$

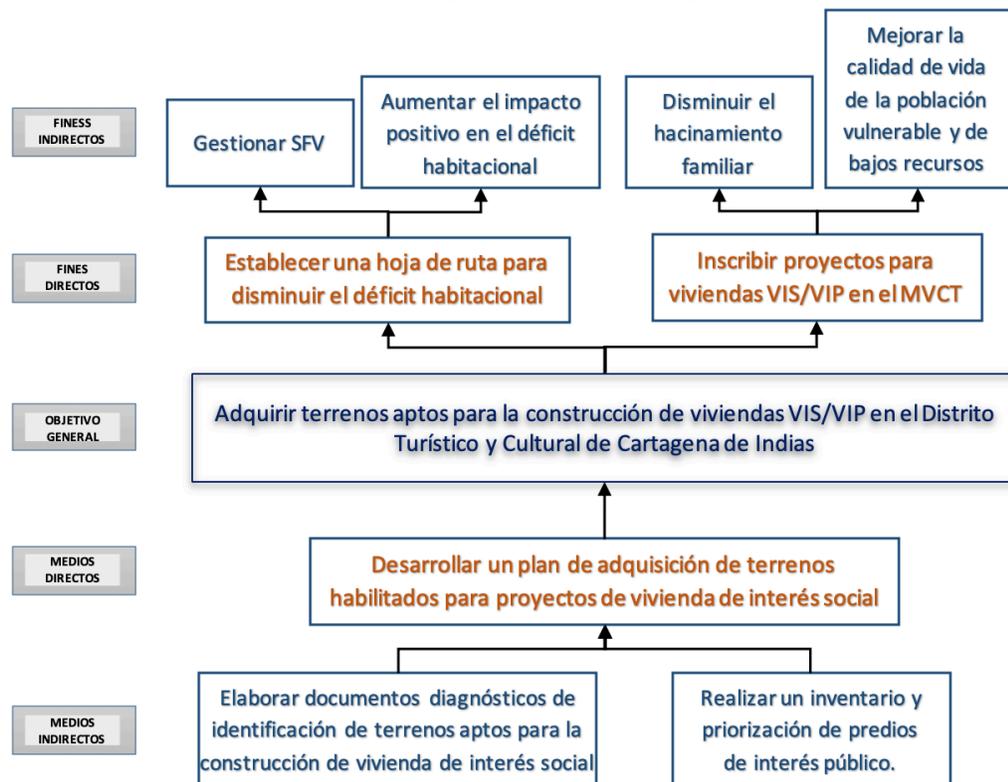
**Alcance:** 10 Hectáreas

**Meta:** 100 %

**Fuente de verificación:** Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

## 2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS

Ilustración 4. Árbol de Objetivos  
Proyecto Adquisición Terrenos Aptos



Fuente: Formulator del Provento

## 3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO

1. Implementación de instrumentos establecidos en la ley para promover la gestión de suelo destinado para la construcción de viviendas VIS y/o VIP.
2. Elaboración de estudios diagnósticos destinados a identificar suelo disponible para la construcción de viviendas VIS y/o VIP.
3. Adquisición de terrenos aptos para la construcción de viviendas VIS y/o VIP.



### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

**Nombre de la Alternativa:** Elaboración de documentos técnicos, instrumentos y/o diagnósticos para la identificación de suelos aptos y adquisición de terrenos para la construcción de viviendas VIS y/o VIP.

La vivienda y en consecuencia el suelo, se considera como un bien, una mercancía susceptible de intercambio, por tanto, tiene un valor de transacción que está sujeto a condiciones tales como: costo del suelo, materiales con la que es construida, equipamientos y redes o interconexiones que permiten mayor movilidad. Como bien costoso y de difícil adquisición, su posesión genera, además, rentas, impuestos, tasas, valorizaciones y plusvalías que la convierten en mecanismo generador de exclusión. Por lo anterior, la falta de vivienda es una grave carencia social que tiene estrecha relación con la pobreza.<sup>2</sup>

Para la materialización de lo anteriormente dicho es necesaria la necesidad de realizar estudios diagnósticos en este aspecto, los cuales van a permitir identificar predios para la construcción de vivienda de interés social, así como la adquisición de los mismos. El instrumento de gestión de suelos está encaminado a la adquisición por enajenación, expropiación o extinción de dominio de inmuebles necesarios para cumplir con los fines del ordenamiento territorial.

### 3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA

En concordancia con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, la vivienda de interés social debe garantizarse, para ello el Estado fijó las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social a través del subsidio familiar de vivienda.

La adquisición de tierras hace referencia al banco de tierras que está plasmada en la Ley 9 de 1989, artículo 70 y siguientes, que fue modificada por La ley 388 de 1997, artículo 118, en donde “se podrá optar por la denominación de bancos inmobiliarios, los cuales se pueden constituir como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o Sociedades de Economía Mixta”.

---

<sup>2</sup> Castillo, M. Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia, Revista Bitácora urbano Territorial, 8(1), pp. 15-21, 2004.

Con la realización de estudios diagnósticos se busca tener en cuenta las variables e indicadores de calidad para la selección del terreno para el desarrollo de un proyecto de vivienda nueva, y su propósito es orientar la investigación y el análisis de información a realizar antes de decidir sobre el desarrollo de un proyecto de vivienda en un predio en particular. Así mismo permitirá identificar si los predios están en suelo urbano, suelo de expansión, las normas urbanas de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo contemplados en el plan de ordenamiento territorial, y cuantificar la oferta inmobiliaria para contar con opciones para la adquisición predios y en cumplimiento de lo establecido en la ley en general de vivienda.

En este contexto, resulta de suma importancia para la misión institucional de Corvivienda y en general para el desarrollo social de Cartagena, que se adquieran por vía de enajenación, terrenos adecuados que entren a formar parte de un banco inmobiliario de tierra, constituyéndose esto una necesidad apremiante y una deuda social del estado para con las comunidades rurales y urbanas marginales del Distrito de Cartagena que es necesario mitigar, y es parte del compromiso de la administración actual.

Para el proyecto de identificación de predios ubicado dentro del programa “Un lugar apto para mi hogar”, se tiene previsto la posibilidad de la adquisición de tierras por parte de esta entidad como Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, el cual se enfocará en el déficit cuantitativo habitacional de la ciudad, representado actualmente en más de 70.000 viviendas según el Plan de Desarrollo 2020-2023.

### **3.4. 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)

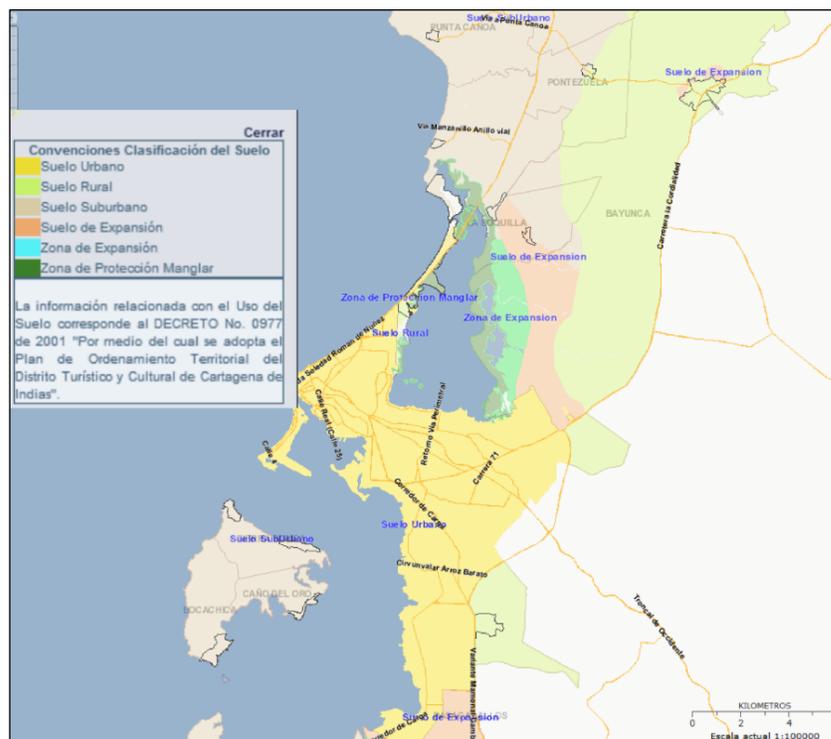


- Disponibilidad y costo de mano de obra
- Estructura impositiva y legal
- Factores ambientales
- Impacto para la Equidad de Género
- Medios y costos de transporte
- Orden público
- Topografía
- Otros

### 3.5. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

El suelo apto para el desarrollo de la alternativa seleccionada son las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial ubicados en las localidades 1, 2 y 3 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Ilustración 5. Clasificación del Suelo



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 0977 de 2001

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

Los factores analizados están enmarcados dentro de la etapa de macrolocalización dentro del nivel de prefactibilidad del proyecto, donde se seleccionó el área de mayor conveniencia para la adquisición de vivienda nueva para la población vulnerable objetivo, dentro de unos criterios económicos, sociales, de infraestructura, institucionales y demográficos, como son:

- Ubicación de la solución de vivienda dentro del estrato social de la población objetivo.
- Los costos del proyecto deben ajustarse al presupuesto disponible para los estudios y adquisición del bien inmueble, y así cumplir con las metas propuestas.
- Acceso a los servicios públicos domiciliarios básicos y transporte, para impactar positivamente la calidad de vida de los beneficiarios.
- El análisis de riesgos del terreno ante las diferentes condiciones medioambientales es vital para el éxito del proyecto en el tiempo.
- Los niveles de seguridad deben ser aceptables acorde los indicadores de percepción de seguridad y convivencia ciudadana.
- Desarrollo integral del hábitat de los beneficiarios.

## **4. ESTUDIOS Y EVALUACIONES**

### **4.1. ESTUDIO TÉCNICO**

#### **4.1.1. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto está enfocado en elaborar estudios diagnósticos destinados a identificar tierras habilitadas para la construcción de VIS/VIP, y adquisición de terrenos aptos para la constitución de un banco inmobiliario de tierras que permitan incrementar la posibilidad de realizar proyectos de construcción de viviendas nuevas tipo VIS/VIP, y asimismo promover el desarrollo socioeconómico de la ciudad.



Los estudios diagnósticos son necesarios para identificar el suelo potencialmente urbanizable para proyectos de construcción de viviendas tipo VIS/VIP, evitando incurrir en adquisición de tierras no aptas. Así mismo, los diagnósticos deben permitir identificar lotes a precios razonables, ya que la escasez de suelo no solo limita su expansión física, sino que también impacta en su precio.

Con relación a lo anterior, el suelo se considera muy importante dentro de una política habitacional y de construcción de ciudad, hoy día el suelo se dispone en una economía de libre mercado generando presión sobre su precio lo cual hace que el estado se encuentre limitado para proveer viviendas a la población más vulnerable, ya que el precio del suelo disponible debe ser compatible con el máximo presupuestado para la gestión de proyectos tipo VIS y VIP.

En la Ley 388 de 1997 se establecieron una serie de instrumentos que pretenden asegurar esta disponibilidad, los cuales son conocidos como instrumentos de gestión del suelo y le permiten a la autoridad pública intervenir en el mercado del suelo en pro del bienestar colectivo.

La gestión del suelo se define como el conjunto de intervenciones de las entidades públicas sobre el mercado de la tierra, tendientes a corregir evoluciones socialmente inaceptables e ineficientes en materia económica y/o ecológicamente peligrosas, dada la naturaleza económica de la tierra. De manera aún más simple, todas las acciones tendientes a asignar una utilización a los terrenos<sup>3</sup>.

En el estudio técnico se tienen en cuenta las siguientes definiciones proporcionadas por el proyecto de acuerdo “Modificación Excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial 2015”, así:

**Suelo de expansión urbano:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso

---

<sup>3</sup> JOLLY J. ¿Qué tan social ha sido la política pública de vivienda en Colombia? Bogotá, Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Pontificia Universidad Javeriana, 2001.



urbano. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definen la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**Suelo suburbano:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar Acuerdo 88 con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

**Umbral Máximo de Suburbanización:** Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

**Unidad Mínima de Actuación:** Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

**Uso del suelo:** 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. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

**Uso Residencial:** El uso residencial es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los conjuntos residenciales, urbanizaciones y otros tipos de agrupaciones de vivienda pertenecen a la modalidad de multifamiliar. Para los efectos de este Decreto, se establecen 4 tipos de actividad residencial, de acuerdo con el área del lote.

#### 4.1.2. DISPONIBILIDAD

- El talento humano es el recurso principal, ya que de ellos dependerá el desarrollo de los estudios diagnósticos y cumplimiento de las expectativas contratadas. El equipo de profesionales debe ser especializado en las siguientes áreas: geotecnia, topografía, ingeniería civil, cartografía, derecho, arquitectura, mercadeo.
- Entre los barrios identificados para incluir en el estudio a realizar, para la eventual adquisición de predios aptos para la construcción de viviendas tipo VIS/VIP son: El Pozón, Ciudadela 2000, Olaya Herrera, Colombiatón, San José de Los Campanos, Ternera, Villa Rosita, Anita, entre otros. Así mismo, se deben tener en cuenta los barrios que se encuentren dentro de los sectores que hagan parte del triángulo de desarrollo del Distrito de Cartagena de Indias.



### 4.1.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

#### 4.1.3.1. LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS

**Clase de predio:** urbano.

**Estrato de ubicación:** estratos 1, 2 y 3 ubicados dentro del triángulo de desarrollo.

**Uso permitido del suelo:** desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

**Disponibilidad:** servicios públicos básicos (agua, gas, alcantarillado, energía eléctrica: sin necesidad de ejecutar para corvivienda obras adicionales para poder acceder al servicio).

**Distancia de los puntos de conexión a las redes existentes para acceder a servicios públicos de agua, alcantarillado y energía:** con miras a minimizar los costos de las obras de dotación de infraestructura eléctrica e hidráulica sanitaria de los proyectos a desarrollarse en el inmueble, se requerirán aquellos predios cuyos puntos de conexión a las redes existentes de servicios públicos estén los más cerca posible a estos, de acuerdo a lo establecido en las correspondientes factibilidades de servicios públicos autorizadas por las empresas de servicios públicos.

**Linderos físicos:** deben ser coincidentes con los indicados en las escrituras.

**Forma del predio:** debe ser el espacio generalmente plano.

**De ubicación:** no estar localizado en zonas calificadas con amenazas de riesgos (inundación, remoción en masa, erosión, diapirismo de lodos, degradación RN, antrópicas) conforme al POT.

**De ubicación:** no estar localizados en zonas calificadas como zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional y distrital.

**De ubicación:** no estar ubicados en zonas calificadas como zona de protección de los recursos naturales o reserva conforme al POT.

**De ubicación:** contar con acceso al inmueble por una vía pública (malla vial) y no a través de servidumbres por predios privados.

**Tipo de vía de acceso:** la vía debe estar incluida en el plan vial del distrito (vía tipo v3).

**Con respecto a instrumentos de planificación para su desarrollo:** el predio debe contar con plan parcial que le sea aplicable y en caso de que lo requiera de acuerdo al POT, ya aprobado a la fecha de presentación de la oferta.

**Construcciones o infraestructura en el predio:** la mínima posible (las mejoras construidas en el predio no son de interés para corvivienda).

**Tipo de suelo:** está el lote libre de afectaciones geológicas como: fallas, hundimientos, remoción en masa, deslizamiento, erosión, suelo expansivo, suelos blandos.

**Cerramiento:** preferiblemente que esté debidamente cercado y delimitado físicamente de los predios vecinos.

**Nota:** todos los pormenores técnicos del predio deberán estar amparados en el decreto 0977 de 2001 (POT distrito de Cartagena), reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico RAS-2000, reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE y RETIEP.

Los parámetros y temas a tener en cuenta en un estudio de lotes son los siguientes:

Tabla 3. Parámetros y temas a tener en cuenta en un estudio de lotes

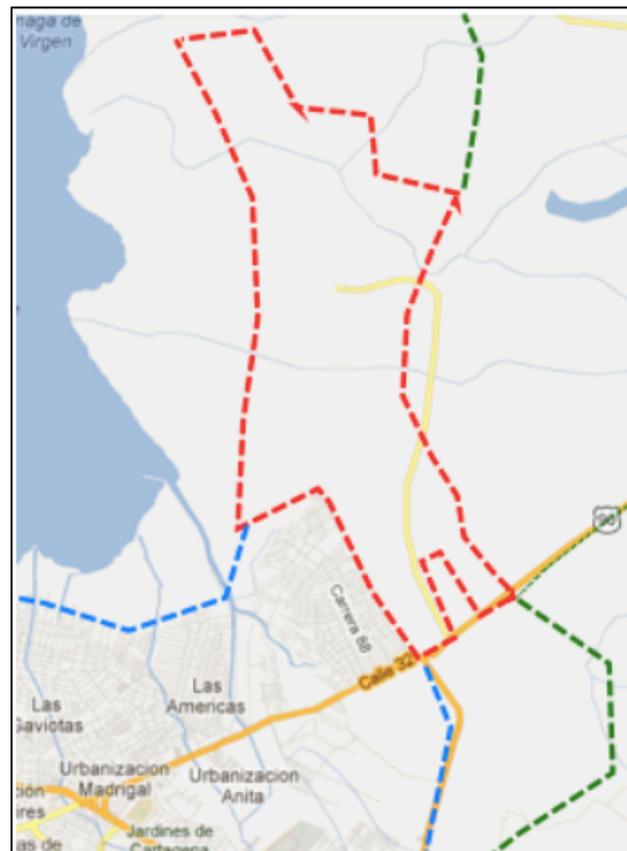
Urbanístico	Social	Ambiente	Económico
Localización y paisaje urbano	Localidad	Ecosistemas existentes	Estratificación del barrio
Estructura socioeconómica y espacial	Estratificación	Clima	Valores inmuebles vecinos
Dinámica de crecimiento urbano	Escuelas existentes en el sector	Deforestación	m <sup>2</sup> de construcción del sector
Equipamiento	Centros de salud existentes	Sobre reforestación	Valor * m <sup>2</sup> de lote propuesto
Movilidad	Posibilidades de desarrollo económico en el sector	Fuentes de agua natural	Comparativo económico respecto a otros lotes propuestos
Sistema vial		Especies nativas en vía de extinción	Comparativo respecto a otros lotes comprados por la entidad
Servicios públicos		Fuentes de contaminación	Posibilidades de daciones en pago de impuesto predial
Espacio publico		Mitigación de contaminación	
Estructura urbana		Estudios geológicos, geomorfológicos	
Gestión urbana		Comportamiento hidrológico	
Normativa		Estudios de riesgos existentes.	
Tipología de viviendas vecinas			

Fuente. Corvivienda 2018

#### 4.1.3.2. MEDIDAS DE REACTIVACIÓN DE SUELOS

Con relación a la de declaratoria de nulidad del acuerdo 033 de 2007, y consecuentemente los actos que se derivaron del mismo, la Secretaria de Planeación Distrital, en fecha 8 de julio de 2020, expuso mediante presentación la temática de “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se establecieron medidas de reactivación de habilitación de suelo, desarrollo de suelo habilitado y renovación en suelo urbano.

### Ilustración 6. Suelo de expansión oriente Ciénaga de la Virgen



Fuente. Planeación Distrital Cartagena 2020

En cuanto a la habilitación de suelo se maneja una norma y hay suelos para ser desarrollados. Los proyectos VIS podrán desarrollarse dentro del distrito y en su suelo de expansión, con sujeción a las normas vigentes y mediante los distintos instrumentos de planificación existentes.

Los suelos de expansión al oriente de la Ciénaga de la Virgen existen desde antes de la expedición del Acuerdo 033 de 2007, por lo cual, la nulidad declarada del mismo no afecta la existencia de ellos; por lo tanto, los futuros proyectos de Vivienda de Interés Social podrán seguirse desarrollando en los suelos donde sea permitida la actividad residencial, con la normatividad contenida en Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001.

Actualmente existen 2008 hectáreas en suelo de expansión, a mediano plazo es posible su urbanización mediante planes parciales, y la meta de habilitación de suelo para el actual plan de desarrollo es de 703 hectáreas.

En cuanto al desarrollo de suelo habilitado, actualmente existen 676 hectáreas en suelo urbano a desarrollar, con una densidad poblacional de 150/ha podrían vivir 100.000 habitantes entre 26.000 y 30.000 viviendas según la tasa de habitantes por hogar.

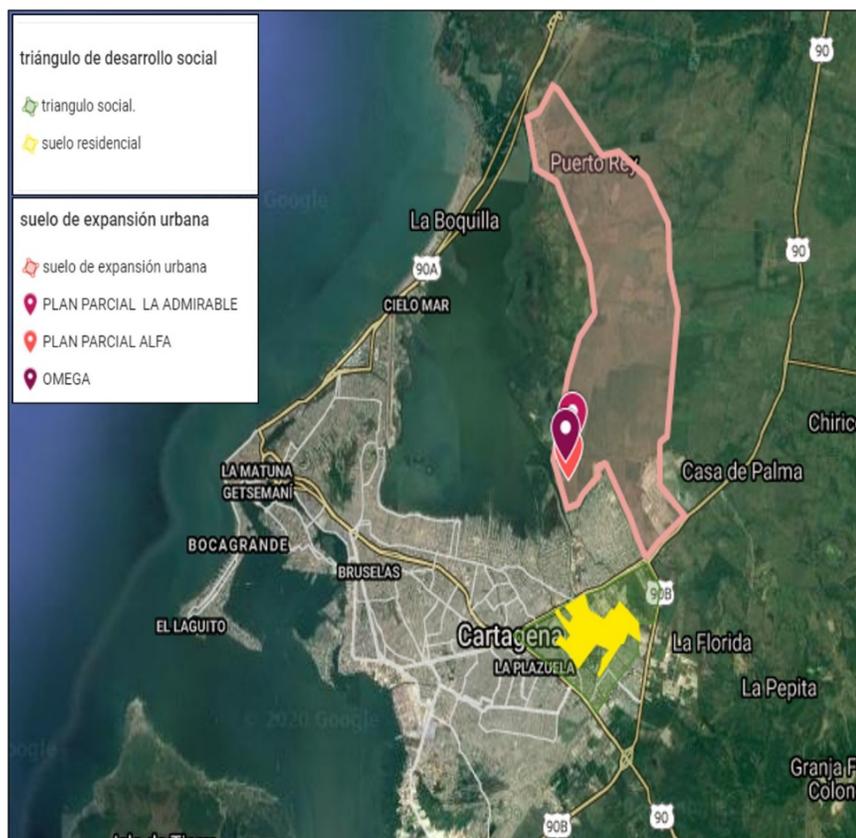
Es claro que si se puede hacer vivienda de interés social en el marco jurídico del Decreto 0977 de 2001. Desarrollar proyectos de vivienda de interés social en el Suelo Urbano y de Expansión en las áreas de Actividad Residencial A, B, C y D, Institucional 1 y 2, Comercial 1 y 2, Industrial 1, Turístico, Portuario 1 y Mixto 1, 2 y 3.

Tener edificaciones altas, en áreas de actividad Residencial C y D, Turística por ejemplo (respetando las restricciones para algunas zonas protegidas por el PEMP murallas y la Resolución 043 de 1994 incluida en el POT).

Utilizar instrumentos de gestión y financiación como los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística para desarrollar viviendas de interés social, por ejemplo, el Triángulo de Desarrollo Social.

El Triángulo de Desarrollo Social está localizado al oriente de la ciudad y se encuentra circunscrito por el triángulo conformado por la carretera de La Cordialidad, la vía troncal que conduce al municipio de Turbaco, la Variante de Cartagena en el tramo comprendido entre la carretera La Cordialidad y la intersección con la vía denominada “Vía de Campaña” y el límite entre el Distrito de Cartagena y el municipio de Turbaco (puntos de coordenadas 24, 25, 26 y 27), y el área aprobada es de 639 hectáreas y el área disponible es de 215 hectáreas.

Ilustración 7. Triángulo de Desarrollo Social



Fuente. Planeación Distrital Cartagena 2020

#### 4.1.3.3. DURACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto tiene como duración el cuatrienio de la actual administración distrital comprendida entre los años 2020-2023.

#### 4.1.3.4. CRITERIOS PARA LA ADECUADA SELECCIÓN DEL TERRENO EN EL SECTOR URBANO

Los criterios considerados para la selección del terreno habilitado para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS/VIP<sup>4</sup> son los siguientes:

<sup>4</sup> Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Calidad en la vivienda de interés social / Díaz Reyes, Carlos Alberto; Ramírez Luna, Julia Aurora (Eds.), Aincol (textos). Bogotá, D.C. Colombia, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 2011. 61 p



- Es necesario analizar la incidencia del clima en el terreno por la dirección y velocidad de los vientos, y la orientación de los rayos solares, esto con el fin de definir si un terreno ofrece una adecuada localización y orientación de las viviendas y evitar costos adicionales en el diseño urbano y arquitectónico de las mismas.

Adicionalmente, la altura respecto al nivel del mar será el determinante de la temperatura de la zona. El topoclima es el resultado de la relación entre topografía y clima. El análisis de esta interrelación es básico para definir el uso potencial y más adecuado del suelo.

- Con relación a la selección del terreno inicialmente se debe consultar si por su localización se encuentra dentro del perímetro urbano, en suelo de expansión o en suelo rural. En caso de encontrarse en suelo de expansión estos deben incorporarse al suelo urbano previa formulación y aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial.

Seguidamente, se consultan las normas urbanas para conocer el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo contemplados en el plan de ordenamiento territorial (POT). Así mismo, si el desarrollo del terreno pertenece a un programa o proyecto especial, o hace parte de acciones urbanas que deben ser ejecutadas en el corto plazo.

- El entorno inmediato al proyecto que se quiere construir en el suelo escogido debe contar con ofertas de servicios de salud, educación, recreación, comercio y servicio de bomberos y policía, es fundamental que no se encuentren industrias vecinas contaminantes por uso o manipulación de emisión de olores, materiales tóxicos, polvos, humos, ni ruidos superiores a 65 decibeles.
- Los suelos conforman una capa dinámica en la que constantemente tienen lugar procesos químicos y

biológicos. Están determinados por condiciones de clima, topografía y vegetación. Cuando varían estas determinantes los suelos experimentan cambios.

De acuerdo con Schjetnan et ál. (1997) los suelos se pueden clasificar por sus características físicas, químicas y biológicas. Se señalan a continuación los tipos de suelo que dificultan y encarecen el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social.

- **Suelos erosionables:** la erosión es el proceso que hace desaparecer poco a poco las capas de los suelos. Puede ser causado por los vientos o por el escurrimiento excesivo de las aguas. Se presenta especialmente en los suelos desprovistos de vegetación. La gravedad del proceso erosivo hace que los suelos sean más vulnerables a deslizamientos y derrumbes severos.
  - **Suelos expansivos:** son suelos de textura fina, principalmente arcillosos. Por su afinidad al agua la absorben y retienen expandiéndose en sus partículas, lo cual origina fuertes presiones, y al secarse sufren agrietamientos provocando fisuras en las construcciones.
  - **Suelos dispersivos:** son, esencialmente, arcillosos. Se caracterizan por ser altamente erosionables en presencia de agua, propician la formación de pequeños canales que a su vez dan lugar a fallas en forma de tubo, lo cual puede ayudar a que existan hundimientos cuando hay construcciones sobre ellos.
  - **Suelos colapsables:** son aquellos suelos que estando secos son fuertes y estables y que al saturarse de agua sufren grandes asentamientos.
  - **Suelos altamente orgánicos:** Tienen poca resistencia al peso y por la cantidad de agua que retienen pueden dañar las cimentaciones.
- Para la selección del terreno y por la influencia que ejerce en el microclima urbano, es fundamental la existencia de



vegetación en el terreno y su entorno. La vegetación funciona como regulador del microclima y de la humedad del subsuelo al detener las aguas de escurrimiento y permitir su filtración, evitando la erosión del suelo. La vegetación tiene capacidad para proteger las edificaciones de vientos fuertes, absorber ruidos y aminorar malos olores.

- En la selección del terreno es importante el análisis de la hidrología del área, para ello hay que conocer las corrientes o depósitos de agua que pueden ser útiles o bien aquellas que puedan afectar las condiciones de vida en el proyecto, se debe investigar sobre la presencia de aguas superficiales o zonas inundables y evaluar su impacto en el desarrollo del proyecto.
  - La presencia de aguas superficiales, las cuales son provenientes de lluvias que por diversas causas no logran infiltrarse o bien que afloran. El estudio de las corrientes superficiales, consiste en evaluar el beneficio que ofrecen al diseño paisajístico del proyecto, la demanda de áreas de protección, los riesgos de inundación, su impacto en la estabilidad de los suelos y la amenaza para la salud humana que constituye la existencia de vertimientos de aguas residuales y basuras.
  - Las zonas inundables son áreas de depresión del relieve que, por su poca permeabilidad e imposibilidad de permitir la salida del agua por algún lugar, se inundan en las épocas de lluvia. También son los terrenos a las orillas de las corrientes de aguas superficiales, caños, escorrentías, quebradas, ríos y lagos que en las crecidas ocasionales se inundan. El terreno seleccionado no puede hacer parte de una zona de inundación ni estar cerca de un humedal. Se debe tener en cuenta que no se debe urbanizar en los 30 metros del área de ronda de los cuerpos de agua.
- Los elementos geológicos se consideran la base y sustento de los procesos naturales. Un análisis geológico permitirá

detectar las fallas y fracturas con sus comportamientos mediatos e inmediatos, indicará además las zonas con posibles deslizamientos.

- Una falla geológica es una rotura de las rocas de la corteza terrestre debido a las fuerzas del interior de la tierra que sobrepasan la elasticidad de los materiales de dicha corteza. Su longitud se mide en kilómetros.
  - Una fractura es la desintegración de una roca, lo que da lugar a la formación de rocas más pequeñas. Debido a las fracturas se puede infiltrar el agua en los mantos de rocas impermeables. Para la selección del terreno se deben investigar las afectaciones del área urbana donde se localiza el terreno, por la existencia de fallas o fracturas. Los estudios de suelos y el diseño estructural deben dar respuesta a estas afectaciones.
  - Los deslizamientos tienen consecuencias tales como el cambio de sitio de las construcciones, agrietamiento o cuarteamiento y rompimiento de redes de agua y drenaje. El terreno seleccionado no puede localizarse en zonas afectadas por deslizamientos del suelo.
- La ubicación del terreno debe garantizar el acceso inmediato e incondicional a las redes de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica. El grado de desarrollo del urbanismo puede estar en cualquiera de las siguientes condiciones: Terreno que requiere de la construcción de las obras de urbanismo al interior y en el entorno del terreno. Terreno que requiere de la construcción de las obras de urbanismo al interior del lote. Lotes unifamiliares con acceso inmediato e incondicional a las redes de servicios públicos domiciliarios que requiere la construcción de las acometidas domiciliarias.
  - Respecto a la selección del terreno se debe asegurar que su localización garantice la prestación del servicio de aseo y por lo tanto se puedan establecer: Rutas y horarios para

recolección de los residuos sólidos, que serán dados a conocer a los usuarios. Un plan de contingencia en eventos de fallas ocurridas por cualquier circunstancia, que impidan la prestación del servicio de aseo. Mecanismos de información a usuarios del servicio, acerca de la presentación de los residuos sólidos. Programas encaminados a la formación de una cultura de minimización en la producción de residuos sólidos y al estímulo e implementación de la separación en la fuente y el aprovechamiento de los mismos cuando se considera conveniente económicamente. La elaboración y difusión del reglamento específico de la entidad para la prestación del servicio.

- La localización del terreno seleccionado debe garantizar la conexión inmediata a la red vial urbana. Al momento de la formulación del proyecto el desarrollo vial puede encontrarse en cualquiera de las siguientes etapas: Terreno que requiere la construcción de vías al interior y en el entorno inmediato del terreno. Terreno que requiere la construcción de vías al interior del lote. Lotes unifamiliares con acceso inmediato e incondicional a la red vial urbana.
- Es importante, al seleccionar el terreno, que en éste se garantice la prestación del transporte público con paraderos con techumbre, bancas, señalización e información, basurero, puesto de ventas varias, teléfono público, entre otros. El terreno no debe estar afectado por la circulación de vehículos de carga.
- Los servicios comunitarios para la atención de las necesidades básicas de la población, como son la salud, la educación, la recreación, el comercio y los servicios de bomberos y policía, propician la vida colectiva dentro de la ciudad. La localización del equipamiento dentro de la ciudad es un aspecto muy importante a considerar en la selección del terreno, pues constituye uno de los elementos más

importantes de la estructura urbana. La localización adecuada del equipamiento genera repercusiones positivas en todos los aspectos funcionales del proyecto propiciando una mejor calidad de vida para la población.

#### 4.1.4. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PROYECTO

Se revisarán a través de un estudio de título del lote todos los requisitos para poder realizar la identificación y verificación de la sanidad legal del predio a adquirir, así como la capacidad y libertad de su titular para negociarlo, por lo que se requiere que se reúna lo siguiente:

- Que el predio a ofertar se pueda entregar ante una eventual compra por parte de Corvivienda libre de todo gravamen, embargo, hipoteca, censo, anticresis, usufructo por escritura pública, condición resolutoria o cualquier otra limitación de dominio o saneamiento de evicción a un propietario anterior.
- Que sobre el inmueble no curse proceso judicial o policivo alguno en el que se discuta su titularidad, derechos reales a su cargo o tenga problemas posesorios.
- Qué al momento de presentar la oferta, cualquier propietario que aparezca como titular de los derechos reales no se les haya impuesto dentro de un proceso penal la prohibición de enajenar a que se refiere el artículo 97 del Código de Procedimiento Penal Colombiano.
- No encontrarse el propietario incluido a la fecha de la presentación de la propuesta en ninguna de las “Listas Restrictivas”, de conformidad con lo expuesto en el literal d) del numeral 4.2.2 del Capítulo XI, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 1121 de 2006, cuya observancia establece la norma SARLAFT. (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo) (Circular básica 029 de 2014).
- Que el oferente no se encuentre sancionado en los últimos 5 años, por incumplimientos en lo público.



Dentro de las actividades a realizar se sugieren en este proyecto, para darle seguridad jurídica, solicitar los siguientes documentos:

- Oferta indicando el tiempo de validez de la oferta, valor, forma de pago solicitada y términos en que se propone para la negociación, así como la fecha en que se puede entregar el inmueble. En caso de tratarse de venta parcial o de varios predios, se debe definir las áreas y los valores individuales de cada uno.
- Poder para realizar la oferta si quien lo hace no es el propietario.
- Fotocopia de la cedula del propietario.
- Fotocopia del RUT.
- Certificado de Existencia y Representación Legal.
- Certificado de Libertad y tradición a 30 días.
- Copia simple de la escritura pública o título de propiedad (Res de adjudicación, sentencia judicial, etc.).
- Copia simple de las escrituras públicas y demás títulos registrados en el folio o folios de matrícula inmobiliaria que identifican al predio en los últimos 20 años.
- Copias escrituras de aclaración o rectificación de linderos en caso de que existan.
- Factura del IPU.
- Avalúo del predio.
- Carta Catastral del predio.
- Estudio de Suelos.
- Plano descriptivo del suelo – levantamiento topográfico.
- Certificado de Factibilidad del Servicio Público de energía, acueducto y alcantarillado del predio.



- Planos, resultantes de las certificaciones de factibilidad de servicios públicos, que muestren acceder a servicios públicos de agua, alcantarillado y energía.
- Certificado de la Secretaría de Planeación Distrital que demuestre que el predio no está en zona de riesgo (inundación, amenaza por movimientos de masa); o mapa POT que así lo ubique.
- Planos, resultantes de las certificaciones de factibilidad de servicios públicos, que muestren la ubicación hipotética de los puntos de conexión del predio a las redes existentes para acceder a servicios públicos de agua, y energía.
- Certificado de la Secretaría de Planeación Distrital donde conste que no está localizado en zonas de protección de los recursos naturales o reserva o mapa POT que así lo ubique.
- Fotografías del predio.
- Certificado de la Secretaría de Planeación Distrital – No estar en zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional y distrital o Mapa POT que así lo ubique.
- Fotografías del predio.
- Declaración expresa del oferente que exprese que el predio no se encuentra en pleito policivo, o judicial ni es objeto de litigio alguno.
- Declaración expresa del propietario, que se entiende rendida bajo la gravedad del juramento, que se exprese que no hay pleito alguno en su contra.
- Declaración expresa del propietario que exprese, no encontrarse incluido a la fecha en ninguna de las “listas restrictivas” de conformidad con lo expuesto en el literal d) del numeral 4.2.2 del Capítulo XI, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 1121 de 2006, cuya observancia establece la norma SARLAFT. (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo) (Circular básica 029 de 2014).



En cuanto a los pormenores técnicos del predio deberán estar amparados en el Decreto 0977 de 2001 (POT Distrito de Cartagena), Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS 2000, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE y RETIEP.

Igualmente se deberán tener en cuenta al desarrollar Programas de Vivienda i.e. Compra o Adquisición de Predios para Construcción de VIS) los siguientes artículos establecidos en el decreto 1077 de 2015, así: DE LOS PORCENTAJES DE SUELO PARA VIP EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO ubicados en el artículo ARTICULO 2.2.2.1.5.1.1 y siguientes.

#### **4.1.4.1. NORMATIVIDAD DE SUELO ÚTIL PARA VIS/VIP**

**Ley 388 de 1997:** Establece mecanismos para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna de la población más vulnerable, esta ley contempla la posibilidad de calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

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.

**Artículo 92 de la ley 388 de 1997:** los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

**Decreto 879 de 1998:** determina que los municipios y distritos para determinar los porcentajes de suelo que debe destinarse a programas de vivienda de interés social tendrán en cuenta el estudio de demanda que deben realizar.

**Ley 1151 de 2007:** estableció que en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen de los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, determinarán dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que continuación se señalan:

Tabla 4. Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico

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

**Decreto 0977 de 2001:** El Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de los objetivos, políticas y estrategias generales y, de acuerdo con el modelo de ocupación del territorio, dispuso en su artículo 9 la identificación de suelos y dotación de los servicios públicos domiciliarios necesarios, para ampliar la oferta destinada a la construcción de vivienda de interés social.

Dispuso en su artículo 10 proveer tierras en suelo de expansión para el desarrollo de vivienda de interés social.

#### **4.1.4.2. NORMATIVIDAD PARA LOS SUELOS HABILITADOS POR EL DECRETO 0977 DE 2001 Y EL ACUERDO 033 DE 2007**

Los terrenos para la construcción de vivienda de interés social deben estar definidos en planes de ordenamiento territorial. Por tanto, el primer análisis que debe realizar el urbanizador, constructor, promotor del proyecto de construcción, funcionarios o todo aquel que ejerza una función pública al momento de analizar la viabilidad de un proyecto de urbanización y/o construcción de VIS en cualquier Municipio o Distrito, es verificar la habilitación de este tipo de suelos en el POT. Para el caso específico de Cartagena de Indias, analizar las normas contenidas sobre la materia en el Decreto 0977 de 2001 y el Acuerdo 003 del 2007, los cuales se encuentran en concordancia con las normas nacionales citadas.

- La primera habilitación para desarrollo de vivienda de Interés Social, corresponde al área delimitada como tratamiento de desarrollo en suelo urbano ubicado en el sector denominado triángulo de desarrollo social, el cual de acuerdo con el artículo 19 de la ley 388 de 1997, se desarrolla a través del instrumento de gestión denominado plan parcial, teniendo en cuenta que así lo señala el POT y, además, este tiene asignado el tratamiento de desarrollo.

Este Plan Parcial se encuentra adoptado a través del decreto 0747 de 2003 y ha sido modificado y ajustado por los decretos 1393 de 2007, el 0022 de 2008, 0916 de 2010, 1664 de 2011 y 670 de 2014.

- La segunda área que el Decreto 0977 de 2001, establece para el desarrollo de proyectos VIS, es el denominado suelo de expansión ubicados al oriente de la Ciénaga de la Virgen, los

cuales por mandato del artículo 19 de la ley 388 de 1997 habilitan al suelo urbano a través de planes parciales y que según el POT tiene asignado el tratamiento de desarrollo.

Con fundamento en las normas antes citadas para desarrollar este suelo se han adoptado por medio de decreto los planes parciales A1, A2, Alfa y Omega y La Admirable; en los cuales se han desarrollado proyectos de VIS: Flor del Campo, Colombiaton y Compartir estos de iniciativa pública y Villas de Aranjuez y Bicentenario de iniciativa privada.

- La tercera zona habilitada para desarrollo de vivienda de interés social en el Distrito de Cartagena corresponde a suelos urbanos de las cabeceras corregimentales de La Boquilla, Bayunca, Pasacaballos y Bocachica y suelos de expansión de los centros poblados urbanos de Bayunca y Pasacaballos.
- Por último, la cuarta zona del territorio distrital la cual está destinada para la construcción de vivienda de interés social corresponde a aquellas que se encuentran definidas dentro del proyecto de Provisión de Vivienda del programa de vivienda contenido en el artículo 102 del Plan de Ordenamiento Territorial y que se desarrollen a través del instrumento establecido en la estrategia de este proyecto, es decir, un banco de tierras.

## 4.2. ESTUDIO DE MERCADO

### 4.2.1. PARTICIPANTES

#### 4.2.1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Tabla 5. Matriz de Identificación de Participantes

	Roles de los Actores	Intereses o Expectativas del proyecto	Contribución o Gestión
Distrito Cartagena de Indias	Beneficiario	Conocer los lotes de tierras habilitados para la construcción de un banco inmobiliario de tierras aptas para VIS/VIP	Presupuesto de Rentas, Recursos de Capital y Recursos de Fondos Espaciales
Corvivienda	Cooperante	Construir comunidad desde el derecho fundamental a la vivienda digna, a la prosperidad y a un hábitat sostenible.	Elaborar un estudio diagnóstico para identificar tierras aptas para proyectos VIS/VIP y adquisición de las mismas.
Ejecutor	Cooperante	Realizar estudios diagnósticos para identificar tierras habilitadas para proyectos VIS/VIP	Desarrollar las actividades programadas del proyecto
Propietario de terreno	Cooperante	Efectuar la venta de su inmueble al mejor precio	Apoyar con el desarrollo y expansión urbanística de la ciudad

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 de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, estableció la línea estratégica "Vivienda para Todos" para disminuir el déficit habitacional, específicamente con el programa “Un Lugar Apto Para Mi Hogar” que tiene como fin último, la constitución de un banco inmobiliario de tierras aptas para la construcción de vivienda de interés social y prioritario, 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 de la ejecución de los estudios diagnósticos 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.

La adquisición de dichos terrenos por enajenación con sus propietarios será a través de promesa de compraventa y acorde al mejor precio de venta a favor de Corvivienda.

#### 4.2.1.3. POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA

<b>Tipo de Población:</b>	Personas 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 hogar.

#### 4.2.1.4. POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN

<b>Tipo de Población:</b>	Personas vulnerables 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.
<b>Fuente información:</b>	Proyecto Ciudadela La Paz - Pozón.
<b>Observación:</b>	Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada hogar.

#### 4.2.1.5. 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 se mencionan a continuación:

Tabla 6. 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	1120
	Reincorporados	528
<b>Total Población Objetivo</b>		<b>10.048</b>

Fuente: II y IV Oferta Institucional Proyecto Ciudadela La Paz

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

<b>Bien o servicio:</b>	Estudios diagnósticos para identificación de tierras habilitadas para la construcción de viviendas tipo VIS/VIP.
<b>Descripción:</b>	Análisis y verificación de variables y criterios para la selección de un terreno apto para proyecto de vivienda nueva.
<b>Medido a través de:</b>	Número
<b>Inicio historia:</b>	2020
<b>Final historia:</b>	2022
<b>Último año proyectado:</b>	2022

Tabla 7. Serie histórica y proyección de la necesidad  
Estudios para identificación de tierras aptas

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2020	1	2	1
2021	0	1	1
2022	1	1	0

Fuente: Formulator del Proyecto

<b>Bien o servicio:</b>	Terreno apto para el desarrollo de proyectos de vivienda tipo VIS/VIP.
<b>Descripción:</b>	Adquisición de predios habilitados para construcción de vivienda nueva.
<b>Medido a través de:</b>	Hectáreas
<b>Inicio historia:</b>	2020
<b>Final historia:</b>	2023
<b>Último año proyectado:</b>	2023

Tabla 8. Serie histórica y proyección de la necesidad  
Terreno apto para proyectos VIS/VIP

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2020	2.4	10	7.6
2021	2.6	7.6	5
2022	2.5	5	2.5
2023	2.5	2.5	0

Fuente: Plan Indicativo Corvivienda 2020

### 4.3. IMPACTO AMBIENTAL

Se debe adaptar la adquisición de terrenos al diseño y características geomorfológicas, con el fin de disminuir riesgos y 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.



- 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 a proyectos de VIS/VIP 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>5</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 del mismo, de tal forma que se pueda disponer de información económica del costo total del proyecto en su conjunto y también por periodos.

Tabla 9. Fuentes de Financiación

FUENTE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Impuesto Predial Unificado (15%)	\$ 2.401.605.583	\$ 1.741.191.491	\$ 1.861.254.127	\$ 1.980.613.130
<b>Total</b>	<b>\$ 7.984.664.331</b>			

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital / Formador del Proyecto

<sup>5</sup> Colombia. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Calidad en la vivienda de interés social / Díaz Reyes, Carlos Alberto; Ramírez Luna, Julia Aurora (Eds.), Aincol (textos). Bogotá, D.C. Colombia, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. 2011. 61 p.

#### 4.4.2. CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL

**Programa presupuestal:** 4001 – Acceso a soluciones de vivienda.

**Subprograma presupuestal:** 1400 – Intersubsectorial vivienda y desarrollo territorial

#### 4.4.3. IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS

**Tipo:** Beneficios

**Descripción:** Identificación de terrenos de calidad y bajo costo para el desarrollo de proyectos VIS/VIP.

**Datos procesados:** Localización geoespacial, restricciones POT, consultas IGAC, investigación de campo, características del subsuelo, estratigrafía, análisis geotécnico.

**Medido a través de:** Hectáreas

**Bien producido:** Documentos diagnósticos destinados a identificar las áreas disponibles de calidad para la construcción de viviendas nuevas tipo VIS y/o VIP.

### 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 elaboración de dos (2) estudios diagnósticos que permitan identificar terrenos aptos para la construcción de vivienda nueva tipo VIS/VIP, y posterior adquisición de diez (10) hectáreas de terreno habilitado acuerdo a estudios, para la constitución de un banco inmobiliario para el desarrollo de futuros proyectos de vivienda de interés social.

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

Tabla 10. Cadena de Valor por Entregable

EDT	Detalle	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
<b>1.</b>	<b>Desarrollar un plan de adquisición de terrenos habilitados para proyectos de vivienda de interés social.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Realizar 2 estudios diagnósticos.</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Adquirir 10 hectáreas de tierras.</b>	<b>2.4</b>	<b>2.6</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>

Fuente: Formulator del Proyecto

Tabla 11. Cadena de Valor por Coste

EDT	Detalle	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
<b>1.</b>	<b>Desarrollar un plan de adquisición de terrenos habilitados para proyectos de vivienda de interés social.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios.</b>	<b>\$ 2.401.605.583</b>	<b>\$ 1.741.191.491</b>	<b>\$ 1.861.254.127</b>	<b>\$ 1.980.613.130</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Realizar 2 estudios diagnósticos.</b>	<b>\$ 401.605.583</b>	<b>-</b>	<b>\$ 401.254.127</b>	<b>-</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Adquirir 10 hectáreas de tierras.</b>	<b>\$ 2.000.000.000</b>	<b>\$ 1.741.191.491</b>	<b>\$ 1.460.000.000</b>	<b>\$ 1.980.613.130</b>

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 12. Estimación Duración de Actividades

PRODUCTO	ACTIVIDADES	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios.	Realizar 2 estudios diagnósticos.				
	Adquirir 10 hectáreas de tierras.				

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.3. INDICADORES

### 5.3.1. INDICADOR DE PRODUCTO

**Nombre del Indicador:** Asistencia técnica y jurídica para identificar terrenos aptos para proyectos de vivienda de interés social

**Fórmula:**  $\frac{\text{Número de asistencia realizadas}}{\text{Número de asistencias programadas}} \times 100$

**Unidad:** Número

**Año:** 2.020 – 2.023

**Meta:** 2

**Acumulativo:** Si

**Fuente de verificación:** Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

**Nombre del Indicador:** Hectáreas de tierras tituladas para construcción de viviendas tipo VIS/VIP

**Fórmula:**  $\frac{\text{Número de hectáreas tituladas}}{\text{Número de hectáreas programadas}} \times 100$

**Unidad:** Número

**Año:** 2.020 – 2.023

**Meta:** 10

**Acumulativo:** Si

**Fuente de verificación:** Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

### 5.3.2. INDICADOR DE GESTIÓN

<b>Nombre del Indicador:</b>	Depuración de registros de predios
<b>Fórmula:</b>	Sumatoria de número de predios depurados
<b>Unidad:</b>	Número
<b>Año:</b>	2.020 – 2.022
<b>Meta:</b>	1
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

### 5.3.3. PONDERACIÓN DE INDICADORES

Tabla 13. Ponderación de Indicadores

Tipo de Indicador	Peso Porcentual %
PRODUCTO	80
GESTIÓN	20
Total	100

Fuente: Formulator del Proyecto

## 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 al 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 14. Identificación y Gestión de Riesgos

Tipo de Riesgo	Descripción del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos	Medidas de mitigación
<b>Nivel: Propósito (Objetivo General)</b>					
Mercado	Adquirir terrenos sin estudios diagnósticos previos.	Improbable	Catastrófico	Detrimiento presupuestal del distrito de Cartagena de Indias.	Realizar estudios diagnósticos previos y gestión temprana de los procesos de contratación y/o adquisición, estableciendo acuerdos comerciales.
<b>Nivel: Componente (Productos)</b>					
Legales	Retrasos en la construcción de términos de referencias, especificaciones técnicas y/o pliegos de condiciones para los procesos de compra y contratación.	Moderado	Mayor	Incumplimiento de las metas establecidas en el cuatrienio	Seguimiento y control del plan de trabajo establecido.
<b>Nivel: Actividad (Ruta Crítica)</b>					
Operacionales	Incumplimiento de la realización de actividades y entrega de informes de gestión por parte de los consultores.	Moderado	Mayor	Alteración del cronograma y ruta crítica del proyecto, así como de sus entregables	Aplicación de garantías de cumplimiento y calidad de los bienes o servicios a recibir (entregables).

Fuente: Formulator del Proyecto

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

Para la descripción de los supuestos 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 15. Supuestos a partir de Riesgos

Riesgos	Supuestos
<b>Objetivos:</b>	
Adquirir terrenos sin estudios diagnósticos previos.	Adquirir terrenos identificados como predios habilitados para el desarrollo de proyectos VIS/VIP acuerdo estudios diagnósticos.
<b>Productos:</b>	
Retrasos en la construcción de términos de referencias, especificaciones técnicas y/o pliegos de condiciones para los procesos de compra y contratación.	Oportuna construcción de términos de referencias, especificaciones técnicas y/o pliegos de condiciones para los procesos de compra y contratación.
<b>Actividades:</b>	
Incumplimiento de la realización de actividades y entrega de informes de gestión por parte de los consultores.	Cumplimiento en la realización de actividades y entrega de informes de gestión por parte de los consultores.

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)	Adquirir terrenos aptos para la construcción de viviendas VIS/VIP en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	Terrenos gestionados para la construcción de viviendas VIS/VIP.	Porcentaje	100,00	Documento oficial	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda	Adquirir terrenos identificados como predios habilitados para el desarrollo de proyectos VIS/VIP acuerdo estudios diagnósticos.
Componentes (Productos)	1.1 Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios	Entidades territoriales asistidas técnica y jurídicamente	Número de entidades territoriales	1,0000	Documento oficial	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda	Oportuna construcción de términos de referencias, especificaciones técnicas y/o pliegos de condiciones para los procesos de compra y contratación.
Actividades del proyecto	1.1.1 Realizar 2 estudios diagnósticos para la identificación de terrenos aptos para el desarrollo de proyectos tipo VIS/VIP.						Cumplimiento en la realización de actividades y entrega de informes de gestión por parte de los consultores.
	1.1.2 Adquirir 10 hectáreas de tierras habilitadas para la construcción de vivienda de interés social.						

## CONCLUSIONES

1. Los instrumentos de gestión de suelo no impactan directamente en la disminución del déficit habitacional cuantitativo, pero permite una valoración técnico-urbanística acorde con el mercado inmobiliario.
2. Además de la política pública de vivienda existente, es necesaria la formulación e implementación de una política pública de suelo, como parte fundamental de la planeación urbana. Con la articulación de la política pública de suelo a la política de vivienda, se podrá regular el uso del suelo y el mercado del mismo con el fin de tener una planeación a largo plazo del desarrollo de la ciudad, y de esta manera, poder disminuir la brecha de hogares que demandan una vivienda nueva versus viviendas ofertadas, logrando un desarrollo eficiente, equitativo y ordenado de la ciudad.
3. Con la creación de un banco inmobiliario de tierras se podrá planear y desarrollar proyectos de vivienda de interés social en el tiempo, lo cual permitirá mejorar las condiciones habitacionales de la población más vulnerable.
4. A través de la adquisición de un banco inmobiliario de tierras se busca regular e intervenir el suelo urbano, para llevar a cabo políticas que busquen el beneficio público de los excedentes obtenidos por la plusvalía, urbanizando o conviniendo la urbanización y loteando a precios inferiores a los que asignaría el libre mercado, a fin de priorizar la ejecución de proyectos integrales de vivienda de interés social.